

aktiv.



Høyjordsmoa 22B, 3158 ANDEBU

**Halvpart av vertikaldelt
tomannsbolig med 4 soverom,
solrik uteplass og garasje! Rolig og
barnevennlig boligfelt.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre



2. etasje

aktiv.
Produced by DIAKRIT

3D tegningen er ikke målt og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.



1. etasje

aktiv.
Produced by DIAKRIT

3D tegningen er ikke målt og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.



Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss får du personlig service og god rådgivning enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!

skagerraksparebank.no





Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Omkostn.: Kr 92 890,-
Total ink omk.: Kr 3 042 890,-
Årlig festeavgift: Kr 4 098,-
Selger: Linn Winsnes Thrane
Jon Eivind Thrane
Anita Winsnes

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total: 112/112 m²
Tomtstr.: 482.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr.: Gnr. 285, bnr. 18
Gnr. 285, bnr. 17

Oppdragsnr.: 1311240048

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med 4 soverom, solrik uteplass og garasje! Rolig og

Velkommen til Høyjordsmoa 22b - En stilig og moderne halvpart av tomannsbolig med fredelig beliggenhet i veletablert nabolag. Boligen har en gjennomført stil, med lyst gulv, grå vegger og mørke detaljer som går igjen i rommene. De store vindusflatene i stue og kjøkken slipper lyset inn, og de hvite flisene mellom kjøkkenbenk og overskap er en fin skjæring i de mørke nyansene.

Det er 2 bad i boligen, 4 soverom og fine uteplasser så du kan nyte solen hele dagen.

Boligen har en fin beliggenhet i et barnevennlig og veletablert boligområde. Høyjord ligger ca 10 km fra Andebu hvor du finner matbutikker, bank, apotek, treningssenter, vinmonopol og bibliotek for å nevne noe. Det er i underkant av 3 km til barneskole og barnehage. Flotte turområder i umiddelbar nærhet!

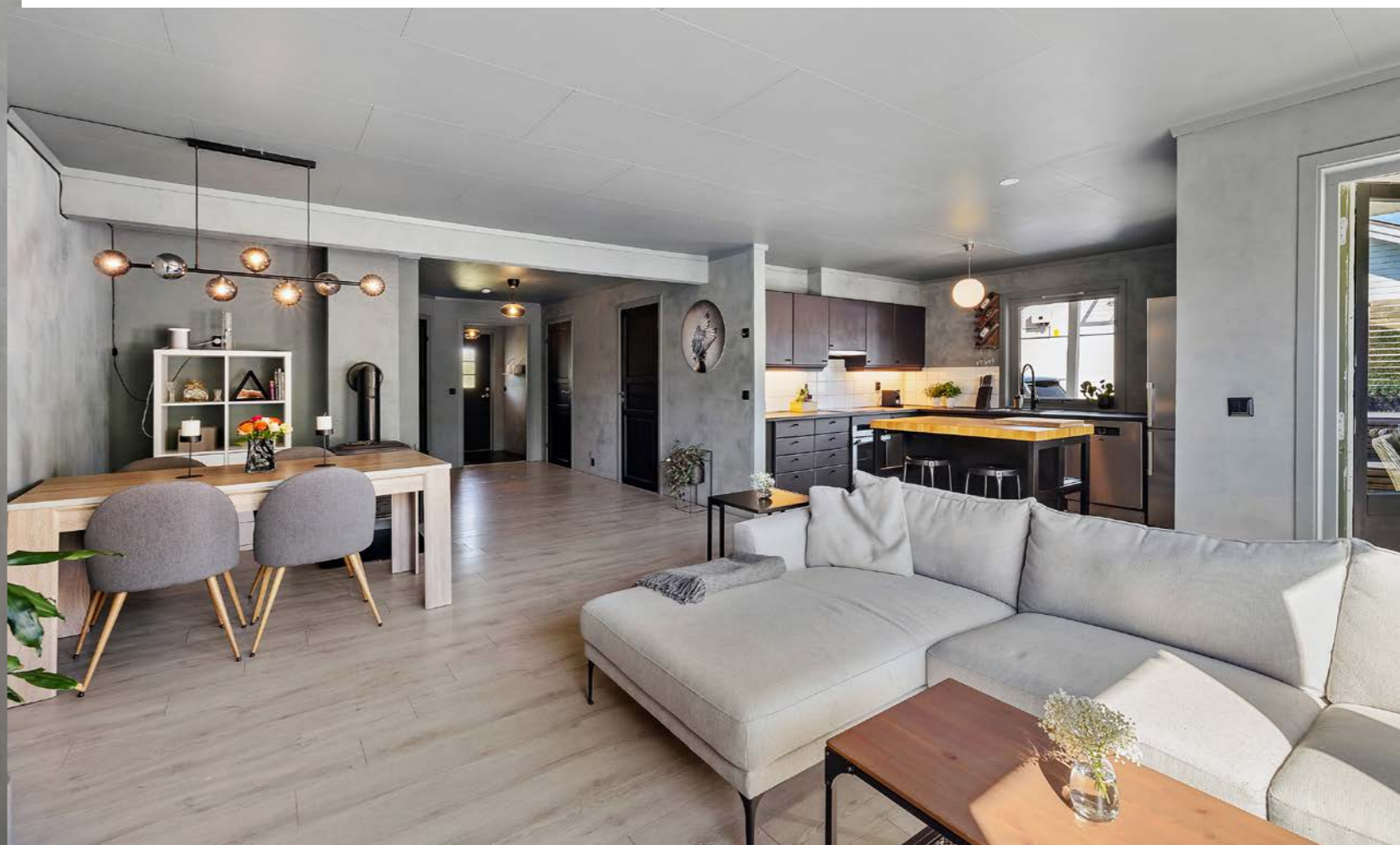


Innhold

Velkommen	4
Bilder	6
Plantegninger	20
Om eiendommen	24
Egenerklæring	72
Tegninger tomannsbolig	76
Tegninger garasje	79
Midlertidig brukstillatelse	82
Kommuneplankar	84
Reguleringsplankart	86
Plankart Moa	88
Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan Moa II.	89
Grunnkart	92
Eiendomskart fnr. 8	93
Informasjon om feste fnr. 16	96
14.08.1998 - Festekontrakt	97
Forbrukerinformasjon	105
Budskjema	106



