

aktiv.



Andebuveien 970, 3158 ANDEBU

**Vakkert 60-tallshus med særpreg,
stor tomt, flotte uteplasser og
gangavstand til sentrum og skole.**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-
Omkostn.: Kr 121 390,-
Total ink omk.: Kr 4 921 390,-
Selger: Lars Hansen
Rita Hansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 275/305 kvm
Tomtstr.: 1577 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 274
Oppdragsnr.: 1311260055

Vakkert 60-tallshus med særpreg, stor tomt, flotte uteplasser og gangavstand til sentrum

Velkommen til Andebuveien 970 – en sjarmerende enebolig med supersentral beliggenhet i Andebu. Dette er et vakkert 60-tallshus hvor flere originale detaljer er tatt vare på, som vakker dør med buede glass, original stavparkett og flotte tapeter, fint kombinert med et nyere kjøkken i tidløs stil. Boligen har stor stue, praktisk spisestue i delvis åpen løsning mot kjøkkenet, og utgang til uteplass fra både kjøkken og spisestue. I dag er det 4 soverom, med mulighet for 5. Helfliset bad med varmekabler, badekar og dusjkabinett, samt eget toalettrom. Loftsetasjen har to fine soverom med synlige bjelker. Underetasjen byr på svært god lagringsplass. Stor tomt, flotte uteplasser, enkel garasje og gangavstand til skole og sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	100
Eiendomskart	108
Reguleringsplaner og kart	111
Ferdigattest tilbygg	116
Dokumenter fra kommunen	117
Byggemeldte tegninger	126
Servitutter	132
Nabolagsprofil	138
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 275 kvm

BRA - e: 30 kvm

BRA totalt: 305 kvm

TBA: 58 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 108 kvm Trapperom, vaskekjeller, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, entré

1. etasje

BRA-i: 138 kvm Vindfang, gang, tv-stue, toalettrom, bad/vaskerom, soverom, walk-in closet, trapperom, kjøkken, spisestue, stue

2. etasje

BRA-i: 29 kvm Gang, soverom 1, soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

58 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 kvm Garasje, vedskjul

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etasje:

Vindfang: 2,8 m²

Gang: 10,9 m²

Tv-stue: 23,4 m²

Toalettrom: 1,5 m²

Bad/vaskerom: 9,3 m²

Soverom: 10 m²
Walk-in closet: 4 m²
Kjøkken m/trapp: 18 m²
Spisestue: 25,6 m²
Stue: 25.5 m²

Areal 2. etasje:
Gang: 5,2 m²
Soverom 1: 11,3 m²
Soverom 2: 11,6 m²

Bolig:

Byggetegninger:

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

1. etasje: I henhold til tilgjengelige tegninger er det opprinnelig inntegnet to soverom og gang i den delen av 1. etasje som i dag benyttes som TVstue. Døren fra gang til eksisterende soverom er lukket igjen, og det er etablert walkin closet i dette soverommet.

2. etasje: Tegninger stemmer med dagens bruk og er gitt ferdigattest i 2026.

Nyere håndverkstjenester:

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

Kommentar: 2026: Støpt såle og rettet opp i skjevheter på tilbygg mot øst. Ny kledning på tilbygget.

Garasje:

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1577 kvm

Beliggenhet

Velkommen til Andebuveien 970 i et veletablert boligområde i Andebu, en del av Sandefjord kommune. Her får du en landlig og fredelig atmosfære, samtidig som du har kort vei til daglige fasiliteter. Dette er et perfekt sted for deg som ønsker å bo i et trygt og barnevennlig område, omgitt av vakker natur.

Andebu sentrum ligger like i nærheten og tilbyr dagligvarebutikker, skoler, barnehager, idrettsanlegg og andre nødvendige servicetilbud. Området byr også på flotte

turområder, skogsstier og rekreasjonsmuligheter som passer for både små og store. Her kan du nyte et aktivt friluftsliv året rundt, enten du liker fotturer, sykling eller fiske i nærliggende vann og elver.

Sandefjord sentrum ligger en kort kjøretur unna, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og kulturtilbud. I tillegg har du enkel tilgang til Sandefjord Lufthavn Torp, som gir gode reisemuligheter både nasjonalt og internasjonalt.

Transportmulighetene er gode, med enkel tilgang til E18 for rask pendling til Sandefjord, Larvik, Tønsberg og Oslo. Offentlig transport er også tilgjengelig i området.

Denne boligen kombinerer den perfekte balansen mellom landlig ro og praktisk nærhet til viktige fasiliteter. Her får du et trygt og komfortabelt hjem i vakre omgivelser i Andebu, Sandefjord kommune. Velkommen til et trivelig og familievennlig nabolag!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Andebu skole (1-7 kl.) ca 0.5 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca 0.6 km

Gjennestad videregående skole ca 16.5 km

Re videregående skole ca 16 km

Barnehager:

Møyland barnehage (1-5 år) ca 1 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca 1.9 km

Elverhøy barnehage (1-5 år) ca 5.2 km

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Andebu sentrum (Linje 124, 150) ca 0.2 km

Sandefjord lufthavn Torp ca 20 min med bil

Tønsberg stasjon ca 21 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig over 1,5 etasje, samt kjeller, og krypkjeller. Boligen er oppført i 1960 og frittliggende garasje oppført i ca. 1972. Det har blitt utført flere oppgraderinger over tid, som renovering og utvidet bad og kjøkken i forbindelse med tilbygget i 2007. Det er montert nyere vinduer på bad og i loftetasje, oppgraderinger på det elektriske anlegget i 2007 og ny innmat i sikringsskap. Det er flere bygningsdeler hvor mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt, herunder taktekkning, renner og nedløp, vinduer, ytterdører, tekniske installasjoner, drenering, samt utvendige vann- og avløpsledninger. Det er også påvist begrenset lufting bak deler av kledning. Boligens generelle tilstand vurderes som normal sett i forhold til alder, men det bør påregnes løpende vedlikehold og fremtidige oppgraderinger av flere bygningsdeler. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

UTVENDIG

Taket er tekket med glasert enkelkrummet takstein. Tilbygg mot øst med taktekkning fra 2007. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål. Takrenner og nedløp ble skiftet rundt 2017. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, og 1972 på tilbygg mot syd, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. På tilbygg mot øst yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra 2007, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning fra 2026. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendige kottdører i knevegger. Loftet er etterisolert mot underliggende himling i kneloft. Det er synlig luftespalter over lukket takkonstruksjon og lufting videre gjennom gesimskasser. Malte trevinduer med koblede glass fra byggeår. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007 på bad. Vinduene på soverommene i 2. etasje ble skiftet i 2023 (produksjonsår 2019). Velux takvindu fra 2007. Malt 2-fløyet ytterdør av tre med enkelglass fra byggeår. Koblet terrassedør av tre med to dørblad og enkle glass fra 1972. Isolerte og formpresset ytterdører med glassfelt til kjøkken fra 2007 og til kjeller fra 2010. Ut fra spisestue er det en overbygget terrasse på ca. 11 m² i betongkonstruksjon med skifersteiner og sort smijersrekkverk. Videre ned til en platting på ca. 47 m² utført med terrassebord og bjelkelag i trykkimpregnert treverk, fundamentert på løsmasser. Levegg i trekonstruksjon med stående kledningsbord. Utvendige trapper i betongkonstruksjon med skifersteiner på tre trapper, og sort smijersrekkverk på to av trappene.

INNVENDIG

Gulvene har laminat og parkett. Vegger har malte panelplater, tapet som stedvis er

malt og malt trepanel. Tak har malte plater, malt papirduk og malt trepanel. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert. Det er plassbygget peis i stue, peisovninnsats av støpejern. Teglstein på gulv i front. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller. Det er plassbygget åpen peis i gang. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller og feieluke i gang i 2. etasje. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig, men det er utført fuktmåling i bunn av trelist til dør. Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn. Under tilbygg mot syd er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. På grunn løsmasser. Utvendig tilkomst fra luke i vegg. Det er friskluftsventiler i vegger. Innerste del under terrasse og trapp er noe dårlig ventilert. Det er innvendig tretrapp til kjeller. Det er innvendig malt tretrapp til 2. etasje. Det er innvendige malte glatte dører og en profilert.

VÅTROM

Bad fra 2007 utført av fagfolk. Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er stedvis flatt gulv og svakt fall mot sluk. Det er plastsluk og smøremembran. Arbeider er utført av fagfirma. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er lufteventil i tak og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra kjøkken bak dusj uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Flislagt over benkeplate bak vask og platetopp. Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøøl/fryseskap med vann/isbiter. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM

Det er laminat på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Det er lufteventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er i eldre kobberrør, og plast/rør i rør system fra 2007. Samlestokk og stoppekran plassert i kjeller. Innvendig avløp er av plast, og eldre soilrør i kjeller. Stakeluker i kjeller. Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg. Varmtvannsbereder på 300 liter fra 2009, plassert i vaskekjeller. Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor plassert i kjeller. Sikringsskap er plassert i gang i 2. etasje. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 14 kurser, 2 jordfeilbrytere og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Det er opplyst av eier at det ble utført dreneringsarbeider rundt hele boligen i 1999. Arbeidet skal være utført i samarbeid med faglært, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Flere av taknedløpene er ført til oppstikkende drenerør og videre bort fra bygningen. Grunnmur oppført av pusset betong og lettklinkerblokker. Boligen er fundamentert med betongplate / såle i kjeller. Tomten har fall mot bygning fra høyde i øst, og er tilnærmet flat rundt deler av bygningsmassen. Det er standard vann- og avløpsnett inn til boligen med ukjent alder, tilkoblet det offentlige nettet.

GARASJE

Frittliggende garasje på 29,6 m². Veggekonstruksjon med 10 cm uisolert bindingsverk på ringmur av betong. Utvendig kledd med stående bordkledning. Saltakkonstruksjon med undertak av rupanel som er tekket med enkelkrummet glasert takstein. Renner/nedløp av plastbelagt/lakkert stål. Trevindu med enkelglass og sidedør av tre. Leddport av stål med elektrisk portåpner.

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:

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

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldet takteking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner til karnapp som er fra 1972.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mot krypkjeller, da det mangler nedløpsrør fra takrenne over karnappvindu og nedløpsrør fra hovedtak på hjørnet.

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur som montering av manglende nedløpsrør fra renne over karnappvindu og fra hovedtak på hjørnet. Manglende bortledning kan føre til fuktskader på grunnmur og i krypkjeller. Eldre takrenner og beslag på karnapp bør skiftes ut.

Veggkonstruksjon:

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

Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, og det er tørkesprekker og

noe værslitte kledningsbord.

Trekledning og belistning er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til konstruksjonen. Manglende lufting kan over tid føre til oppfukting og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Manglende glipe mot beslag kan medføre oppfukting av kledning og økt risiko for råte og nedbrytning over tid.

Det anbefales å etablere en glipe mellom kledning og vannbrett.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er noe misfarging av undertak i nedre del som kommer av begrenset ventilasjon, men det ble ikke målt noe unormalt med fukt på befaring. Det er også synlige vepsebol og fuglereir som kommer av skader/hull i flueduk.

Konsekvens/tiltak: Luftespalter i gesimser bør økes for bedre luftgjennomstrømming av takkonstruksjonen. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader på konstruksjonen.

Det anbefales å utbedre flueduken i luftespaltene, for å hindre adgang for fugler og insekter.

Vinduer:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

Vinduer har slitte tettelister og noe værslitt treverk. Enkelte går tregt, og vindusføring i karnapp har fuktskjolder etter vannsøl fra planter.

Vinduer med koblede glass har begrenset isoleringsevne sammenlignet med moderne isolerglassvinduer.

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

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

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting til moderne isolerglassvinduer. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Dører:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

Ytterdører med slitte og manglende tettelister, utett i bunn.

Ytterdører med enkle glass har begrenset isoleringsevne sammenlignet med moderne ytterdører.

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

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

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting til moderne ytterdører. Dersom tiltak

ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er påvist lokale råteskader i terrassebord ved skruer i skjøt og i sidebord på fastmontert kasse, hvor konstruksjonen mangler lufting og fremstår meget fuktig innvendig.

Det er svikt i terrassebordene som er plassert mellom trapp og husvegg.

Konsekvens/tiltak: Terrassen bør overflatebehandles og vedlikeholdes jevnlig.

Fastmontert kasse anbefales ventilert, ombygget eller fjernet for å redusere fuktbelastning.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil råteskadene kunne utvikle seg videre med redusert levetid og økte utbedringskostnader.

Utvendige trapper:

Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Det er registrert sprekker i fuger og enkelte skifersteiner, samt noe avskalling.

Konsekvens/tiltak: Trappene bør følges opp med regelmessig vedlikehold. Skader i fuger og avskallinger bør repareres for å hindre videre nedbrytning. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg videre med økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på konstruksjonen.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Følgende retningsavvik ble registrert:

17 mm gjennom hele, og 14 mm innenfor 2 m på soverom 1 i 2. etasje.

10 mm innenfor 2 m på soverom 2 i 2. etasje.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.

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

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

Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på piper.

Det er ikke 4 synlige sider av teglsteinspipe mot nord, og det mangler ubrennbar plate på gulv i front av peis i gang.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes rehabilitering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvens er redusert gjenværende brukstid av pipe.

Det bør monteres en ubrennbar plate under ildsted som strekker seg minst 30 cm

foran for å gi tilstrekkelig beskyttelse mot varme og gnister.

Rom Under Terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er fuktmåling i synlig treverk påvist høyt fuktnivå (målt vektprosent på 18,6 %). Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Konsekvensen av forhøyet fukt i kjellermur og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av inneklimate.

Krypkjeller:

Tiltakene etter befaring vurderes å ha forbedret forholdene i krypkjelleren. Samtidig er krypkjeller en risikokonstruksjon som er avhengig av god og varig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Gjennomførte tiltak vurderes å ha forbedret forholdene i krypkjelleren. Samtidig kan endelig effekt av tiltakene ikke fullt ut verifiseres. Det anbefales å følge opp forholdene over tid, særlig gjennom ulike årstider, og påse at ventilasjonen fungerer etter hensikten.

Innvendige trapper:

Trappen har slitte trappetrinn.

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

Konsekvens/tiltak: Trappen har behov for vedlikehold.

Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på de fleste innvendige dørene, og dør til bad og et soverom i 2. etasje tar i karm.

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

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

Konsekvens/tiltak: Dørene som tar i karm bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og karm over tid.

Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling:

Vinduet og døren er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

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

Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert dusjkabinett som begrenser direkte vannsprut på vindu.

Badekaret må imidlertid brukes med varsomhet for å unngå vannsprut mot dør.

Bad/vaskerom - Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målt høydeforskjell på 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ingen synlig oppkant av membran bak terskel.

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

Konsekvens/tiltak: Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik da det er montert dusjkabinett og badekar med avløp direkte til sluk.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tiltak med fallforhold anbefales ved fremtidig rehabilitering.

Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Bad/vaskerom - Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Toalettrom - Overflater og konstruksjon:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Vannledninger:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte kobberrør er passert og det er noe irr på rør. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Konsekvens/tiltak: Det vurderes at tiltak med utskifting av kobberrør kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes så det blir enklere å identifisere og vedlikeholde de ulike vannledningene. Manglende kursfortegnelse kan føre til feil ved fremtidig arbeid eller ved lekkasjer, og øker risikoen for unødvendige skader og kostnader.

Avløpsrør:

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.

Konsekvens/tiltak: Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler ventilasjon i vindfang, kjøkken, spisestue, samt soverom 2 i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig innelima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

Fuktsikring og drenering:

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Fuktsikringen mangler stedvis topplist og går stedvis under terreng.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til indikasjonene på begrenset effekt av drenering/tettesjikt. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsmassen.

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har enkelte sprekkdannelser og noe løs puss.

Konsekvens/tiltak: Sprekker og løs puss i grunnmuren bør tettes og utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen. Det anbefales jevnlig observasjon for å avdekke eventuell utvikling, da økte skader kan føre til svekkelse av bæreevnen og økt vedlikeholdsbehov.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

Konsekvens/tiltak: Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko

for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

Forhold som har fått TG3:

Terrengforhold:

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det er fall inn mot grunnmur i hage og gårds plass fra øst.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur 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 alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

Oppvarming:

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrte varmekabler på bad fra 2007 og vindfang fra 2018.

Veggmonterte panelovner.

Åpen peis i gang og lukket peis i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Oljetank:

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Vinduer i 2. etasje er for små for rømning og dagslys. Bredde og høyde på vinduene er målt til 1,35 meter. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter for godkjente rømningsvinduer.

Rekkverkshøyden i utvendig trapp er 85 cm, noe som er under dagens krav på 90 cm.

Åpningene i rekkverket er 15 cm, som overstiger dagens krav på maks 10 cm.

Det mangler rekkverk i utvendig trapp ut fra kjøkken og på oversiden av trapp til kjeller.

Rekkverkshøyden på terrassen på 70 cm, noe som er under dagens krav på 1,0 m.

Det mangler håndløpere på begge sider i trappeløp i innvendige trapper.

Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det er behov for tiltak.

Vinduer i 2. etasje bør skiftes ut til større slik at de tilfredsstillende krav til rømningsvei og dagslys, for å redusere risikoen for manglende rømningsmulighet ved brann og utilstrekkelig dagslys.

Rekkverkshøyder og åpninger tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

Rekkverk bør monteres i trappen ut fra kjøkken og kjeller, samt håndløpere på vegg i innvendige trapper for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Det bør vurderes å montere snøfangere på taket for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for skade på personer eller eiendom.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 21.04.2026 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Faglært arbeid:

-Hvilket år ble jobben fullført?: 2007. Firmanavn: Rørleggeren på Børja. Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid.

-Hvilket år ble jobben fullført?: 2007. Firmanavn: Snekkerkompaniet. Beskrivelse av arbeidet: Snekkerarbeid.

-Hvilket år ble jobben fullført?: 2007. Firmanavn: i/o Sørum. Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler og alt elektrisk.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Gammelt bad ble revet og bygget opp med utvidelse. Membran og tettesjikt og nye sluk ble laget. Har ikke navn på flislegger fra 2007.

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

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

Faglært arbeid:

-Hvilket år ble jobben fullført?: 2007. Firmanavn: Snekkerkompaniet. Beskrivelse av arbeidet: Påbygg til kjøkken og bad samt endret ankomst til 2 etasje med takvindu.

-Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: TN Bygg. Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer i 2 etasje.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja. Påbygget til kjøkken har sunket i ytre hjørne. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

-Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Firmanavn: TN Bygg. Beskrivelse av arbeidet: TN Bygg har revet kledning rettet opp gulv, armert og støpt såle på utsiden for å sikre konstruksjonen. Se bilder.

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

Faglært arbeid:

-Hvilket år ble jobben fullført?: 1999. Firmanavn: Vet ikke. Beskrivelse av arbeidet:

Gravd rundt hele boligen og lagt ny drenering.

Ufaglært arbeid:

-Hvilket år ble jobben fullført?: 1999. Beskrivelse av arbeidet: Vært med fagært å lagt ny drenering.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Hele boligen.

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

Ja.

Faglært arbeid:

-Hvilket år ble jobben fullført?: 1999. Firmanavn: Vet ikke. Beskrivelse av arbeidet:

Byttet vannledninger på det kommunale anlegget.

-Hvilket år ble jobben fullført?: 2007. Firmanavn: Rørleggeren på Børja. Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp rør til nytt kjøkken, bad og wc samt frostfrie utekraner.

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

Ja.

Faglært arbeid:

-Hvilket år ble jobben fullført?: 2013. Firmanavn: Muremester Dag Johnny Lian.

Beskrivelse av arbeidet: Restaurering / endring av peis.

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

Faglært arbeid:

-Hvilket år ble jobben fullført?: 2007. Firmanavn: i/o Sørums. Beskrivelse av arbeidet:

Nytt elektrisk anlegg, sikringskap, varmekabler på bad, røyvarsler/ alarm anlegg.

-Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Firmanavn: i/o Sørums. Beskrivelse av arbeidet:

Varmekabler i vindfang

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? Ja. Mange gamle heftelser som ser ut til å enten være uaktuelle eller gjelde for prestegården som tomte nå er skilt ut fra (se grunnbok).

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Påbygg av stue i 1972

Vårt påbygg av bad og kjøkken i 2007.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Halve loftet er innredet byggeår og den andre halvdelen ca.

1982. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Ferdigattest i 2026.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Vi målte radon i oppholdsrom og kjeller i 2019, resultatet var godt innenfor det som er akseptabelt uten at vi husker konkret nivå.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja. Har kun meglers prisvurdering fra Krogsveen i 2007.

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

Ja. Kan være noe trafikkstøy.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja. Har tidligere fått byggetilatelse til å bygge på garasje og henge den sammen med hus, men valgte å ikke benytte denne. Har fiber fra 2 forskjellige leverandører. Boligen er opprinnelig malt med lintreolje, ved overgang fra drygolin oljemaling til drygolin vannmaling ble det masse luftbobler under malingen. Fikk erstatning fra produsenten, Jotun for å skrape ned å male med oljemaling på nytt. Må fortsette å male med oljemaling for å ikke få samme problem på nytt.

Selgers egenerklærings skjema ligger vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med dette.

Innhold

1. etasje:

Vindfang, gang, tv-stue, toalettrom, bad/vaskerom, soverom, walk-in closet, trapperom, kjøkken, spisestue og stue.

Loftetasje:

Gang, soverom 1 og soverom 2

Kjeller:

Trapperom, vaskekjeller, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4 og entré.

Standard

Velkommen til Andebuveien 970 – en sjarmerende og innholdsrik enebolig med supersentral beliggenhet i Andebu.

Dette er et vakkert hus fra 1960-tallet, hvor flere originale og tidstypiske detaljer er tatt godt vare på. Sammen med smakfulle oppgraderinger gir dette boligen et særpreg som gjør den til et lite smykke. Allerede ved ankomst legger man merke til den vakre ytterdøren med buede glassfelt, og inne videreføres den gode følelsen med original stavparkett, flotte tapeter og et nyere kjøkken som harmonerer fint med boligens stil og uttrykk.

Stuen er romslig og innbydende, med god plass til både sittegruppe og lenestoler. Spisestuen ligger praktisk til i tilknytning til kjøkkenet, som har en delvis åpen løsning mot spiseplassen. Kjøkkenet byr på gode arbeidsflater og rikelig med skaplass, og herfra er det utgang til uteplass både fra kjøkkenet og spisestuen – en løsning som gir en fin flyt mellom inne- og uteområdene.

I hovedetasjen er det i dag to soverom. Det ene rommet har tidligere vært delt i to, men er åpnet opp for å passe eiers behov. Løsningen kan relativt enkelt tilbakeføres dersom man ønsker et ekstra soverom. Her er det også store garderober med svært god oppbevaringsplass. Hovedsoverommet ligger innenfor badet og har adkomst til et lite

walk-in-garderobesrom.

Badet er helfliset og utstyrt med varmekabler i gulvet, stort badekar, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er og opplegg for vaskemaskin. I tillegg finnes et separat toalettrom med adkomst fra gangen. I gangen i hovedetasjen er det også vedovn, som bidrar til både varme og en lun atmosfære.

Loftsetasjen inneholder ytterligere to soverom i gode størrelser. Her gir synlige bjelker i taket rommene ekstra sjarm og karakter, samtidig som planløsningen passer godt for barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Underetasjen byr på svært gode lagringsmuligheter og har god takhøyde, noe som gir flere muligheter for den som ønsker å utnytte arealene til mer enn kun boder.

Eiendommen har flotte uteplasser og en stor tomt som gir gode muligheter for både lek, hageglede og avslapning. Fra spisestuen er det utgang til en overbygget veranda, og i hagen er det etablert en skjermet uteplass med levegg, hvor man sitter godt beskyttet fra innsyn og forbigående. Her er det fine solforhold med sol til sene kvelden.

Det medfølger enkel garasje, og det har tidligere vært søkt om dobbel garasje. Beliggenheten er et stort pluss – her bor du supersentralt i Andebu, med gangavstand til skole og sentrum på bare noen få minutter. Dette er en eiendom som kombinerer sjarm, plass og sentral beliggenhet på en svært tiltalende måte.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger enkel garasje, og det har tidligere vært søkt om dobbel garasje. Eller biloppstillingsplass på egen tomt.

Forsikringselskap og Polisenummer

IF, polisenummer 7808271

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrte varmekabler på bad fra 2007 og vindfang fra 2018.

Veggmonterte panelovner.

Åpen peis i gang og lukket peis i stue.

Sist utført tilsyn og feiing var 20.02.2024.

Avvik: Røykløp - Plassering: Nord. Type: Teglskorstein. Produsent: Ukjent produsent.

Modell: Teglskorstein.

Type avvik: Brennbart inntil etg. skillene.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 800 000

Omkostninger kjøper

4 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

120 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

121 390 (Omkostninger totalt)

138 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

141 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 921 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 938 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 941 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 167 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Renovasjon deles med Andebuveien 972.

Formuesverdi primærbolig

Kr 901 829 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 607 316 for år 2024

Andre utgifter

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

Eiendommen har fiber fra 2 leverandører inn i huset.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 274 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:

3907/216/274:

26.04.1924 - Dokumentnr: 9000057 - Erklæring/avtale

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Med flere bestemmelser

Opprinnelig dok nr 900309/1924 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Vedkommer ikke gnr. 16, bnr. 22

Opprinnelig dok nr 900479/1926 fra TØNSBERG TINGRETT

12.03.1926 - Dokumentnr: 9000022 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:22

Bestemmelse om vannrett

Opprinnelig dok nr 900202/1926 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1927 - Dokumentnr: 9000014 - Erklæring/avtale

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Med flere bestemmelser

Opprinnelig dok nr 900291/1927 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1936 - Dokumentnr: 9000042 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:96
Bestemmelse om vannledning
Opprinnelig dok nr 300504/1936 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1943 - Dokumentnr: 9000042 - Erklæring/avtale
Grensebeskrivelse over d.e.
Opprinnelig dok nr 301861/1943 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1944 - Dokumentnr: 9000042 - Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Opprinnelig dok nr 300965/1944 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1945 - Dokumentnr: 9000050 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1 Fnr:20
Opprinnelig dok nr 300317/1945 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1945 - Dokumentnr: 9000072 - Bestemmelse om vannrett
Opprinnelig dok nr 301487/1945 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1947 - Dokumentnr: 9000079 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Opprinnelig dok nr 300393/1947 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1949 - Dokumentnr: 9000178 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:122
Opprinnelig dok nr 301488/1949 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1950 - Dokumentnr: 9000160 - Bestemmelse om vannrett

Opprinnelig dok nr 301182/1950 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1958 - Dokumentnr: 9000121 - Bestemmelse om veg, Bestemmelse om gjerde,

Bestemmelse om bebyggelse, Bestemmelse om vann/kloakk, Bestemmelse om

elektriske ledninger/kabler, Bestemmelse om brønnrett

Med flere bestemmelser

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

31.07.2024 Arkivref. 24/27393-1

Opprinnelig dok nr 501225/1958 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:274 F

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

01.04.1965 - Dokumentnr: 9000150 - Skjønn

Opprinnelig dok nr 501055/1965 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.1965 - Dokumentnr: 9000144 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

Opprinnelig dok nr 501231/1965 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1974 - Dokumentnr: 9000288 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Opprinnelig dok nr 500702/1974 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1974 - Dokumentnr: 9000052 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Opprinnelig dok nr 508247/1974 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1975 - Dokumentnr: 9000511 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

Opprinnelig dok nr 502760/1975 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:274 F
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1981 - Dokumentnr: 9000886 - Jordskifte
Grensegangssak
Opprinnelig dok nr 504162/1981 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1981 - Dokumentnr: 9000345 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Opprinnelig dok nr 508874/1981 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1984 - Dokumentnr: 9000482 - Erklæring/avtale
Grenseoverenskomst mellom gnr. 11, bnr. 1 og gnr. 16, bnr. 1
Opprinnelig dok nr 1430/1984 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1984 - Dokumentnr: 9000483 - Erklæring/avtale
Grenseoverenskomst mellom gnr. 16, bnr. 1 og gnr. 83, bnr. 1
Opprinnelig dok nr 1444/1984 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1984 - Dokumentnr: 9000484 - Erklæring/avtale
Grenseoverenskomst mellom gnr. 16, bnr. 1 og gnr. 46, bnr. 1
Opprinnelig dok nr 1443/1984 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1984 - Dokumentnr: 9000485 - Erklæring/avtale
Grenseoverenskomst mellom gnr. 16, bnr. 1 og gnr. 45, bnr. 2
Opprinnelig dok nr 1442/1984 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1984 - Dokumentnr: 9000486 - Erklæring/avtale
Grenseoverenskomst mellom gnr. 16, bnr. 1 og gnr. 45, bnr. 1
Opprinnelig dok nr 1441/1984 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1984 - Dokumentnr: 9000487 - Erklæring/avtale
Grenseoverenskomst mellom gnr. 16, bnr. 1, 8 og 10
Opprinnelig dok nr 1440/1984 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1984 - Dokumentnr: 9000488 - Erklæring/avtale
Grenseoverenskomst mellom gnr. 14, bnr. 1 og gnr. 16, bnr. 1
Opprinnelig dok nr 1439/1984 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1984 - Dokumentnr: 9000490 - Erklæring/avtale
Grenseoverenskomst mellom gnr. 16, bnr. 1 og gnr. 84, bnr. 7
Opprinnelig dok nr 1446/1984 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1984 - Dokumentnr: 9000491 - Erklæring/avtale
Grenseoverenskomst mellom gnr. 16, bnr. 1 og gnr. 83, bnr. 3
Opprinnelig dok nr 1445/1984 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1984 - Dokumentnr: 9000492 - Erklæring/avtale
Grenseoverenskomst mellom gnr. 16, bnr. 1 og gnr. 92,
bnr. 17
Opprinnelig dok nr 1447/1984 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1984 - Dokumentnr: 9000530 - Erklæring/avtale
Grenseoverenskomst mellom gnr. 10, bnr. 2 og gnr. 16, bnr. 1
Opprinnelig dok nr 2147/1984 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1984 - Dokumentnr: 9000406 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Opprinnelig dok nr 14019/1984 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1985 - Dokumentnr: 9000487 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Opprinnelig dok nr 1515/1985 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1987 - Dokumentnr: 9000162 - Rettighet
Rettighetshaver: Andebu Idrettslag
Løpenr: 1320523
LEIE AV AREAL
LEIE-TID: 40 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,100
LYSLØYPE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra gnr. 16, bnr. 1
Opprinnelig dok nr 8226/1987 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår i leie
Opprinnelig dok nr 3909/1989 fra TØNSBERG TINGRETT

Nye vilkår i leie
Ved salg av del av d.e. endres denne kontakt til å omfatte
kun løypetraseen nrod for fylkesveg 609, ca 1150 m2
Årlig avgift redusert til kr. 600,-
Opprinnelig dok nr 10393/1990 fra TØNSBERG TINGRETT

Nye vilkår i leie
Årlig avgift forhøyet til kr. 950,-
Løype forlenget med ca. 700 meter på vilkår
Opprinnelig dok nr 15550/1990 fra TØNSBERG TINGRETT

18.12.1989 - Dokumentnr: 9001455 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Opprinnelig dok nr 21721/1989 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1989 - Dokumentnr: 9001467 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Opprinnelig dok nr 21722/1989 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegnning
Stedsevarig varighet regnet fra 31.12.2001
Med flere bestemmelser
Opprinnelig dok nr 15377/2002 fra TØNSBERG TINGRETT

18.12.1989 - Dokumentnr: 9001468 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Opprinnelig dok nr 21723/1989 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1991 - Dokumentnr: 9000280 - Jordskifte
Grensegangssak
Opprinnelig dok nr 7568/1991 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1991 - Dokumentnr: 9000257 - Jordskifte
Grensegangssak
Opprinnelig dok nr 7727/1991 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1991 - Dokumentnr: 9002189 - Fredningsvedtak
Bestemmelse om bebyggelse
Opprinnelig dok nr 14722/1991 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Fredningen omfatter hovedbygningen
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

05.11.2003 - Dokumentnr: 9002676 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1 Fnr:55
Gjelder eksisterende vei
Opprinnelig dok nr 15746/2003 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2024 - Dokumentnr: 1398903 - Festenummer gitt bruksnummer
Utgått festnr:

Knr:3907 Gnr:216 Bnr:1 Fnr:37
Elektronisk innsendt

27.08.2025 - Dokumentnr: 1004351 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3907 Gnr:216 Bnr:278
Elektronisk innsendt

De fleste av servituttene her henger igjen fra før eiendommen ble skilt ut fra Prestegården. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Det foreligger godkjenning for oppsetting av garasje, men ikke hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det er gitt tillatelse for oppføring av to tilbygg datert 28.06.2007 ifobindelse med utvidelse av kjøkken og vaskerom.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for totalt 50 m² for loftsetasjen datert 08.04.2026.

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

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: deler av spisestuen er byggemeldt som terrasse, deler av gangen mot wc er ikke oppnevnt hva det er byggemeldt som, det ene soverommet i 1. etasje er byggemeldt som 2 soverom og deler er byggemeldt som entré, samt er walk-in på soverom 2 en del av soverommet i bygningstegningene.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. Det foreligger ikke tegninger for kjelleretasjen.

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

Det foreligger tegninger for 2. etasje som var sendt inn med bruksendring for

loftetasje.

Det foreligger byggemeldte tegninger for 1. etasje og fasade fra 1960.

Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Arealbruk: Friområde, framtidig og boligbebyggelse, nåværende

KPHensynsonenavn: H220 (Arealet ligger innenfor gul støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane)

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

KPHensynsonenavn: H210 (Arealet ligger innenfor rød støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane)

KPStøy: Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner:

Id: 19860015

Navn: Andebu sentrum

Plantype: Områderegulering

Ikrafttredelse: 03.04.1986

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse, kjørevei, gang-/sykkelvei, park, turvei og lekeplass.

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagts salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 3 000,- (helg kr. 4 000,-). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Kaia Hostvedt Dahle

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

kaia.dahle@aktiv.no

Tlf: 909 82 998

Oppdragstaker

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

24.04.2026























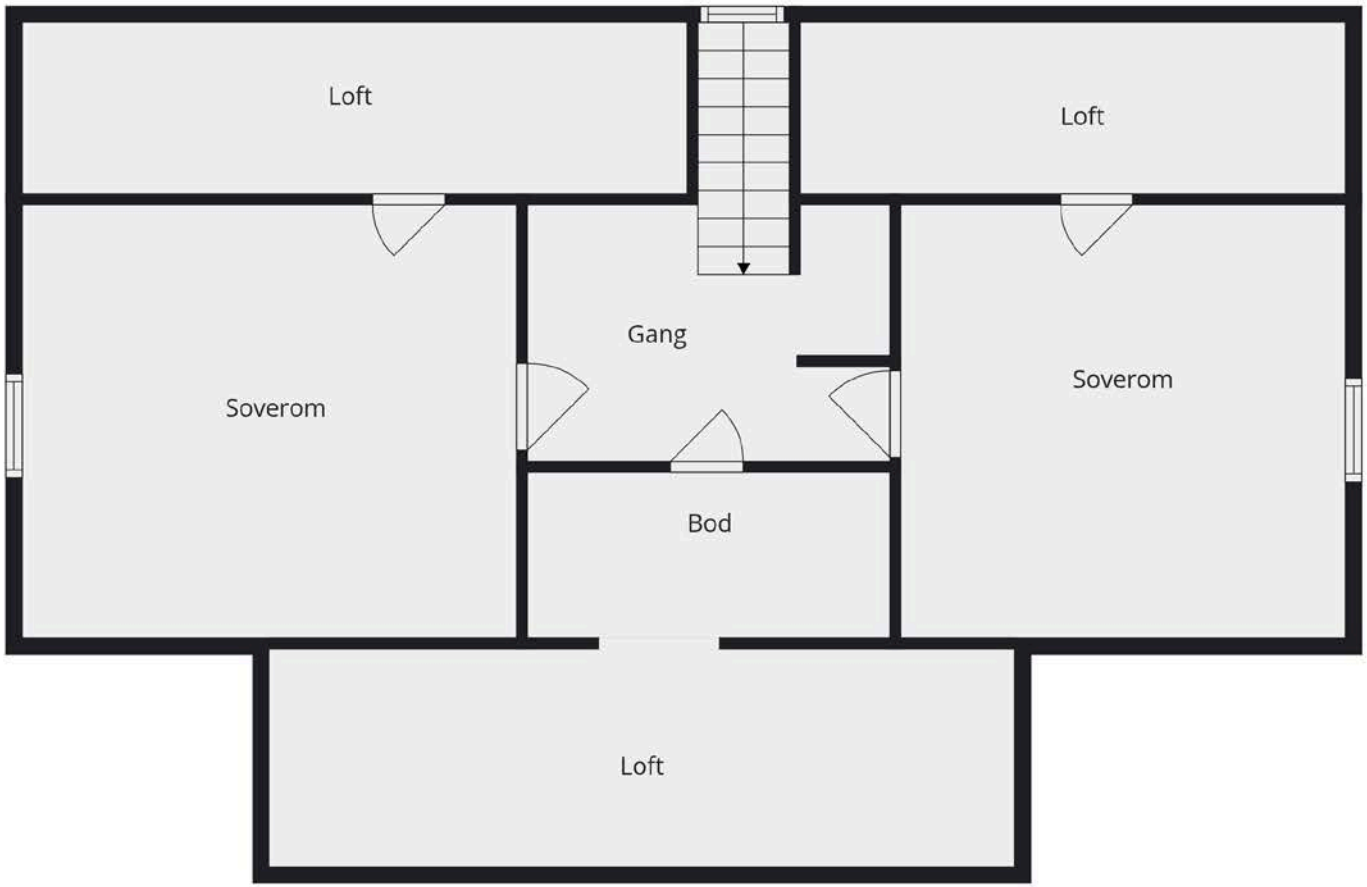




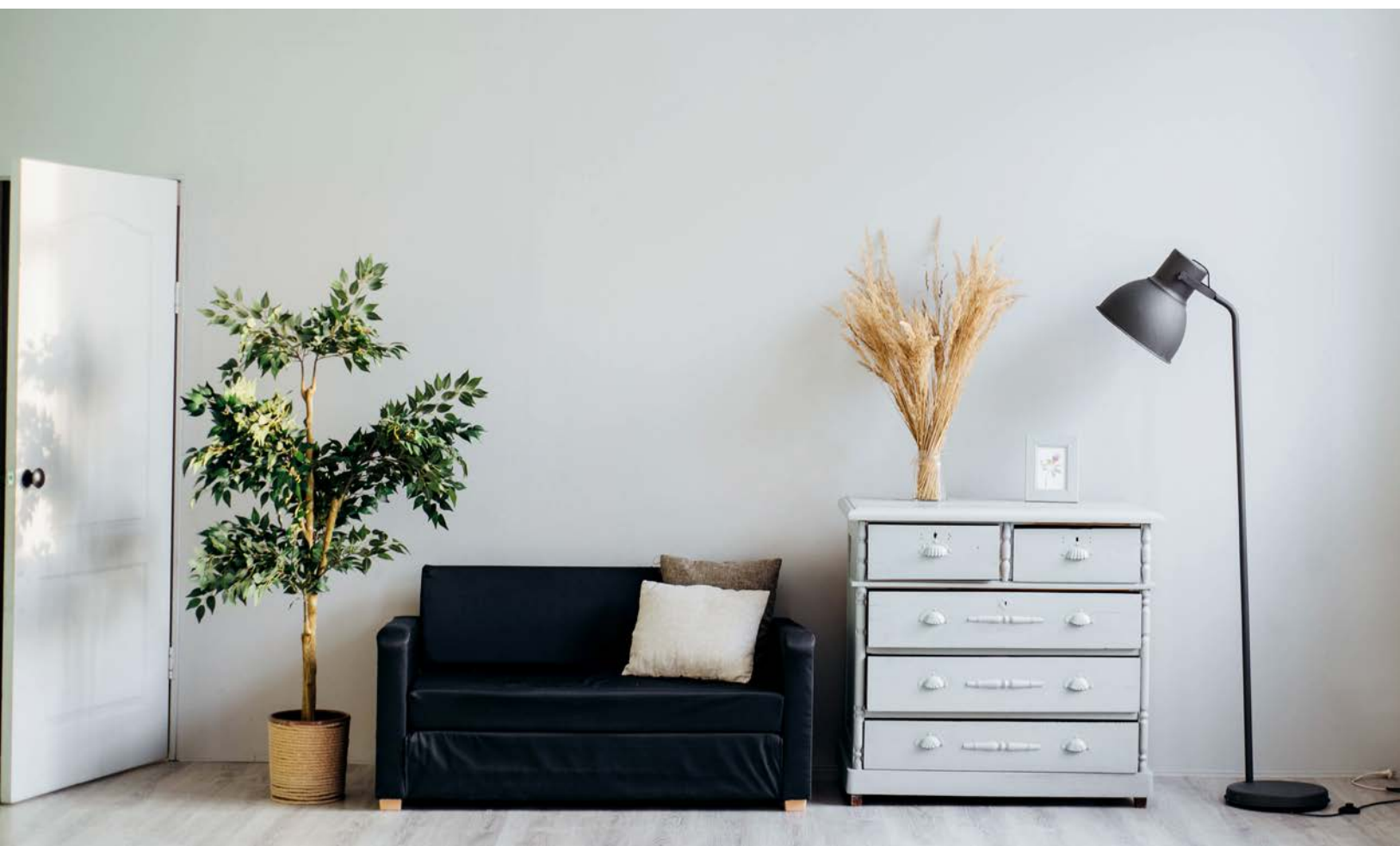


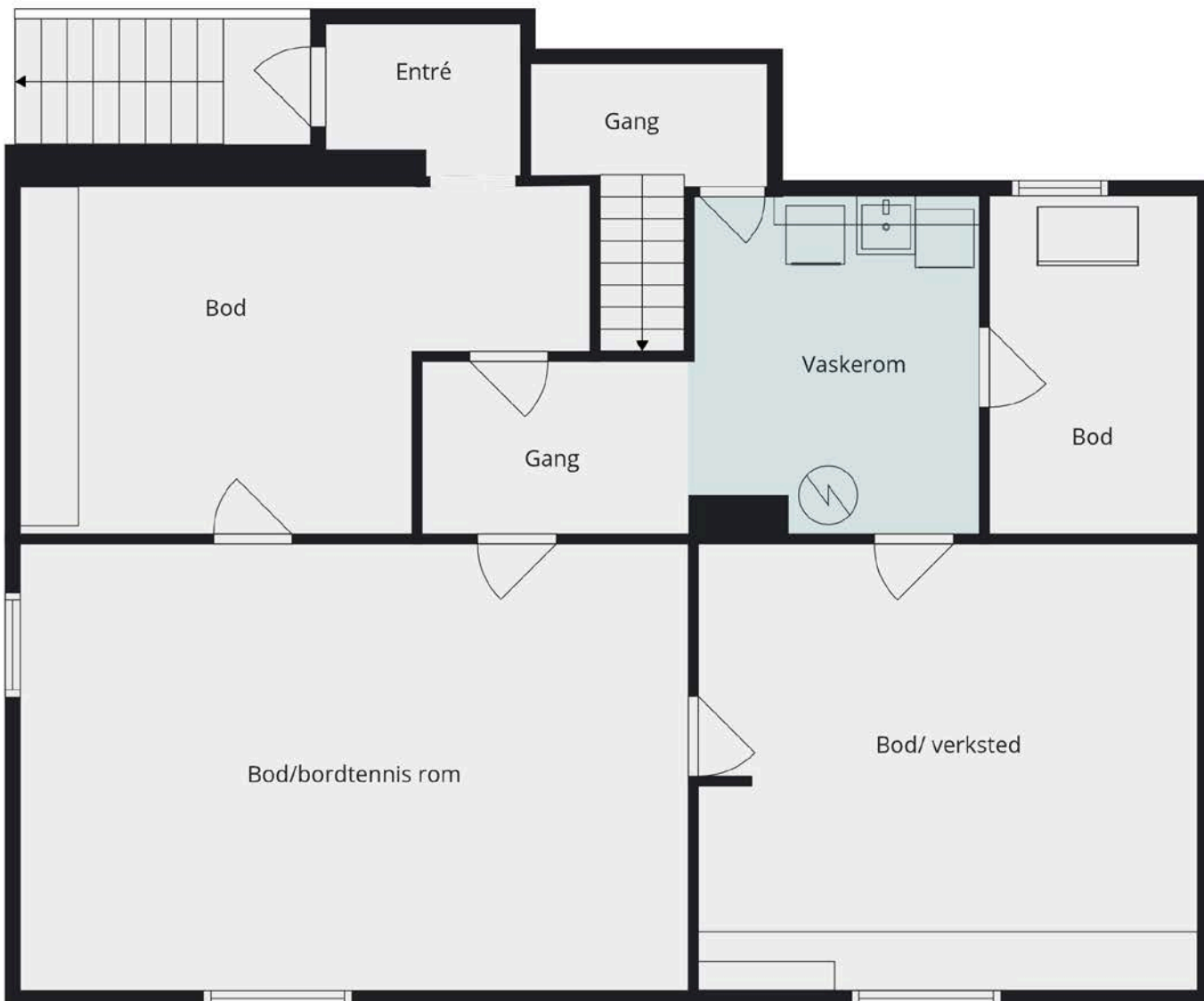








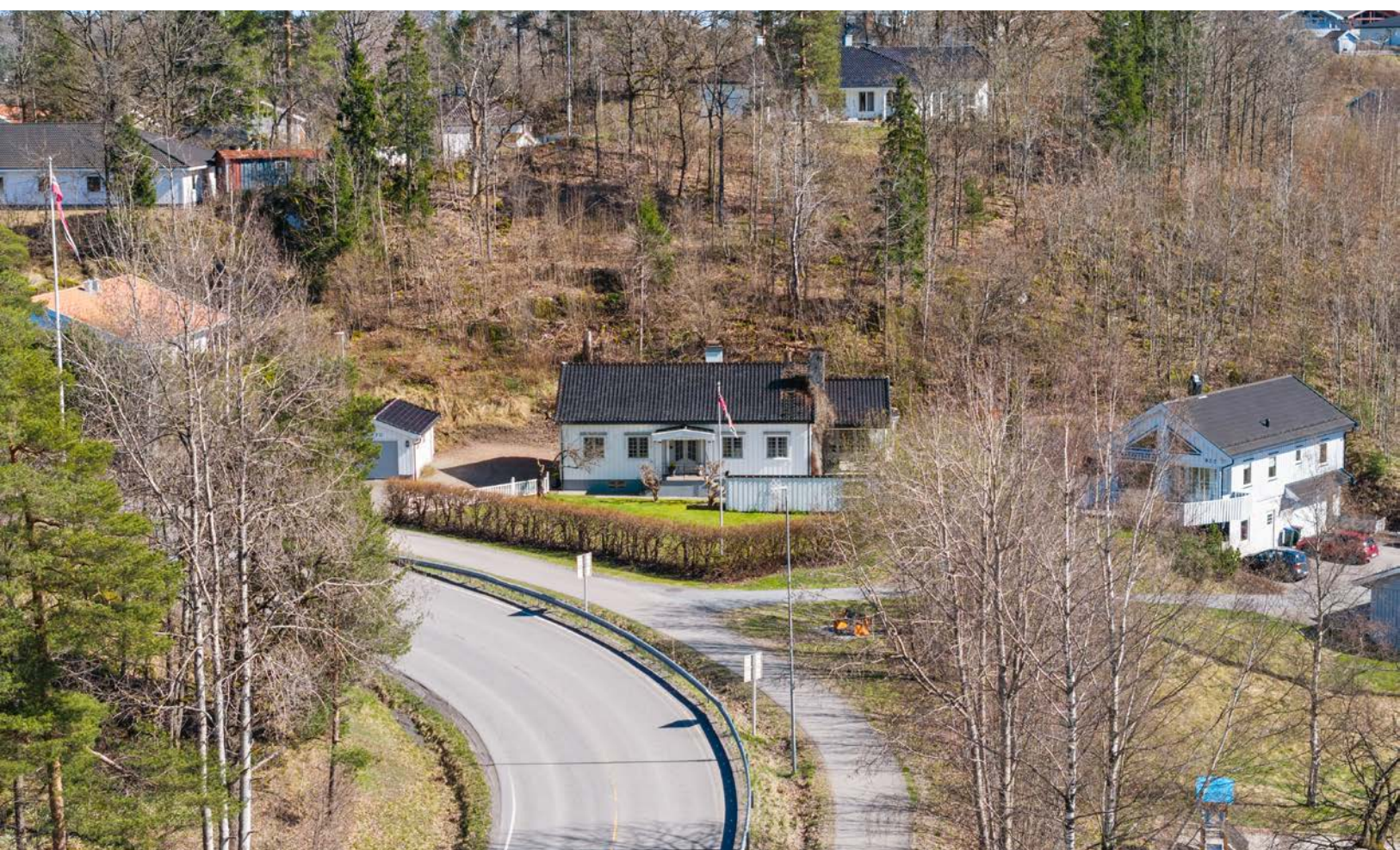
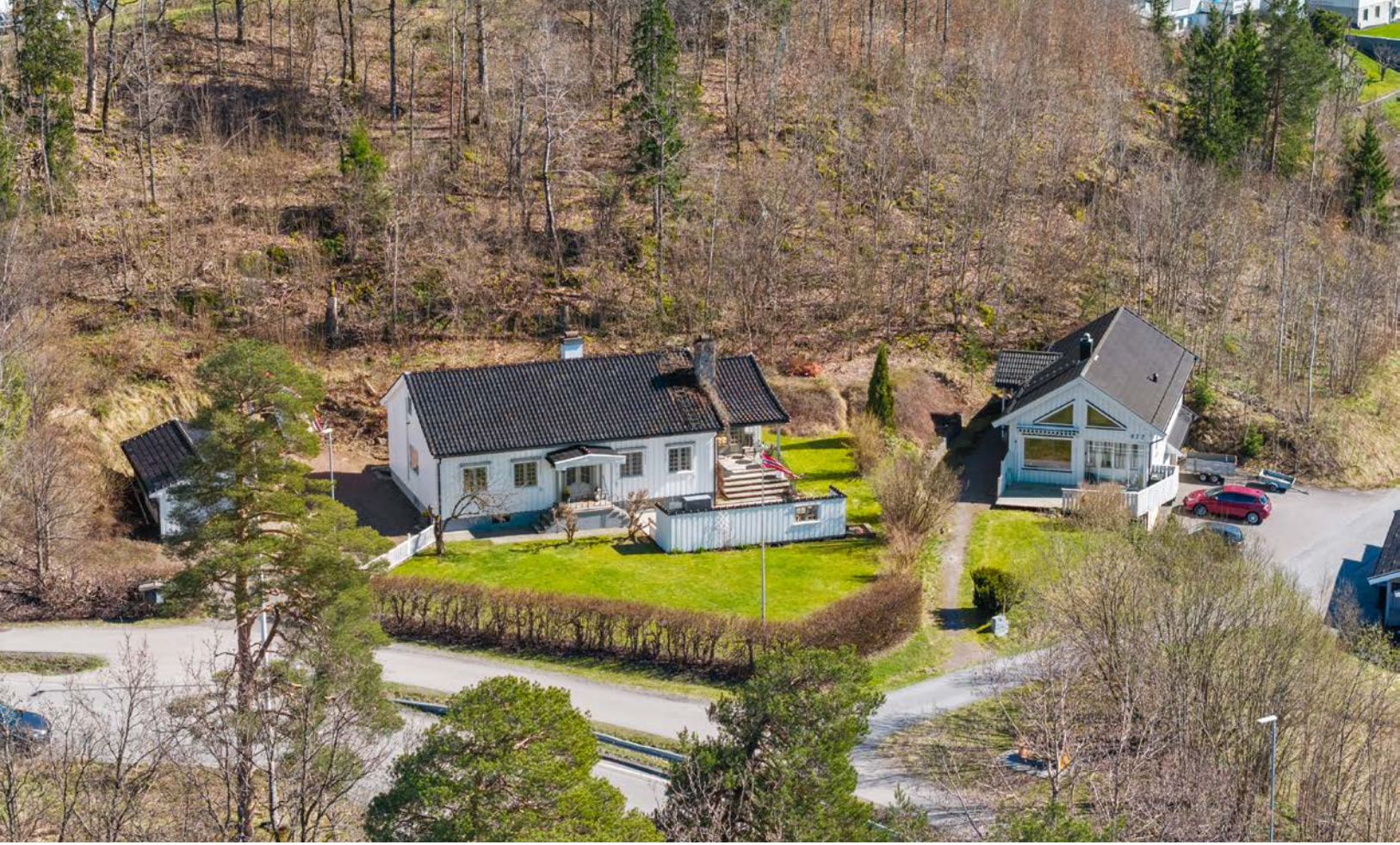















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Andebuveien 970 , 3158 ANDEBU

 SANDEFJORD kommune

 # gnr. 216, bnr. 274

Sum areal alle bygg: BRA: 305 m² BRA-i: 275 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 21248-1778

Referansenummer: IL1517

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenster 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[Takstsenster]
Ge | Hønefoss | Vestfold | Inn
"De eiendomsaktive"

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over 1,5 etasje, samt kjeller, og krypkjeller. Boligen er oppført i 1960 og frittliggende garasje oppført i ca. 1972.

Det har blitt utført flere oppgraderinger over tid, som renovering og utvidet bad og kjøkken i forbindelse med tilbygget i 2007. Det er montert nyere vinduer på bad og i loftetasje, oppgraderinger på det elektriske anlegget i 2007 og ny innmat i sikringskap.

Det er flere bygningsdeler hvor mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt, herunder takteking, renner og nedløp, vinduer, ytterdører, tekniske installasjoner, drenering, samt utvendige vann- og avløpsledninger. Det er også påvist lokale råteskader i utvendig trekledning og terrasse, samt begrenset lufting bak deler av kledning.

Boligens generelle tilstand vurderes som normal sett i forhold til alder, men det bør påregnes løpende vedlikehold og fremtidige oppgraderinger av flere bygningsdeler.

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med glasert enkelkrummet takstein.

Tilbygg mot øst med takteking fra 2007.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål.

Takrenner og nedløp ble skiftet rundt 2017.

Trinn montert for feier.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, og 1972 på tilbygg mot syd, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

På tilbygg mot øst yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra 2007, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning fra 2026.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendige kottdører i knevegger.

Loftet er etterisolert mot underliggende himling i kneloft.

Det er synlig luftespalter over lukket takkonstruksjon og lufting videre gjennom gesimskasser.

Malte trevinduer med koblede glass fra byggeår.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007 på bad. Vinduene på soverommene i 2. etasje ble skiftet i 2023 (produksjonsår 2019). Velux takvindu fra 2007.

Malt 2-fløyet ytterdør av tre med enkelglass fra byggeår.

Koblet terrassedør av tre med to dørbord og enkle glass fra 1972.

Isolerte og formpresset ytterdører med glassfelt til kjøkken fra 2007 og til kjeller fra 2010.

Ut fra spisestue er det en overbygget terrasse på ca. 11 m² i betongkonstruksjon med skifersteiner og sort smijernsrekkeverk.

Videre ned til en platting på ca. 47 m² utført med terrassebord og bjelkelag i trykkimpregnert treverk, fundamentert på løsmasser. Levegg i trekonstruksjon med stående kledningsbord. Utvendige trapper i betongkonstruksjon med skifersteiner på tre trapper, og sort smijernsrekkeverk på to av trappene.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat og parkett.

Vegger har malte panelplater, tapet som stedvis er malt og malt trepanel.

Tak har malte plater, malt papirduk og malt trepanel.

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

Det er plassbygget peis i stue, peisovninnstans av støpejern. Teglstein på gulv i front.

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller.

Det er plassbygget åpen peis i gang.

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller og feieluke i gang i 2. etasje.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

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

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig, men det er utført fuktmåling i bunn av trelist til dør.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

Under tilbygg mot syd er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. På grunn løsmasser.

Utvendig tilkomst fra luke i vegg.

Det er friskluftsventiler i vegger. Innerste del under terrasse og trapp er noe dårlig ventilert.

Det er innvendig tretrapp til kjeller.

Det er innvendig malt tretrapp til 2. etasje.

Det er innvendige malte glatte dører og en profilert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2007 utført av fagfolk.

Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er stedvis flatt gulv og svakt fall mot sluk.

Det er plastsluk og smøremembran. Arbeider er utført av fagfirma.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er luftventil i tak og tilluft under dør.

Hulltaking er foretatt fra kjøkken bak dusj uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.

Flislagt over benkeplate bak vask og platetopp.

Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøll/frysenskap med vann/isbiter.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.

Beskrivelse av eiendommen

Det er lufteventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i eldre kobberør, og plast/rør i rør system fra 2007.
Samlestokk og stoppekran plassert i kjeller.
Innvendig avløp er av plast, og eldre soilrør i kjeller.
Stakeluker i kjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Termostatstyrte varmekabler på bad fra 2007 og vindfang fra 2018.
Veggmonterte panelovner.
Åpen peis i gang og lukket peis i stue.
Varmtvannsbereider på 300 liter fra 2009, plassert i vaskekjeller.
Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor plassert i kjeller.
Sikringsskap er plassert i gang i 2. etasje.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 14 kurser, 2 jordfeilbrytere og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er opplyst av eier at det ble utført dreneringsarbeider rundt hele boligen i 1999. Arbeidet skal være utført i samarbeid med faglært, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Flere av taknedløpene er ført til oppstikkende drenerør og videre bort fra bygningen.
Grunnmur oppført av pusset betong og lettklinkerblokker.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle i kjeller.
Tomten har fall mot bygning fra høyde i øst, og er tilnærmet flat rundt deler av bygningsmassen.
Det er standard vann- og avløpsnett inn til boligen med ukjent alder, tilkoblet det offentlige nettet.

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

[Gå til side](#)

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

1. etasje:

I henhold til tilgjengelige tegninger er det opprinnelig inntegnet to soverom og gang i den delen av 1. etasje som i dag benyttes som TV-stue. Døren fra gang til eksisterende soverom er lukket igjen, og det er etablert walk-in closet i dette soverommet.

2. etasje:

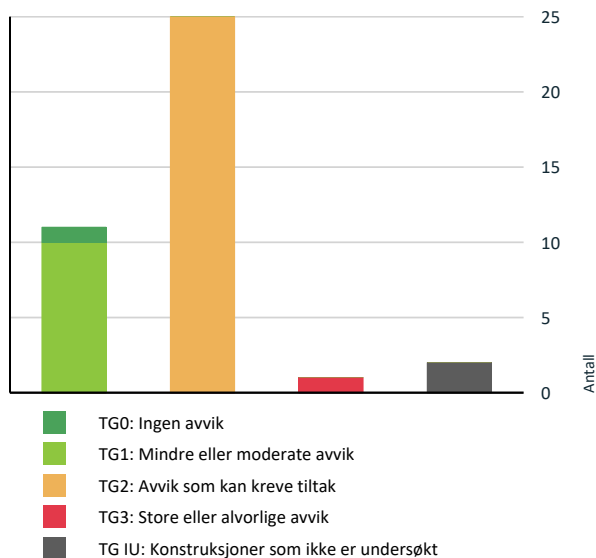
Tegninger stemmer med dagens bruk og er gitt ferdigattest i 2026.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

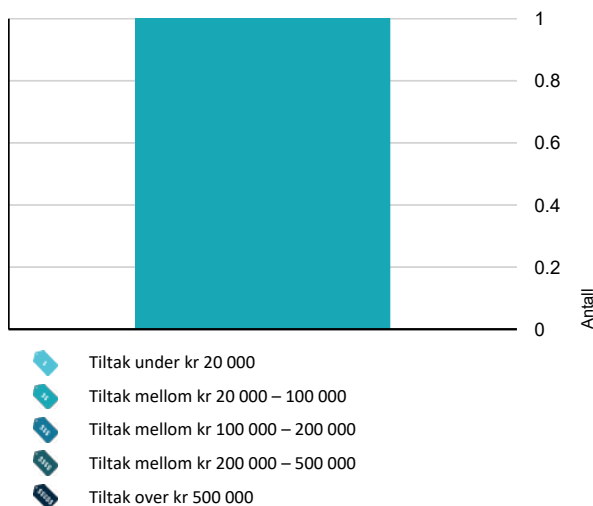
Sammendrag av boligens tilstand

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 rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen siden 2007. 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



Tomteforhold > Terrengeforhold

[Gå til side](#)

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er fall inn mot grunnmur i hage og gårdsplass fra øst.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Oppvarming

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner til karnapp som er fra 1972. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mot krypkjeller, da det mangler nedløpsrør fra takrenne over karnappvindu og nedløpsrør fra hovedtak på hjørnet.

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



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, og det er tørkesprekker og noe værslitte kledningsbord.

Trekledning og belistning er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe misfarging av undertak i nedre del som kommer av begrenset ventilasjon, men det ble ikke målt noe unormalt med fukt på befaring. Det er også synlige vepsebol og fuglereir som kommer av skader/hull i flueduk.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

Vinduer har slitte tettelister og noe værslitt treverk. Enkelte går tregt, og vindusforing i karnapp har fuktskjolder etter vannsøl fra planter.

Vinduer med koblede glass har begrenset isoleringsevne sammenlignet med moderne isolerglassvinduer.

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

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



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

Ytterdører med slitte og manglende tettelister, utett i bunn.

Ytterdører med enkle glass har begrenset isoleringsevne sammenlignet med moderne ytterdører.

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

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



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist lokale råteskader i terrassebord ved skruer i skjøt og i sidebord på fastmontert kasse, hvor konstruksjonen mangler lufting og fremstår meget fuktig innvendig.

Det er svipt i terrassebordene som er plassert mellom trapp og husvegg.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er registrert sprekker i fuger og enkelte skifersteiner, samt noe avskalling.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

17 mm gjennom hele, og 14 mm innenfor 2 m på soverom 1 i 2. etasje.

10 mm innenfor 2 m på soverom 2 i 2. etasje.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på piper.

Det er ikke 4 synlige sider av teglsteinspipe mot nord, og det mangler ubrennbar plate på gulv i front av peis i gang

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er fuktmåling i synlig treverk påvist høyt fuktnivå (målt vektprosent på 18,6 %). Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

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.

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tiltakene etter befaring vurderes å ha forbedret forholdene i krypkjelleren. Samtidig er krypkjeller en risikokonstruksjon som er avhengig av god og varig ventilasjon.

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

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

Det mangler ventilasjon i vindfang, kjøkken, spisestue, samt soverom 2 i 2. etasje.

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

Det er avvik:

Trappen har slitte trappetrinn.

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

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

Fuksikringen mangler stedvis topplister og går stedvis under terreng.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på de fleste innvendige dørene, og dør til bad og et soverom i 2. etasje tar i karm.

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

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

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

Det er avvik:

Grunnmuren har enkelte sprekkdannelser og noe løs puss.

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

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

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

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

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte kobberrør er passert og det er noe irr på rør. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Vinduet og døren er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Målt høydeforskjell på 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ingen synlig oppkant av membran bak terskel.

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Vinduer i 2. etasje er for små for rømning og dagslys. Bredde og høyde på vinduene er målt til 1,35 meter. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter for godkjente rømningsvinduer.

Rekkverkshøyden i utvendig trapp er 85 cm, noe som er under dagens krav på 90 cm. Åpningene i rekkverket er 15 cm, som overstiger dagens krav på maks 10 cm. Det mangler rekkverk i utvendig trapp ut fra kjøkken og på oversiden av trapp til kjeller.

Rekkverkshøyden på terrassen på 70 cm, noe som er under dagens krav på 1,0 m.

Det mangler håndløpere på begge sider i trappeløp i innvendige trapper.

Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1960

Kommentar

Eier

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1972	Tilbygg	Tilbygget mot syd (spisestue) i 1972.
2007	Tilbygg	Tilbygget mot øst (kjøkken og bad) i 2007.
2007	Modernisering	I forbindelse med tilbygg ble badet renoveret og utvidet, samt kjøkkeninnredning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med glasert enkelkrummet takstein.
Tilbygg mot øst med taktekkning fra 2007.

Siden taket (taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldet taktekkning og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.



Noe avskallinger på kanter av takstein.



Eldre type takpapp.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål.
Takrenner og nedløp ble skiftet rundt 2017.
Trinn montert for feier.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner til karnapp som er fra 1972.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mot krypkjeller, da det mangler nedløpsrør fra takrenne over karnappvindu og nedløpsrør fra hovedtak på hjørnet.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur som montering av manglende nedløpsrør fra renne over karnappvindu og fra hovedtak på hjørnet. Manglende bortledning kan føre til fuktskader på grunnmur og i krypkjeller.

Eldre takrenner og beslag på karnapp bør skiftes ut.



Avflasket vindusbeslag.



Mangler nedløpsrør fra takrenne.



Nedløpsrør avsluttet over terreng.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, og 1972 på tilbygg mot syd, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, og det er tørkesprekker og noe værslitte kledningsbord.

Trekledning og belasting er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til konstruksjonen. Manglende lufting kan over tid føre til oppfukting og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Manglende glipe mot beslag kan medføre oppfukning av kledning og økt risiko for råte og nedbrytning over tid. Det anbefales å etablere en glipe mellom kledning og vannbrett.

Tilstandsrapport



Ingen luftespalte.



Kledningsbord ført helt ned til beslag.

TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Beskrivelse

På tilbygg mot øst yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra 2007, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning fra 2026.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendige kottdører i knevegger.

Loftet er etterisolert mot underliggende himling i kneloft.

Det er synlig luftespalter over lukket takkonstruksjon og lufting videre gjennom gesimskasser.

Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe misfarging av undertak i nedre del som kommer av begrenset ventilasjon, men det ble ikke målt noe unormalt med fukt på befaring. Det er også synlige vepsebol og fuglereir som kommer av skader/hull i flueduk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftespalter i gesimser bør økes for bedre luftgjennomstrømning av takkonstruksjonen. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader på konstruksjonen.

Det anbefales å utbedre flueduken i luftespaltene, for å hindre adgang for fugler og insekter.



Misfarging i nedre del. Ikke målt noe unormalt med fukt.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte trevinduer med koblede glass fra byggeår.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings. Dette kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

Vinduer har slitte tettelister og noe værslitt treverk. Enkelte går tregt, og vindusforing i karnapp har fuktskjolder etter vannsøl fra planter.

Vinduer med koblede glass har begrenset isoleringsevne sammenlignet med moderne isolerglassvinduer.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting til moderne isolerglassvinduer. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Fuktskjolder på vindusforing.



Værslitt vindu.

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007 på bad. Vinduene på soverommene i 2. etasje ble skiftet i 2023 (produksjonsår 2019). Velux takvindu fra 2007.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt 2-fløyet ytterdør av tre med enkelglass fra byggeår.

Koblet terrassedør av tre med to dørblad og enkle glass fra 1972.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

Ytterdører med slitte og manglende tettelister, utett i bunn.

Ytterdører med enkle glass har begrenset isoleringsevne sammenlignet med moderne ytterdører.

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 til moderne ytterdører. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport



Åpning mellom dørbblad og karm.

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Isolerte og formpresset ytterdører med glassfelt til kjøkken fra 2007 og til kjeller fra 2010.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Ut fra spisestue er det en overbygget terrasse på ca. 11 m² i betongkonstruksjon med skifersteiner og sort smijernsrekkverk. Videre ned til en platting på ca. 47 m² utført med terrassebord og bjelkelag i trykkimpregnert treverk, fundamentert på løsmasser. Levegg i trekonstruksjon med stående kledningsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

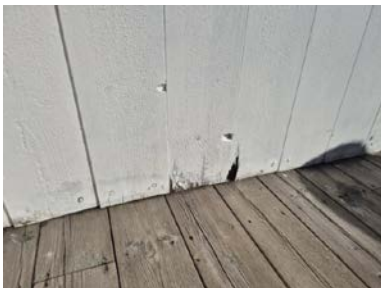
Det er påvist lokale råteskader i terrassebord ved skruer i skjøt og i sidebord på fastmontert kasse, hvor konstruksjonen mangler lufting og fremstår meget fuktig innvendig.

Det er svikt i terrassebordene som er plassert mellom trapp og husvegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen bør overflatebehandles og vedlikeholdes jevnlig. Fastmontert kasse anbefales ventilert, ombygget eller fjernet for å redusere fuktbelastning. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil råteskadene kunne utvikle seg videre med redusert levetid og økte utbedringskostnader.



Råte i fastmontert kasse på platting.



Råte i skjøt.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betongkonstruksjon med skifersteiner på tre trapper, og sort smijernsrekkverk på to av trappene.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Tilstandsrapport

Det er registrert sprekker i fuger og enkelte skifersteiner, samt noe avskalling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappene bør følges opp med regelmessig vedlikehold. Skader i fuger og avskallinger bør repareres for å hindre videre nedbrytning. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg videre med økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på konstruksjonen.



Avskalling.



Sprekk i skifer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat og parkett.

Vegger har malte panelplater, tapet som stedvis er malt og malt trepanel.

Tak har malte plater, malt papirduk og malt trepanel.

Parkett fra byggeår ble slipt/behandlet i ca. 2023. Flere av overflatene er fornyet og overmalt de siste årene. Tapet i stue er original, men er overmalt.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Retningsavvik er kontrollert i kjøkken, stuer i 1. etasje, samt begge soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

17 mm gjennom hele, og 14 mm innenfor 2 m på soverom 1 i 2. etasje.

10 mm innenfor 2 m på soverom 2 i 2. etasje.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.

Normal tid før reparasjon av 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.

Tilstandsrapport



Målt skjevheter på soverom 1.



Målt skjevheter på soverom 1.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er plassbygget peis i stue, peisovnninnsats av støpejern. Teglstein på gulv i front. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller.

Det er plassbygget åpen peis i gang. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller og feiluke i gang i 2. etasje. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på piper.

Det er ikke 4 synlige sider av teglsteinspipe mot nord, og det mangler ubrennbar plate på gulv i front av peis i gang

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes rehabilitering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvens er redusert gjenværende brukstid av pipe. Det bør monteres en ubrennbar plate under ildsted som strekker seg minst 30 cm foran for å gi tilstrekkelig beskyttelse mot varme og gnister.



Mangler ubrennbar plate på gulv.



Kledd igjen mot pipevange.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig, men det er utført fuktmåling i bunn av trelist til dør.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er fuktmåling i synlig treverk påvist høyt fuktnivå (målt vektprosent på 18,6 %). Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Konsekvensen av forhøyet fukt i kjellermur og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av inneklimate.



Målt vektprosent på 18,6 %.

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Under tilbygg mot syd er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. På grunn løsmasser. Utvendig tilkomst fra luke i vegg. Det er friskluftsventiler i vegger. Innerste del under terrasse og trapp er noe dårlig ventilert. Ved befaring ble det registrert tegn til at det har vært fuktig miljø. Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene.

Ved befaring ble det registrert tegn til tidligere fuktig miljø, med påvist råte og soppangrep i trekonstruksjoner. I etterkant av befaring har eier, med hjelp av faglært personell, fjernet alt organisk materiale og isolasjon, inspisert bjelkelaget og gjennomført utbedringer. Det er etablert fuktsperre på grunnen, ny isolasjon i bjelkelag, vindtett duk og rupanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tiltakene etter befaring vurderes å ha forbedret forholdene i krypkjelleren. Samtidig er krypkjeller en risikokonstruksjon som er avhengig av god og varig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomførte tiltak vurderes å ha forbedret forholdene i krypkjelleren. Samtidig kan endelig effekt av tiltakene ikke fullt ut verifiseres. Det anbefales å følge opp forholdene over tid, særlig gjennom ulike årstider, og påse at ventilasjonen fungerer etter hensikten.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har slitte trappetrinn.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen har behov for vedlikehold.

Tilstandsrapport



Slitte trinn.

TG 1 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Det er innvendig malt tretrapp til 2. etasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte glatte dører og en profilert.
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.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på de fleste innvendige dørene, og dør til bad og et soverom i 2. etasje tar i karm.

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:

Dørene som tar i karm bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og karm over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2007 utført av fagfolk.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Fakturadokumentasjon og enkelte bilder på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2007

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduet og døren er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

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

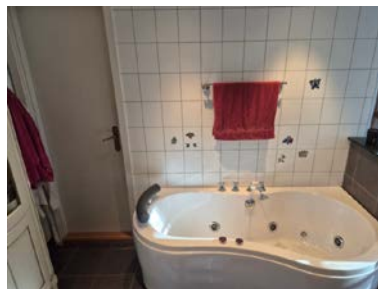
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert dusjkabinett som begrenser direkte vannsprut på vindu. Badekaret må imidlertid brukes med varsomhet for å unngå vannsprut mot dør.



Vindu i våtsone.



Dør i våtsone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målt høydeforskjell på 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ingen synlig oppkant av membran bak terskel.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik da det er montert dusjkabinett og badekar med avløp direkte til sluk. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tiltak med fallforhold anbefales ved fremtidig rehabilitering.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran. Arbeider er utført av fagfirma.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

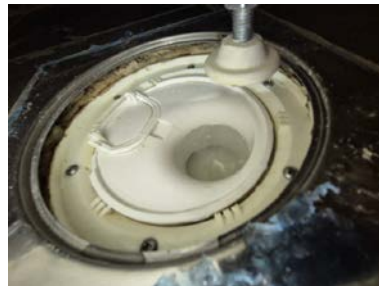
- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Sluk under badekar.



Sluk under kabinett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er lufteventil i tak og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra kjøkken bak dusj uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Flislagt over benkeplate bak vask og platetopp. Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap med vann/isbiter.

Årstall: 2007

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Årstall: 2007

Kilde: Faktura e.l

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er laminat på gulv, tapet på vegg og malte plater i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Det er lufteventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er i eldre kobberør, og plast/rør i rør system fra 2007. Samlestokk og stoppekran plassert i kjeller.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger. Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte kobberør er passert og det er noe irr på rør. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det vurderes at tiltak med utskifting av kobberrør kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes så det blir enklere å identifisere og vedlikeholde de ulike vannledningene. Manglende kursfortegnelse kan føre til feil ved fremtidig arbeid eller ved lekkasjer, og øker risikoen for unødvendige skader og kostnader.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast, og eldre soilrør i kjeller.
Avløpsrør fra kjøkken datert 2007.
Stakeluger i kjeller.

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

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.



Stakeluke.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventilasjon i vindfang, kjøkken, spisestue, samt soverom 2 i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig innelima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

TG 10 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrte varmekabler på bad fra 2007 og vindfang fra 2018.
Veggmonterte panelovner.
Åpen peis i gang og lukket peis i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 300 liter fra 2009, plassert i vaskekjeller.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.
Bereder 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: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor plassert i kjeller.
Anlegg fungerer bra ifølge eier.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap er plassert i gang i 2. etasje.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 14 kurser, 2 jordfeilbrytere og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Det ble utført elk kontroll i 2011, og det er fremvist samsvarserklæring på utbedringer av avvik i 2012.

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.
1960 Deler av det skjulte anlegget er fra byggeår. I 2007 ble det gjort oppgraderinger på en del av anlegget og ny innmat i sikringskap.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og 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 alder på deler av anlegget, ledninger som ikke er tilstrekkelig festet, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

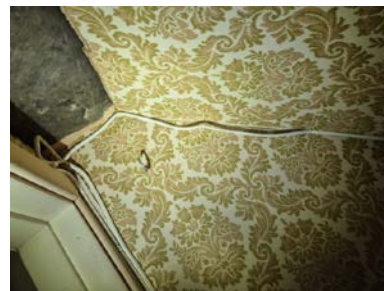
Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



Sikringsskap i gang.



Ledninger som ikke er tilstrekkelig festet i trapperom.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.
Begrenset kontrollmulighet.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er opplyst av eier at det ble utført dreneringsarbeid rundt hele boligen i 1999. Arbeidet skal være utført i samarbeid med faglært, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Dreneringen skal være utført i henhold til vanlig praksis på tidspunktet, med bruk av fleksible drensrør av plast og vorteplast som fuktsikring mot grunnmur.

Flere av taknedløpene er ført til oppstikkende drensrør og videre bort fra bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Fuktsikringen mangler stedvis topplis og går stedvis under terreng.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til indikasjonene på begrenset effekt av drenering/tettesjikt. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsmassen.

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført av pusset betong og lettklinkerblokker.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle i kjeller.

Skjevheter i grunnmur under tilbygg fra 2007 har blitt utbedret i 2026 med armering og støping av såle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har enkelte sprekkdannelser og noe løs puss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker og løs puss i grunnmuren bør tettes og utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen. Det anbefales jevnlig observasjon for å avdekke eventuell utvikling, da økte skader kan føre til svekkelse av bæreevnen og økt vedlikeholdsbehov.



Løs puss.



Gjennomgående sprekk i grunnmur.

Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten har fall mot bygning fra høyde i øst, og er tilnærmet flat rundt deler av bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

- Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er fall inn mot grunnmur i hage og gårdsplass fra øst.

Det er viktig at terrengfall heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.

Det anbefales å arrondere terreng rundt bygningen slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terreng heller mot grunnmur.



Terreng heller mot grunnmur til krypkjeller.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er standard vann- og avløpsnett inn til boligen med ukjent alder, tilkoblet det offentlige nettet. Vanninntaket er skiftet en gang etter byggeåret, men tidspunktet for utskiftingen er ukjent.

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

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier. Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Vinduer i 2. etasje er for små for rømning og dagslys. Bredde og høyde på vinduene er målt til 1,35 meter. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter for godkjente rømningsvinduer.

Rekkverkshøyden i utvendig trapp er 85 cm, noe som er under dagens krav på 90 cm. Åpningene i rekkverket er 15 cm, som overstiger dagens krav på maks 10 cm.

Det mangler rekkverk i utvendig trapp ut fra kjøkken og på oversiden av trapp til kjeller.

Rekkverkshøyden på terrassen på 70 cm, noe som er under dagens krav på 1,0 m.

Det mangler håndløpere på begge sider i trappeløp i innvendige trapper.

Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Vinduer i 2. etasje bør skiftes ut til større slik at de tilfredsstillt krav til rømningsvei og dagslys, for å redusere risikoen for manglende rømningsmulighet ved brann og utilstrekkelig dagslys.

Rekkverkshøyder og åpninger tilfredsstillt ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

Rekkverk bør monteres i trappen ut fra kjøkken og kjeller, samt håndløpere på vegg i innvendige trapper for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Det bør vurderes å montere snøfangere på taket for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for skade på personer eller eiendom.



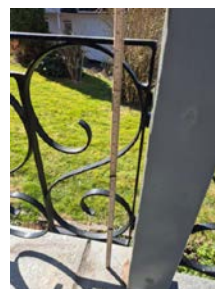
Mangler snøfangere.



Lavt rekkverk og store åpninger.



Mangler rekkverk.



Lavt rekkverk.

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

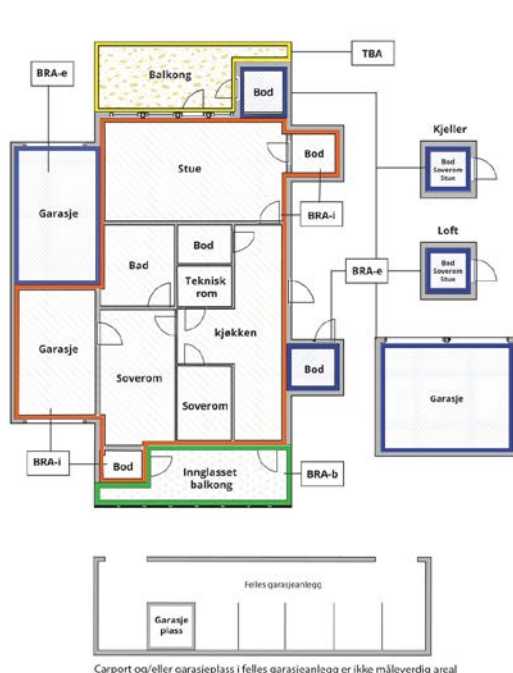
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	138			138	58
Loftetasje	29			29	
Kjeller	108			108	
SUM	275				58
SUM BRA	275				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, tv-stue, toalettrom, bad/vaskerom, soverom, walk-in closet, trapperom, kjøkken, spisestue, stue		
Loftetasje	Gang, soverom 1, soverom 2		
Kjeller	Trapperom, vaskekjeller, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, entré		

Kommentar

Areal 1. etasje:
Vindfang: 2,8 m²
Gang: 10,9 m²
Tv-stue: 23,4 m²
Toalettrom: 1,5 m²
Bad/vaskerom: 9,3 m²
Soverom: 10 m²
Walk-in closet: 4 m²
Kjøkken m/trapp: 18 m²
Spisestue: 25,6 m²
Stue: 25.5 m²

Areal 2. etasje:
Gang: 5,2 m²
Soverom 1: 11,3 m²
Soverom 2: 11,6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje:

I henhold til tilgjengelige tegninger er det opprinnelig inntegnet to soverom og gang i den delen av 1. etasje som i dag benyttes som TV-stue. Døren fra gang til eksisterende soverom er lukket igjen, og det er etablert walk-in closet i dette soverommet.

2. etasje:

Tegninger stemmer med dagens bruk og er gitt ferdigattest i 2026.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2026:

Støpt såle og rettet opp i skjevheter på tilbygg mot øst. Ny kledning på tilbygget.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Lars Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	216	274		0	1577 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Andebuveien 970

Hjemmelshaver

Hansen Lars, Hansen Rita

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje og vedbod

Byggeår

1972

Kommentar

Årstall ifølge tegninger.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Frittliggende garasje på 29,6 m².

Veggekonstruksjon med 10 cm uisolert bindingsverk på ringmur av betong. Utvendig kledd med stående bordkledning.

Saltakkonstruksjon med undertak av rupanel som er tekket med enkelkrummet glasert takstein.

Renner/nedløp av plastbelagt/lakkert stål.

Trevindu med enkelglass og sidedør av tre.

Leddport av stål med elektrisk portåpner.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

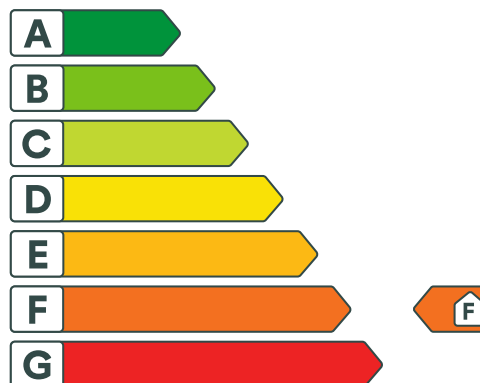
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



Adresse Andebuveien 970, 3158 ANDEBU	
Dato for energimerking 22.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-285458
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 163595354
Gårdsnummer 216	Bruksnummer 274
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1960	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 275,0 m²	Oppvarmet bruksareal 167,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
345,37 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
348,11 kWh/m²

Totalt levert pr. år
58 135 kWh



Andebuveien 970, 3158 ANDEBU



Detaljering

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



Andebuveien 970, 3158 ANDEBU



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak 22: Montering av peisinnset i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnset og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnset med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 27: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 28: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Rita Hansen

Lars Hansen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2007
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Andebuveien 970

3158 Andebu

3907-216/274/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007
Firmanavn: Rørleggeren på Børja
Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007
Firmanavn: Snekkerkompaniet
Beskrivelse av arbeidet: Snekkerarbeid
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007
Firmanavn: i/o Sørum
Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler og alt elektrisk

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Gammelt bad ble revet og bygget opp med utvidelse. Membran og tettesjikt og nye sluk ble laget. Har ikke navn på flislegger fra 2007.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007
Firmanavn: Snekkerkompaniet
Beskrivelse av arbeidet: Påbygg til kjøkken og bad samt endret ankomst til 2 etasje med takvindu.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: TN Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer i 2 etasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Påbygget til kjøkken har sunket i ytre hjørne.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: TN Bygg

Beskrivelse av arbeidet: TN Bygg har revet kledning rettet opp gulv, armert og støpt såle på utsiden for å sikre konstruksjonen. Se bilder

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Gravd rundt hele boligen og lagt ny drenering

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Beskrivelse av arbeidet: Vært med fagært å lagt ny drenering

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- ♦ Hele boligen
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Tekniske installasjoner

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannledninger på det kommunale anlegget

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Rørleggeren på Børja

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp rør til nytt kjøkken, bad og wc samt frostfrie utekraner

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
Firmanavn: Muremester Dag Johnny Lian
Beskrivelse av arbeidet: Restaurering / endring av peis
-

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007
Firmanavn: i/o Sørums
Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg, sikringskap, varmekabler på bad, røyvarsler/ alarm anlegg
 2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
Firmanavn: i/o Sørums
Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler i vindfang
-

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Mange gamle heftelser som ser ut til å enten være uaktuelle eller gjelde for prestegården som tomta nå er skilt ut fra (se grunnbok)

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

♦ Ja

Påbygg av stue i 1972
Vårt påbygg av bad og kjøkken i 2007

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja



?

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

♦ **Ja**

Halve loftet er innredet byggeår og den andre halvdel ca. 1982

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ferdigattest i 2026

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

vi målte radon i oppholdsrom og kjeller i 2019, resultatet var godt innenfor det som er akseptabelt uten at vi husker konkret nivå

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

♦ **Ja**

Har kun meglers prisvurdering fra Krogsveen i 2007

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

♦ **Ja**

Kan være noe trafikkstøy

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Har tidligere fått byggetilatelse til å bygge på garasje og henge den sammen med hus, men valgte å ikke benytte denne. Har fiber fra 2 forskjellige leverandører.

Boligen er opprinnelig malt med lintreolje, ved overgang fra drygolin oljemaling til drygolin vannmaling ble det masse luftbobler under malingen. Fikk erstatning fra produsenten, Jotun for å skrape ned å male med oljemaling på nytt. Må fortsette å male med oljemaling for å ikke få samme problem på nytt.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

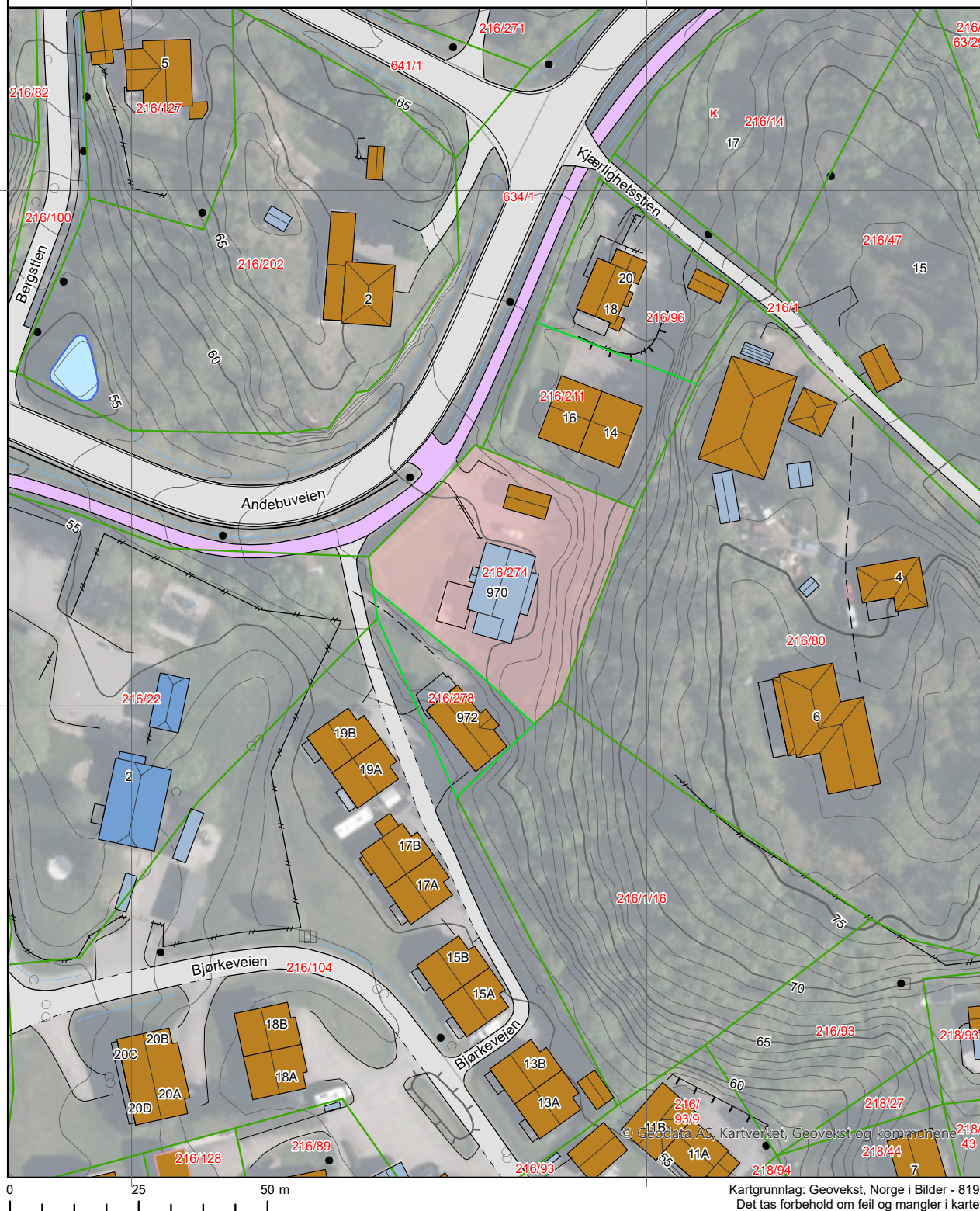
Kommune: 3907 Sandefjord
 Eiendom: 3907/216/274/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
 Dato: 13.4.2026



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

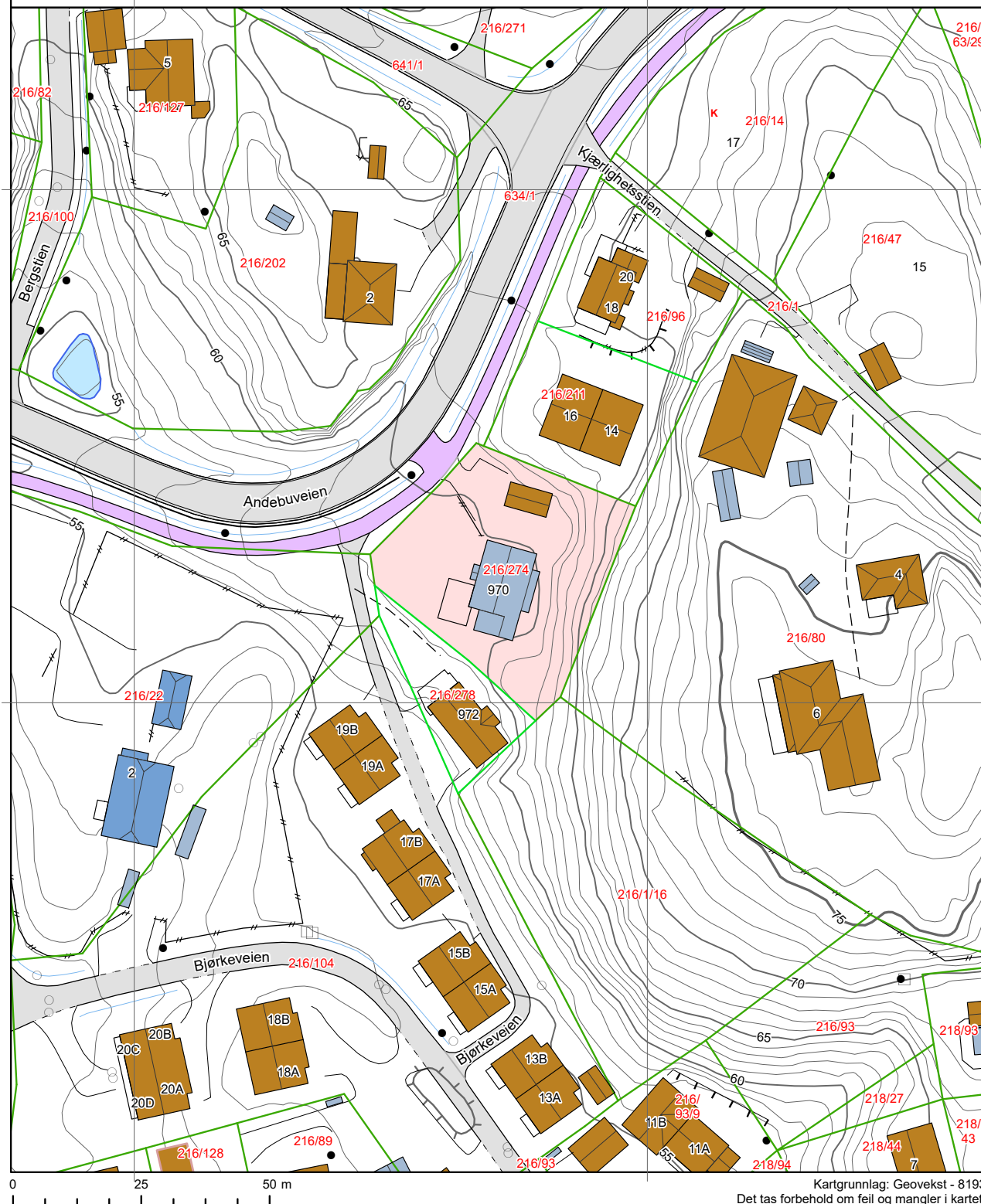
Kommune: 3907 Sandefjord
 Eiendom: 3907/216/274/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste




















Målestokk 1:1000
 Dato: 13.4.2026









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

Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 13.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	216	Bruksnr.	274	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Andebuveien 970, 3158 ANDEBU								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023	
Platype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	21.09.2023	
Delarealer	Delareal	3 m ²
	Arealbruk	Friområde,Framtidig
	Områdenavn	GF
	Delareal	1 574 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B
	Delareal	1 033 m ²
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal 74 m²
KPHensynsone H210
KPStøy Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19860015
Navn	Andebu sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.04.1986
Delarealer	Delareal 1 559 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 11 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 4 m ² Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 3 m ² Formål Annet friområde Utdyp. Park, turvei, lekeplass



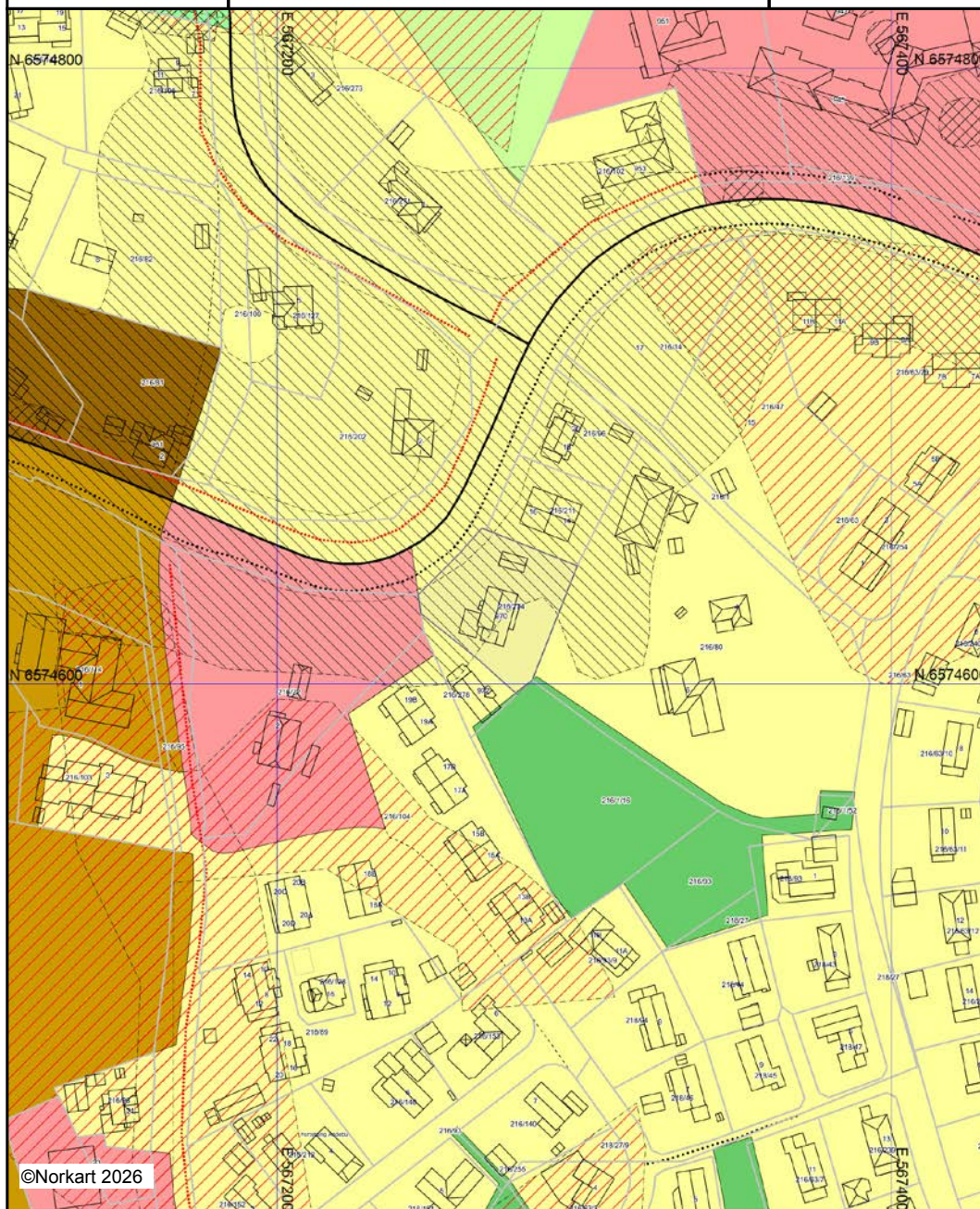
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 216/274
Adresse: Andebuveien 970
Utskriftsdato: 13.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



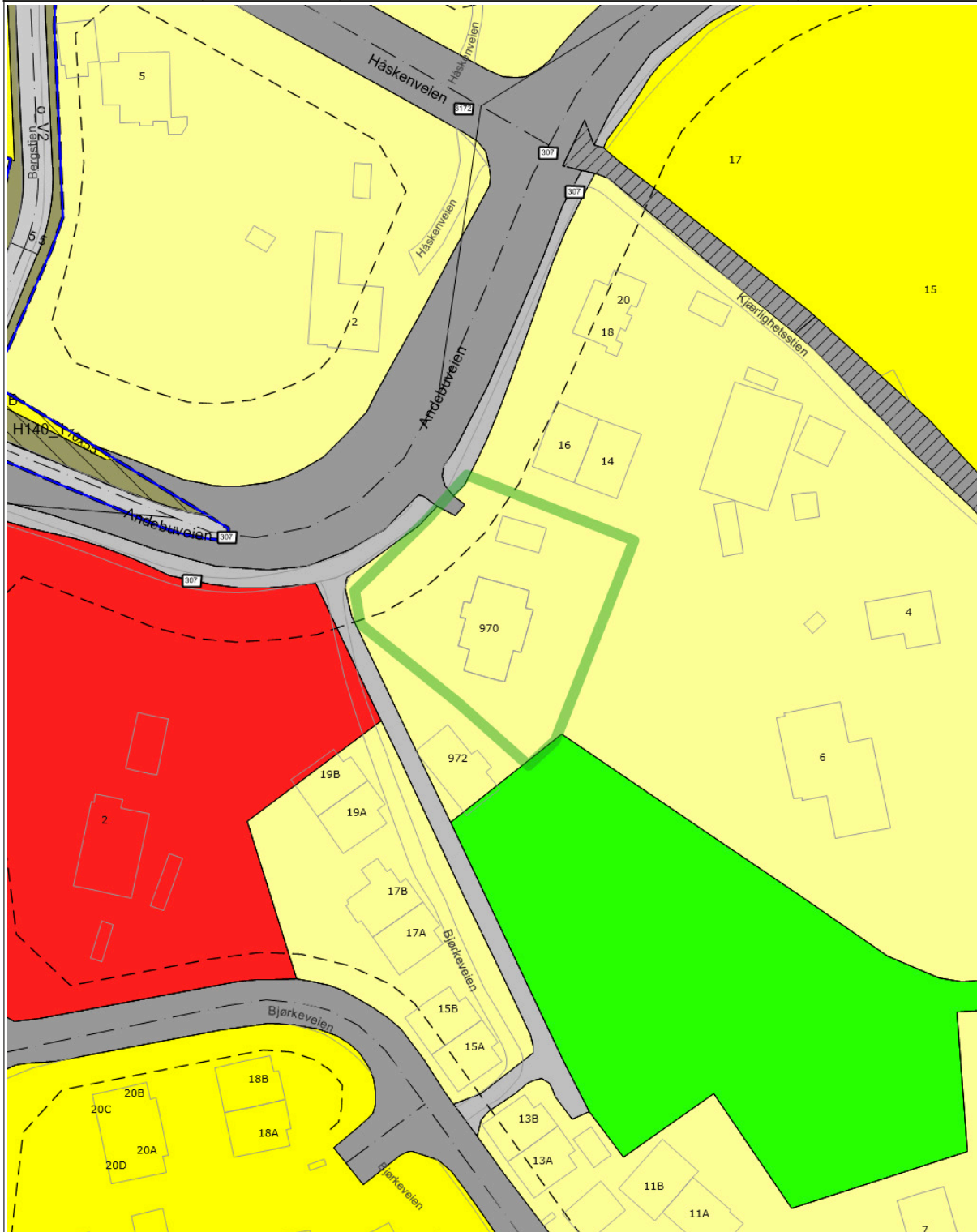
Sandefjord
kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 216	Bnr: 274	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Andebuveien 970 3158 ANDEBU			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Husnummer Fylkesveg gatenavn.	Husnummer med bokstav Kommunalveg gatenavn.	Fylkesvegboks Privatveg gatenavn.
 Annen bygning	 Bygning	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 RpOmråde	 RpGrense
 RpFormålgrense	 RpSikringGrense	 Byggegrense
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Måle- og avstandslinje
 Boligområde	 Frittliggende småhusbebyggelse	 Offentlig bebyggelse
 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg	 Annet friområde
 Felles avkjørsel	 Frisikt	 Boligbebyggelse
 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	 Veg	 Annen veggrunn - grøntareal
 Målt grenselinje	 FKB Høydekurve	 Kommune



**SANDEFJORD
KOMMUNE**

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008,
og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf.
SAK10 §§ 8-1 og 8-2.
526/26

Ansvarlig søker:

Tiltakshaver:

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse: Andebuveien 970	Gårdsnr. 216	Bruksnr. 274	Festenr.	Seksjonsnr.
-----------------------------	-----------------	-----------------	----------	-------------

Tiltakets/byggets art:

Bruksendring i henhold til vedtak av 23.3.2026.

Vedtaksdato 08.04.2026	Vår ref. 26/8118- 6
---------------------------	------------------------

Dato for søknad om ferdigattest: 1. april 2026

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).

Merknader:

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
5.5	1920	1	1920

Sted Sandefjord	Dato 08.04.2026	Underskrift Mette-Marit Juel Gulliksen enhetsleder byggesak	Jørn Engebretsen saksbehandler
<i>Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur</i>			

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Andebu	Bygningsråd	Herredshuset	21.3.1973.kl.19.00

Sak nr.

31/73

KOMMUNEING. I ANDEBU

Uts. Ant. 27/3 1973

J. nr.

Arkiv 503.1

Andebu bygningsråd

Sak nr. 31/73

Herr Sverre Kjæraas
Bakkehuset
3120 ANDEBU

REFERAT:

I møte 30. august 1972, sak 123, godkjente Andebu bygningsråd oppsetting av garasje på gnr. 16 bnr. 1, tomt nr. 37 "Bakkehuset" i Andebu.

Godkjennelse ble gitt på betingelse av at vegmyndighetene kunne gi dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand.

I brev dat. 23. november 1972 fra Statens vegvesen finner man ikke å kunne dispensere fra veglovens bestemmelser for oppføring av omsøkte garasje.

I brev dat. 13. februar 1973 har vegdirektoratet behandlet klage fra Sverre Kjæraas over avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av garasje.

Vegdirektoratet opprettholder tidligere avslag på foreliggende søknad.

Det foreligger hermed ingen byggetillatelse for oppføring av garasje på omsøkte sted.

Sign.

Utskrift sendt til

Sverre Kjæraas
Kristian Hotvedt

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Andebu	Bygningsråd	Herredshuset	29.5.1973 kl.19.00

Sak nr.

82/73

KOMMUNEING. I ANDEBU

Ank. 1816 1973

J.nr.

Arkiv 5031

Ang. herr Sverre Kjæraas, Bakkehuset, Andebu, søknad om å oppføre garasje på tomt nr. 37 på eiendommen Prestegården, gnr. 16 bnr. 1.

REFERAT:

I brev av 17.4.73 har Statens Vegvesen gitt dispensasjon for oppføring av uthus på ovennevnte eiendom.

I samsvar med vedtekt til bygningslovens § 14:2 er det i brev av 3. mai gitt godkjenning for oppsetting av tidligere omsøkt garasje som uthus.

Sign.

*Reitt utskrift
P. Thalerud*

Utskrift sendt til

Sverre Kjæraas

Kommune	Syre, råd, utvalg m.v.	Møtested	Møte dato
Andebu	Bygningsråd	Herredshuset	30.8.1972 kl. 19.00

Sak nr.
130/72

Andebu bygningsråd

Sak nr. 130/72

Herr Sverre Kjæraas
3120 ANDEBU

Byggemelding av 15. mai 72 vedr. oppsetting av tilbygg til bolig på gnr. 16 bnr. 1, tomt nr. 37 " Bakkehuset " i Andebu. Tilbygget er på ca. 16 m², og vil bli en utvidelse av stue mot syd på bekostning av en del av eksisterende terrasse. Boligen ligger innenfor byggelinje for R.V. 307.

Kristian Hotvedt står som ansvarshavende for byggearbeidet.

Innstilling:

Byggearbeidet godkjennes utført etter gjeldende bygningslov, forskrifter og vedtekter. Godkjennelsen er gitt på betingelse av at vegmyndighetene kan gi dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand.

Vedtak:

I samsvar med innstilling.

Sign.

Pelle utskrift
St. Halvord

Utskrift sendt til

Sverre Kjæraas
Kristian Hotvedt
Statens Vegvesen

KOMMUNE
Ank. / 19
J. nr.
Arkiv. 503/

MØTEBOK

Blad 28 av
40

Kommune	Styre, råd, utvalg m.v.	Møtested	Møte dato
Andebu	Bygningsråd	Herredshuset	30.8.1972 kl.19.00

Sak nr.
123/72

Andebu bygningsråd
Sak nr. 123/72

Herr Sverre Kjæraas
3120 ANDEBU

Byggemelding av 15. mai 1972 vedr. oppføring av garasje på gnr. 16 bnr. 1, tomt nr. 37 " Bakkehuset " i Andebu. Garasjen er på ca. 32 m², og blir liggende i flukt med boligen. Garasjen blir liggende innenfor byggelinje for R.V. 307.

Kristian Hotvedt står som ansvarshavende for byggearbeidet.

Innstilling:

Byggearbeidet godkjennes utført etter gjeldende bygningslov, forskrifter og vedtekter. Godkjennelsen er gitt på betingelse av at vegmyndighetene kan gi dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand.

Vedtak: I samsvar med innstilling.

Sign.

Utskrift sendt til

Sverre Kjæraas
Kristian Hotvedt
Statens Vegvesen

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Andebu	Bygningsråd	Herredshuset	12.2.73 kl.18.00

Sak nr.

3/73

KOMMUNEING. I ANDEBU

2/3
 Ark. *2/3* 19 *73*

J. nr. _____

Arkiv *503.1*

Andebu bygningsråd

Sak nr, *3/73*

Herr Sverre Kjæraas
 Bakkehuset
 3120 ANDEBU

REFERATSAK:

I møte 30.8.72, sak 123, godkjente bygningsrådet oppsetting av garasje på gnr. 16 bnr. 1 tomt nr. 37 "Bakkehuset" i Andebu, på betingelse av at veimyndighetene kunne dispensere fra veilovens bestemmelser om byggeavstand.

I brev dat. 23.11.72 har Statens Vegvesen ikke funnet å kunne gi dispensasjon for oppføring av omsøkte garasje. Den bestående avkjørsel blir regnet for å være direkte trafikkfarlig på grunn av tilknytning til riksveien i en meget uoversiktlig kurve. Man mener at garasjen må plasseres slik at det er naturlig å benytte den framtidige avkjørsel som reguleringsforslaget gir.

Sign.

Utskrift sendt til

Sverre Kjæraas

GJENPART

FRA VEGVESENET
I VESTFOLD FYLKE

Ar.	27 / 11	19 72
J. nr.		
Arkiv	503.1	

Kommuneingeniøren i Andebu

3120 ANDEBU

Andebu bygningsråd
Sak nr. 3/73

3740/72 H/MK

771 Ab

23. november 1972

SØKNAD FRA SVERRE KJÆRÅS OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV EN
GARASJE PÅ EIENDOMMEN GENR 16/1 TOMT NR 37 VEDRIKSVEG 307
I ANDEBU

Deres brev av 9. november 1972 med vedlegg.

Bestående avkjørsel må regnes for å være direkte trafikkfarlig på grunn av tilknytning til riksvegen i en meget uoversiktlig kurve. Av trafikksikkerhetsmessige grunner finner en således ikke å kunne gi dispensasjon for oppføring av omsøkte garasje.

Garasjen må plasseres slik at det er naturlig å benytte den framtidige avkjørselen som reguleringsforslaget gir. Tillatelse til oppføring av garasjen bør ikke gis før de innregulerte veger er bygd.

En har ikke noe å bemerke til oppføringen av tilbygget til bolig-
huset.

En vil for ordens skyld be Dem gjøre søkeren oppmerksom på at vegsjefens avgjørelse i medhold av veglovens § 11 innen 3 uker kan påklages til Vegdirektoratet. Eventuell klage, som bør være skriftlig, bes sendt gjennom dette kontor.

For vegsjefen

Eilef Hellem

Oversendes Sverre Kjæraas, idet en viser til ovenfor nevnte vedtak av statens vegvesen. Ing. kontoret er behjelpelig ved en ev. klage.

Jan Haugerød

Andebu, 29. november 1972

Eyvind Alfheim
Eyvind Alfheim



Andebu kommune
Teknisk etat
Virksomhet Areal bygg og
eiendommer

Saksbehandler: Inger Moe Gulli
Direkte telefon: 33 43 81 65
Vår ref.: 07/1523/07/2371
Arkiv: GBNR-16/1 37
Deres ref.:

Dato: 28.06.2007

Lars Hansen
Olleveien 3

3158 ANDEBU

ANDEBU KOMMUNE		
TEKNISK ETAT		
Løpnr.	Saksjon	Sak
2371		JMG
uts. 28 JUN 2007		
Ark.kode P	16/1-37	
Ark.kode S		
Journr.	Dok.nr.	
Kassasjonsår	Grunnlegg	

Svar ang. melding om oppføring av tilbygg til Andebuveien 920.

Vi har den 21.06.07 mottatt melding om oppføring av to små tilbygg til bolig i Andebuveien 920, gbnr. 16/1 feste 37.

Tilbyggene blir mot øst. Arealene på tilbyggene blir henholdsvis 3,45 m² og 3,15 m² og skal inneholde vaskerom og utvidelse av kjøkken.

Ingen naboer blir berørt av byggeprosjektet.

Tiltakshaver er ansvarlig for at plan- og bygningsloven følges.

Det gis tillatelse til oppføring av omsøkte tilbygg.

Med hilsen

Gunnbjørn Tangen
Gunnbjørn Tangen
virksomhetsleder

Inger Moe Gulli
Inger Moe Gulli
ingeniør

Vedlegg: Faktura for behandling av melding.

Postadresse: Andebu sentrum 1, 3158 Andebu
Besøksadresse: Andebu Herredshus Sentrum 1
E-post: postmottak@andebu.kommune.no

Telefon: 33 43 8100
Telefaks: 33 43 8192
Internett: www.andebu.kommune.no

Bank: 2500. 07.70011
Org.nr.: 964952078



ANDEBU KOMMUNE

ETAT FOR PLAN OG TEKNIKK

Ivar Johansen
Vestfoldgt.12
3110 TØNSBERG

ANDEBU KOMMUNE ETAT FOR PLAN OG TEKNIKK		
Løp nr.	5016	6.T
Utb. 25 JUN 1998		
16/1-37		
533		

Deres ref.

Vår ref.

Dato.

Reg .nr. 005016 /98
Jour.nr. 00533 /98
Ark. nr. 663 / /
Ark. GNR : 16/1-37
Saksbh. GT/akv

23.06.98

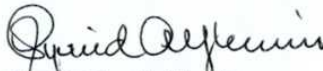
INSTALLASJONSTILLATELSE AV BRENNKAMMER

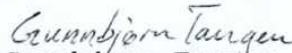
Vi har mottatt søknad om ansvarsrett for installasjon av brennkammer med dører i eks. peis i bolig til Arne Hansen, Bakkehuset, gnr.16 bnr.1 feste 37.

Bekreftelse viser at søker har utført installasjoner av ovner, peiser og oljetanker i Tønsberg kommune.

Ivar Johansen gis installasjonstillatelse av brennkammer hos Arne Hansen.

Med hilsen


Øyvind Alfheim
Teknisk sjef


Gunnbjørn Tangen
Avdelingsingeniør

Kopi: Arne Hansen

Vedlegg: Faktura

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Andebu	Bygningsråd	Herredshuset	21.3.1973.kl.19.00

Sak nr.

31/73

Herr Sverre Kjæraas
Bakkehuset
3120 ANDEBU

KOMMUNEING. I ANDEBU

uts. 27/3 1973
Ank. _____

J. nr. _____

Arkiv 503.1

Andebu bygningsråd

Sak nr, 31/73

REFERAT:

I møte 30. august 1972, sak 123, godkjente Andebu bygningsråd oppsetting av garasje på gnr. 16 bnr. 1, tomt nr. 37 "Bakkehuset" i Andebu.

Godkjennelse ble gitt på betingelse av at vegmyndighetene kunne gi dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand.

I brev dat. 23. november 1972 fra Statens vegvesen finner man ikke å kunne dispensere fra veglovens bestemmelser for oppføring av omsøkte garasje.

I brev dat. 13. februar 1973 har vegdirektoratet behandlet klage fra Sverre Kjæraas over avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av garasje.

Vegdirektoratet opprettholder tidligere avslag på foreliggende søknad.

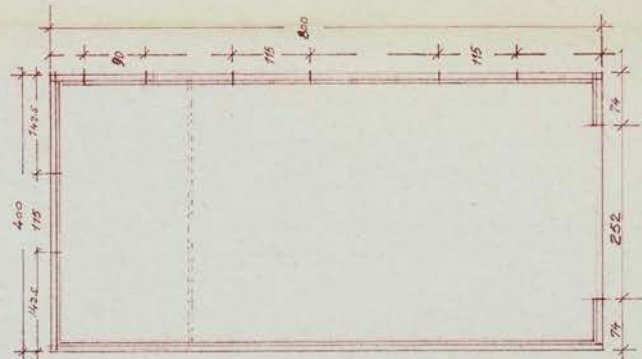
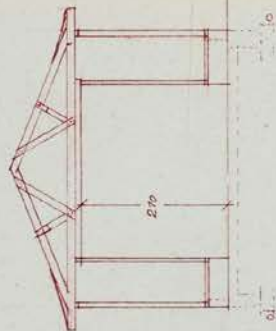
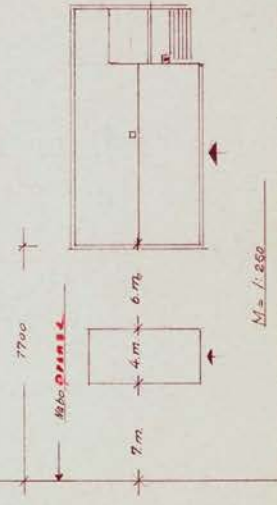
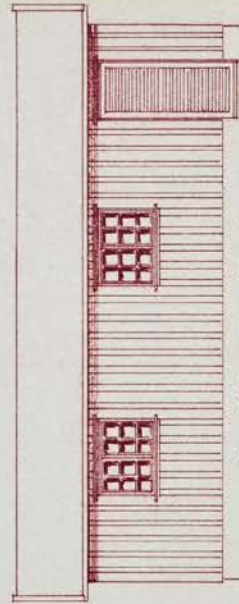
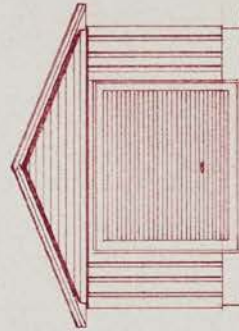
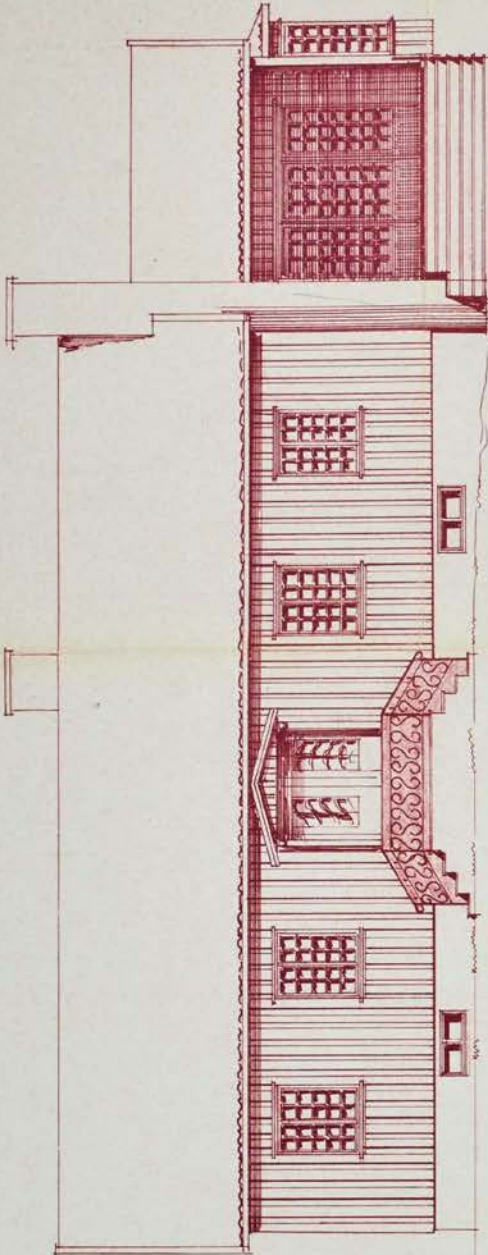
Det foreligger hermed ingen byggetillatelse for oppføring av garasje på omsøkte sted.

Sign.

Utekrift sendt til

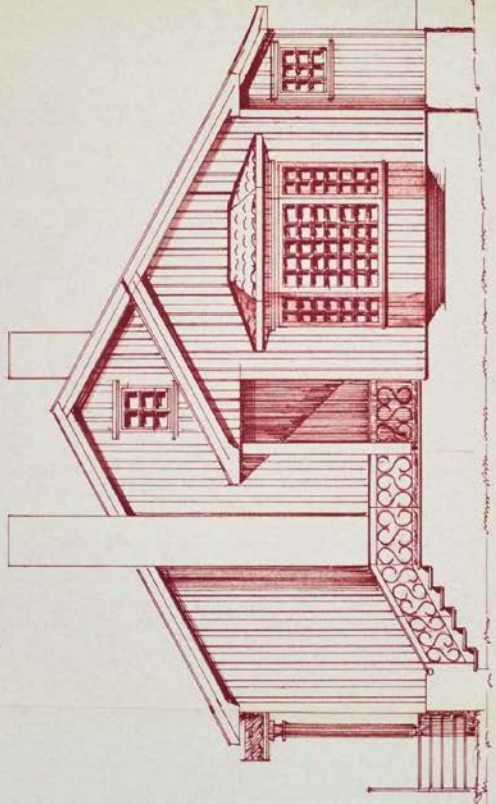
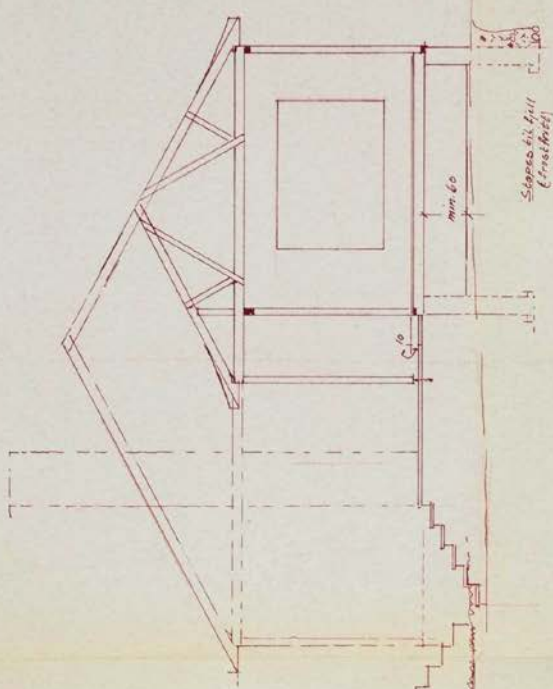
Sverre Kjæraas
Kristian Hotvedt

Andebu bygningsråd
Sak nr. 123/721

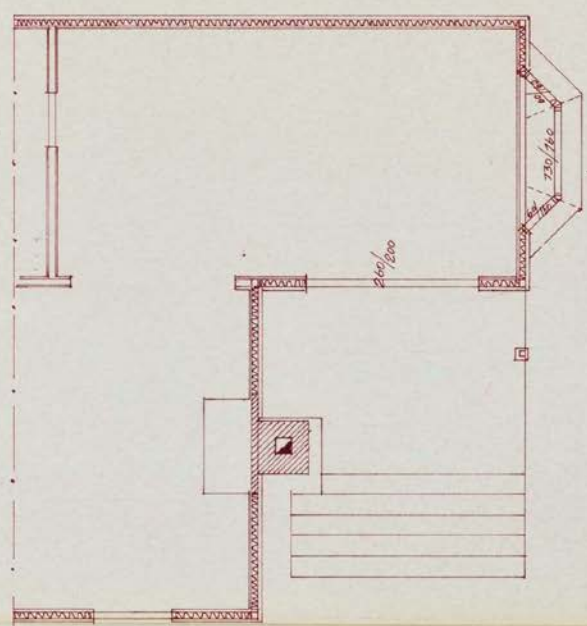
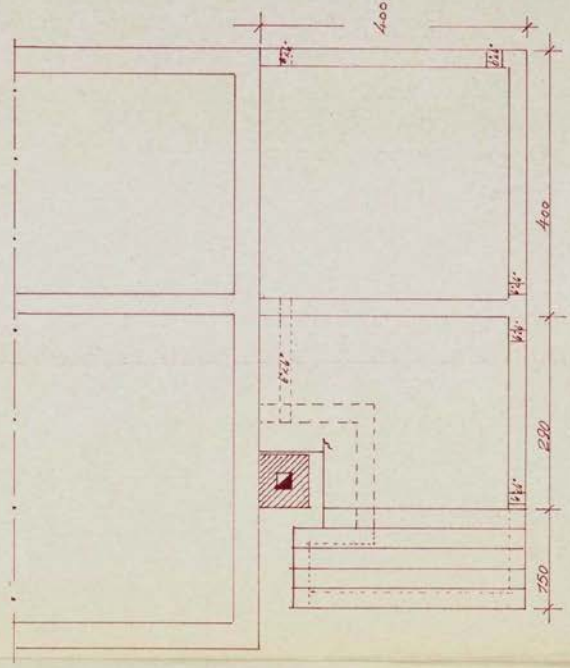


Herr. Sverre Hjørns m/Boe Andebu
Tilbygg. garage.
Fasader og plan og gavnig. Høi 1:50
Andebu April 1972 Arvidhan Høivædt

Andebu bygningsråd
Sak nr. 180/22



FASADE MOT SYD



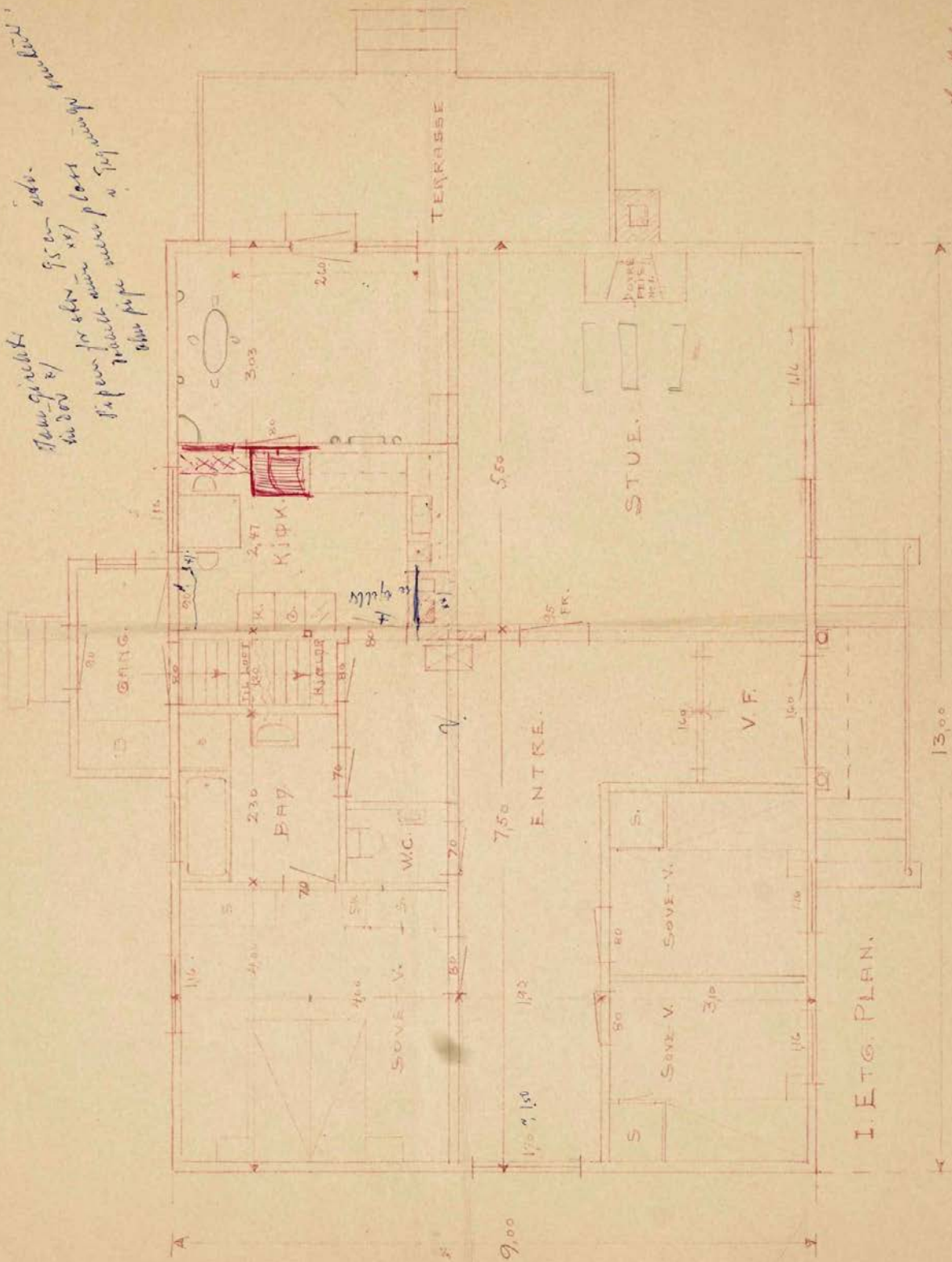
Her Svære Kjærås m/five Andebu
Tilbygg m/terrasse Mål 7:50
Andebu April 1922 Kristian Høivætt

MR. SVERRER KJÆRÅS ENEBOLIG

1134 1:50

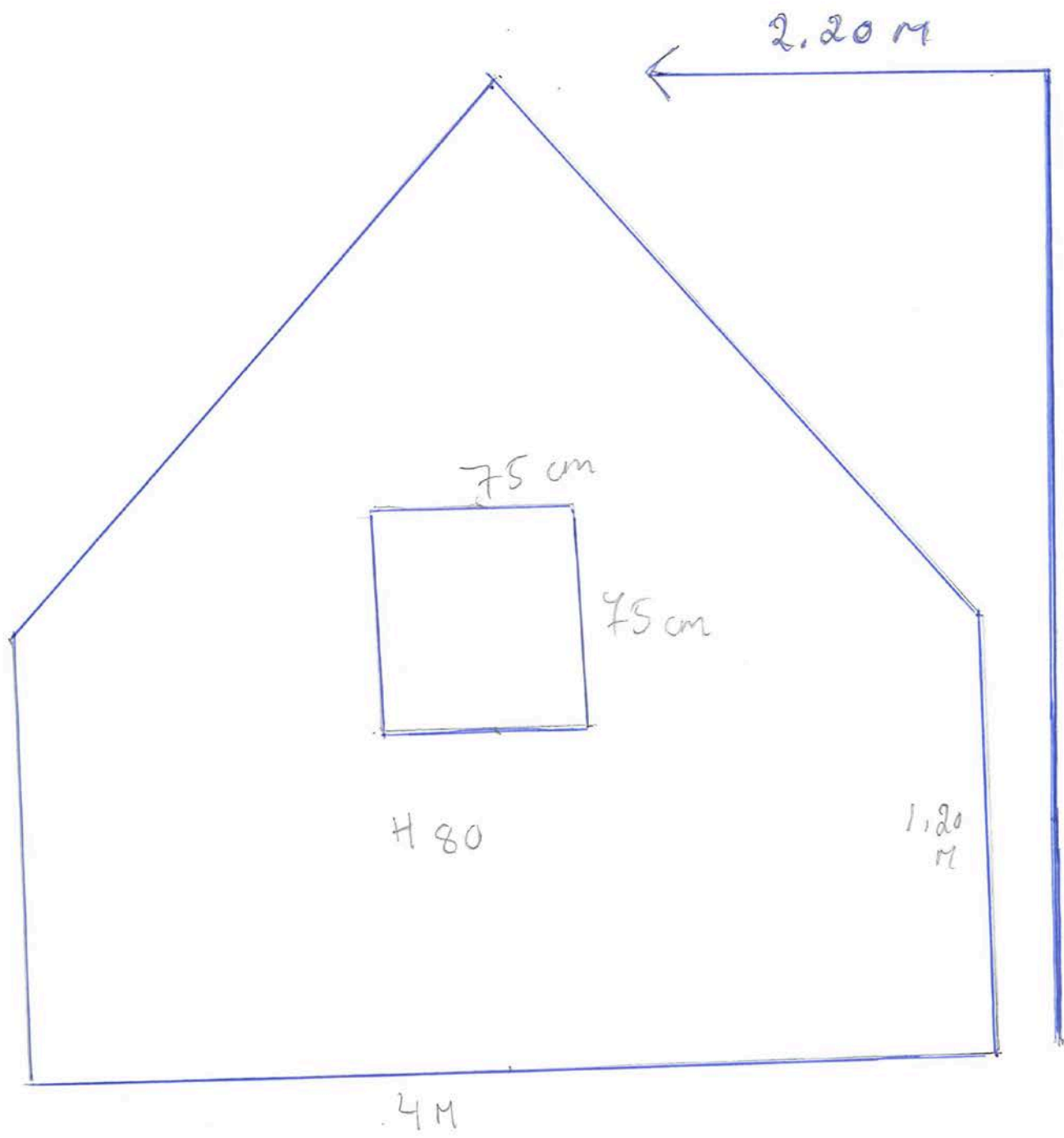
111

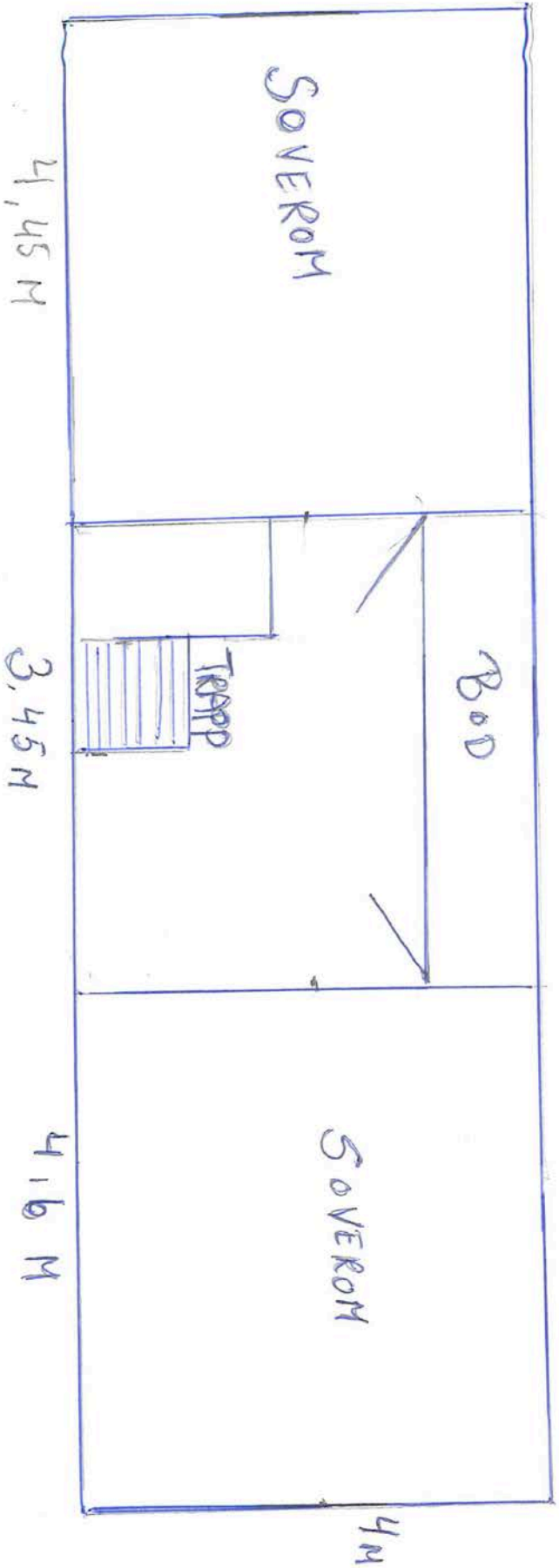
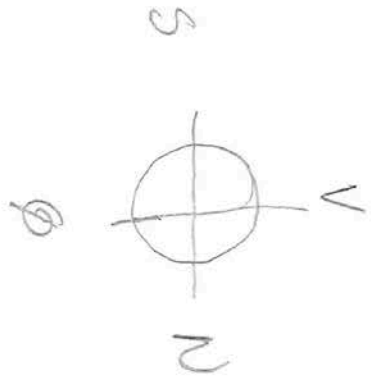
Støvegjærdet
for 800 x 1
95 cm
for skov
pæls
sætte
n. Top
blå
pipe

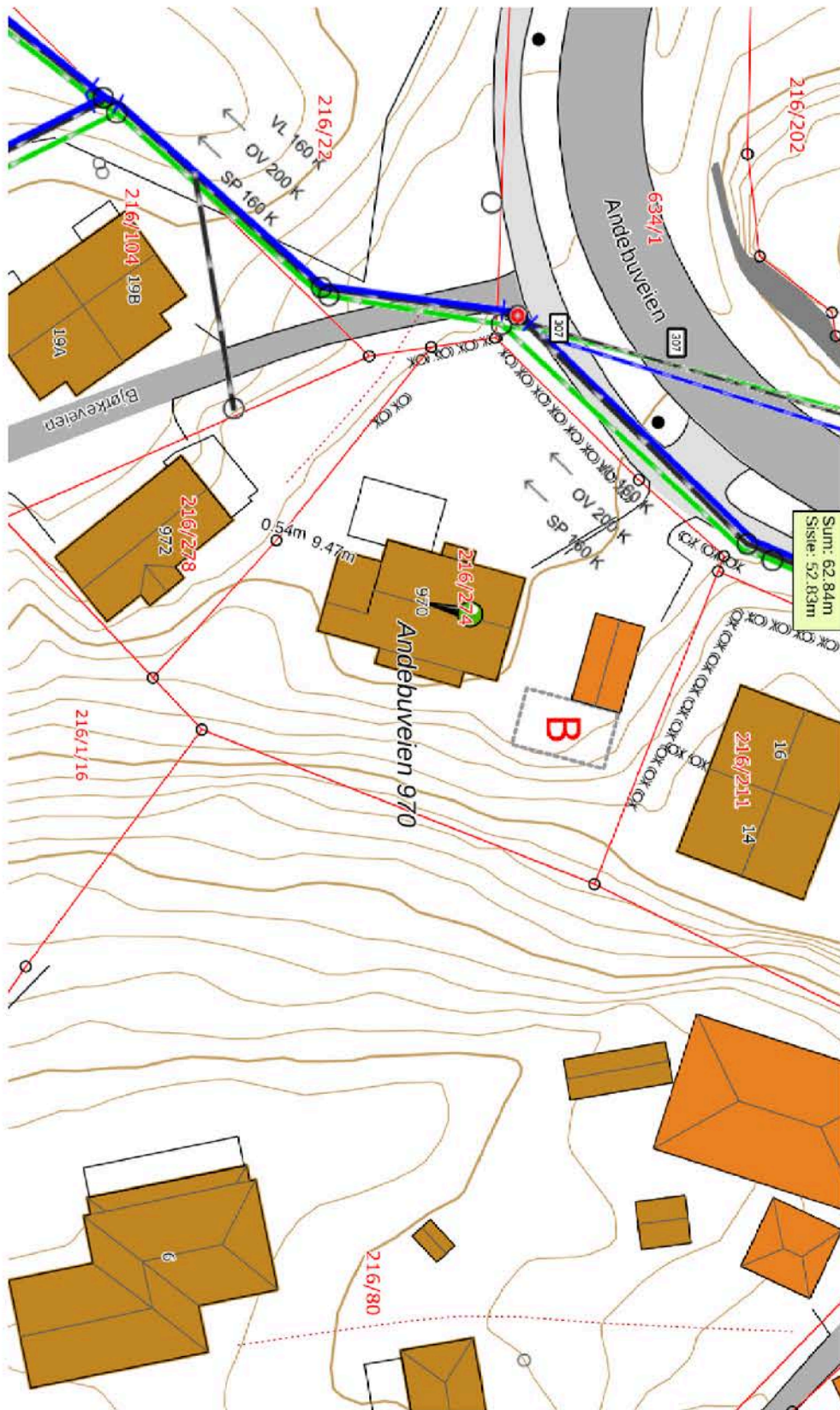


I. ETG. PLAN.

Harry M. Lee
Arch.
1920







1991/9002189/200
03.12.1991

REGISTRERT

03 DES. 1991

Tønsberg Byrett

Dokumentnr. 14722

Doknr. 14722 Tinglyst: 03.12.1991 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**ANDEBU PRESTEGÅRD - GNR. 16 BNR. 1 - ANDEBU KOMMUNE
FREDNING MED HJEMMEL I KULTURMINNELOVENS § 15**

Med hjemmel i lov om kulturminner av 9. juni 1978, nr. 50, § 15 freder Riksantikvaren 1 bygning på Andebu prestegård (gnr. 16 bnr. 1) Andebu kommune.

Fredningen omfatter hovedbygningen.

././. Bygningen er avmerket på vedlagte kart i målestokk 1:1000, datert 7. november 1985 og er gitt Riksantikvarens påtegning av idag.

Når det gjelder behandlingen av den fredede bygningen viser vi til kulturminnelovens §§ 16-20.

Fredningen medfører at enhver forandring av bygningens eksteriør og interiør som går utover vanlig vedlikehold skal forhåndsgodkjennes av fylkeskommunen som kulturminnemyndighet.

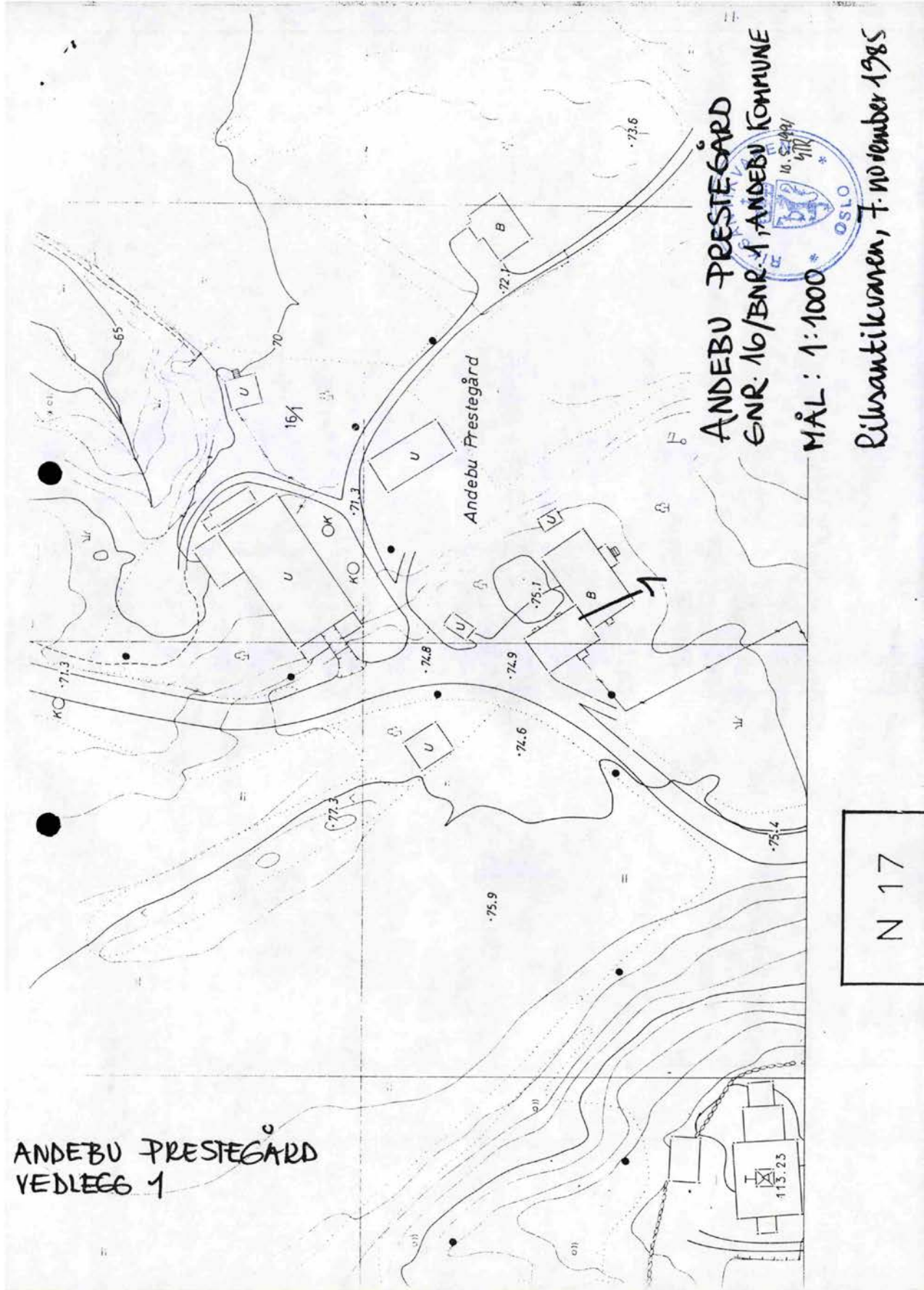
Er det tvil om et tiltak er å anse som vanlig vedlikehold, skal fylkeskommunen kontaktes. Eieren har ansvaret for vedlikehold av den fredede bygningen.

St. Tschudi-Madsen
Stephan Tschudi-Madsen
riksantikvar



Oslo, 10. mai 1991

Vedlegg



1958/9000121/200
13.06.1958

Dagbok nr. 1225
Gjenpart
Jarlsberg sorenskriverembete
13 JUN 1958

FESTEKONTRAKT

Undertegnede prestegårdstilsyn — skogforvalter — bortfester herved under forbehold av Kirkedepartementets godkjenning til

Eva Bergan Kjæraas

en parsell på ca. 2 dekar av

Andebu prestegård — kapellangård gårds nr. 16

bruks nr. 1 i Andebu herred.

Parsellen, som bortfestes i den stand, den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende grenser og arealer, som departementet ikke tar noe ansvar for:

I nord mot Gullis festetomt med ca.39 meter lang linje.
I øst mot S.Bergans festetomt med ca.41 " " "
Mot Eskedals festetomt i nordøst 28 meter " " og i
vest mot riksvegen 36,5 meter lang linje.
I hjørnepunktene er satt grensemerker.

Festet skjer ellers på slike vilkår:

1. Festetiden er 99 — nitti ni — år regnet fra 1/1-1957
2. For festet betales en årlig avgift av kr. 55,- som betales til den, som av departementet måtte bli bemyndiget til å innkreve avgiften innen utgangen Etter forfall regnes 4% renter.
av hvert kalenderår. Første gang i 1957.

Tomt nr. 37.

Når 25, 50 og 75 år av festetiden er gått, kan det offentlige eller festeren innen to år — hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst som godkjennes av Kirkedepartementet — kreve holdt skjønn til bestemmelse om og — i tilfelle — til hvilket beløp den årlige festeavgift bør forhøyes eller nedsettes under hensyn til rentenivået og til endringer i parsellens verdi som ikke skyldes festerens egne foranstaltninger.

Skjønnnet avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnelsermyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnnet utredes av vedkommende rekvirent. Slikt skjønn kan departementet også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 7 nedenfor.

3. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen medmindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

4. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for prestegården.

Parsellen, som må være bebygget innen 3 — tre år fra nærværende kontrakts godkjenning, må ikke bebygges på en skjemmende eller for naboeiendommen sjenerende måte.

Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m. v. enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt av Kirkedepartementet.

5. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har prestegårdens eier 1ste prioritets panterrett i de på parsellen oppførte eller oppførendes hus og anlegg.

For lån eller bidrag av det offentlige¹⁾ vikes dog prioritet med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag likesom også i andre tilfeller — på særskilt søknad derom — 1ste prioritets panterett for avgiften kan frafalles, når departementet finner å kunne samtykke i det.

6. Unnlattelse av å erlegge den årlige avgift innen 3 — tre — måneder etter forfalltid eller unnlattelse av parsellens bebyggelse innen den i post 4 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser medfører rett for det offentlige til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlest. Hvorvidt misligholdelse foreligger, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 2.

Festet kan i øvrig ikke oppheves eller oppsies innen festetidens utløp, medmindre der med departementets godkjenning treffes overenskomst herom.

7. De festeren ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan også overdras til andre hvis departementet samtykker heri. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie er ugyldig uten sådant samtykke.

8. Når festet av hvilkensomhelst grunn opphører, påhviler det ikke prestegårdens eier eller det offentlige noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer, hvorimot parsellen, forsåvidt der ikke treffes annen overenskomst (f. eks. om parsellens bortfeste til en ny eier av husene), kan forlanges ryddiggjort av festeren innen 4 — fire — måneder etter festets opphør.

¹⁾ Kongeriket Norges Hypotekbank, Småbruk- og Boligbanken, Den norske stats husbank, Statens Pensjonskasse, Statens nedskrivningsbidrag og liknende.

Skulle festet opphøre, mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av kreditt- eller hypotekforeninger eller hvor 1ste prioritet for avgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 5, skal Kirkedepartementet ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets eller husenes besittelse, hvormot ryddiggjørelse ikke skal kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til festerettens overføring til ny leier mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

9. I tilfelle av avståing av parsellen eller deler derav til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger og liknende og hvortil der — om ekspropriasjon ikke finner sted — behøves Kirkedepartementets samtykke, tilfaller erstatningen prestegårdens eier og innbetales til departementet uten at der tilkommer festeren noen annen erstatning for dette enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. Nedsettelsen blir i tilfelle å bestemme ved skjønn. Kirkedepartementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse i festeavgiften i tilfeller hvor grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.
10. Festeren overtar å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder, som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de pestegården påhvilende skatter m. v. — Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har — uten erstatning av prestegårdens eier eller det offentlige — å finne seg i enhver bestemmelse, som av vedkommende (eller en eventuell) bygnings- eller reguleringskommisjon måtte bli fattet vedrørende parsellen.
11. Festeren bærer alle med bortfestingen forbundne omkostninger, såsom ved stemplet papir til festekontrakten og dennes tinglysing samt en innfestningsavgift kr. 25,—.
12. Festeren betaler trærne på tomten etter skogforvalterens ~~2.4. 1958~~ takst.
13. Tomten må være bebygget med vanlig helårs våningshus innen den i kontrakten fastsatte frist, og tomten må ikke sammenføyas med noen av de tilstøtende parseller uten departementets tilladelse. Festeren må tåle Ole Bergans rett til veg over tomtens sydvestre hjørne.
14. Festeren må selv på egen bekostning ordne seg med vann og kloakk.
15. Festeren må tåle eventuelle elektriske ledninger over tomten, samt Ole Bergans brønn med vannledning på tomten.

Grenland skogforvaltning, Skien den 4 desember 1956.

For Andebu prestegårdsskog:
Grenland Skogforvaltning

J. Samset

Som fester:
Andebu 29/4-58

Eva Bergan Kjæraas
Sverre Kjæraas

G O D K J E N T

Stempelmerke til kr. 15,- settes på kontrakten
og kasseres innen 1 måned fra idag.
Festet gjelder i 99 år fra 1. januar 1958.
Festeren betaler kr. 25,- i innfestingsavgift når
han mottat kontrakten.

Kirke og undervisningsdepartementet.

Oslo, den 22.mai 1958

Birger Bergersen

Thor Halvorsen

Nabolagsprofil

Andebuveien 970 - Nabolaget Andebu - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Andebu sentrum Linje 124, 150	2 min 0.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	21 min 16.4 km

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	16 min 16.5 km
Re videregående skole 600 elever	21 min 16 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

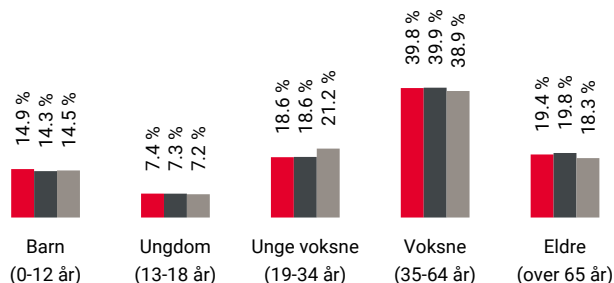
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Møyland barnehage (1-5 år) 57 barn	12 min 1 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 66 barn	22 min 1.9 km
Elverhøy barnehage (1-5 år) 41 barn	7 min 5.2 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	3 min
Meny Andebu PostNord	5 min 0.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



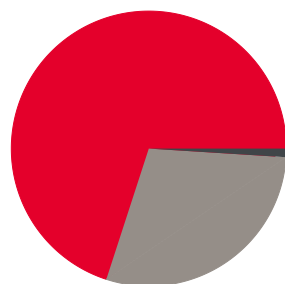
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

- | | | | |
|--|--|-------|--------|
| | Andebu ungdomsskole
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... | 6 min | 0.5 km |
| | H-Glass Arena
Fotball, friidrett | 7 min | 0.6 km |
| | Treningscenteret Andebu | 5 min | |

Boligmasse



- 70% enebolig
- 1% blokk
- 29% annet

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

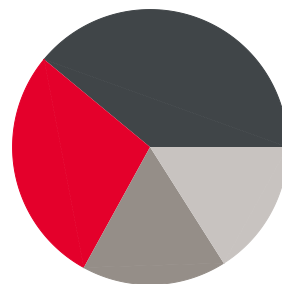
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | | |
|--|------------------------|-------|
| | Andebu Senter | 5 min |
| | Gokstad Apotek, Andebu | 4 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%



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Andebuveien 970
3158 ANDEBU**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle**Oppdragsnummer:****Telefon:** 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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