Innenfor døren legger du umiddelbart merke til den gjennomførte stilen som binder rommene i etasjen fint sammen





Detaljene er nøye gjennomtenkt med mørke stikkontakter, gardinstenger og pynt som prikken over i-en. Det er varmekabler i stue og kjøkken første etasje.





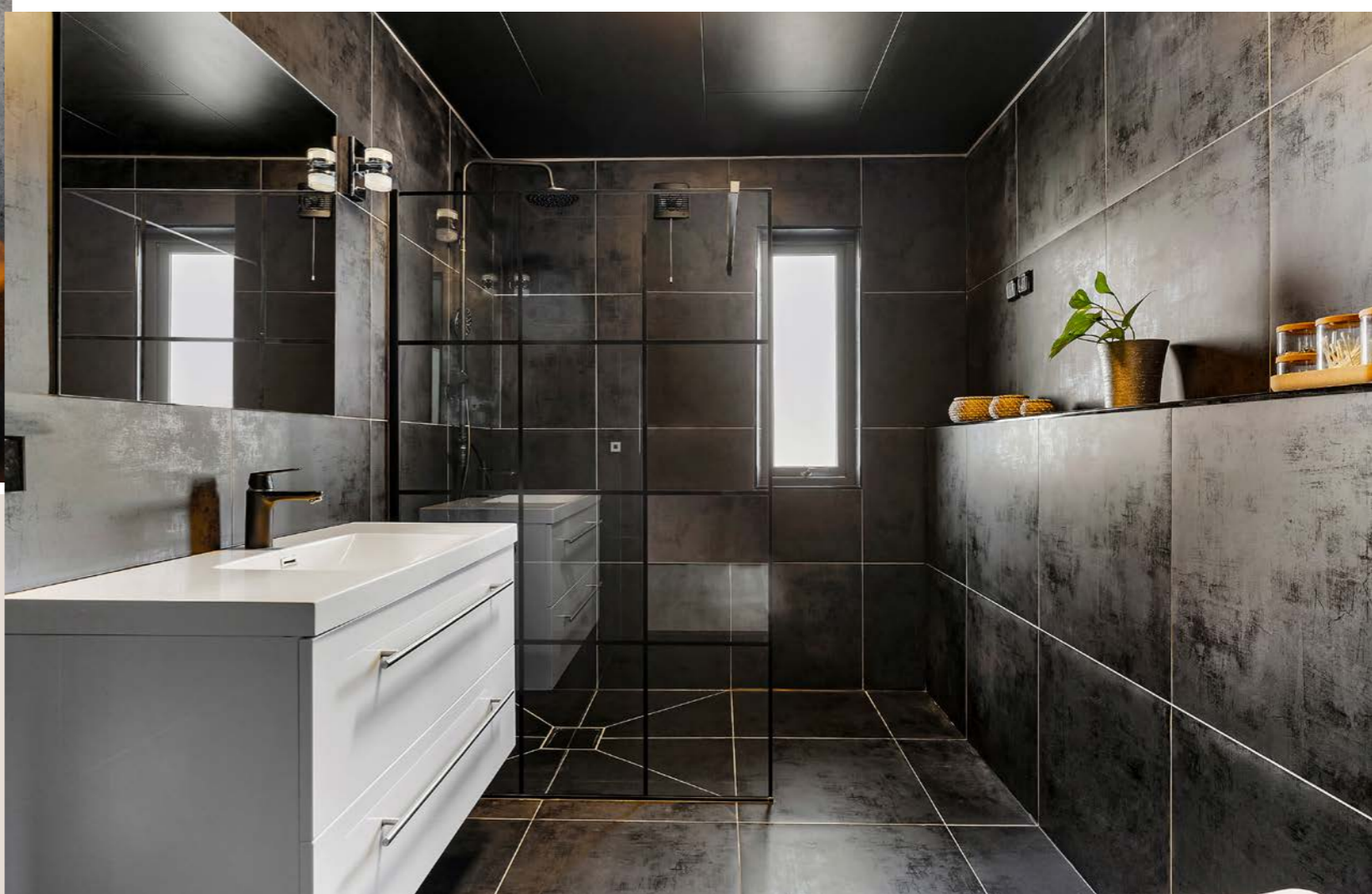
På kjøkkenet er det mørk kjøkkeninnredning som mykes opp av de hvite flisene mellom overskap og kjøkkenbenk.





Badet i 1.etasje ble i 2019 pusset opp i stil i stråd med resten av etasjen. Her har du servantinnredning med skuffer, toalett og dusjhjørne med glassdører. Varmekabler i gulvet.

Opplegg til vaskemaskin har du på badet i 2.etasje, som holder en enklere stil, men som også er innredet med toalett, servant og dusjhjørne.





De 2 soverommene finner du i 1.etasje med adgang fra gangen. Soverommene har Mills panelovner fra 2022 som du kan styre med mobiltelefonen.

I 2.etasje er det ytterligere 2 soverom.





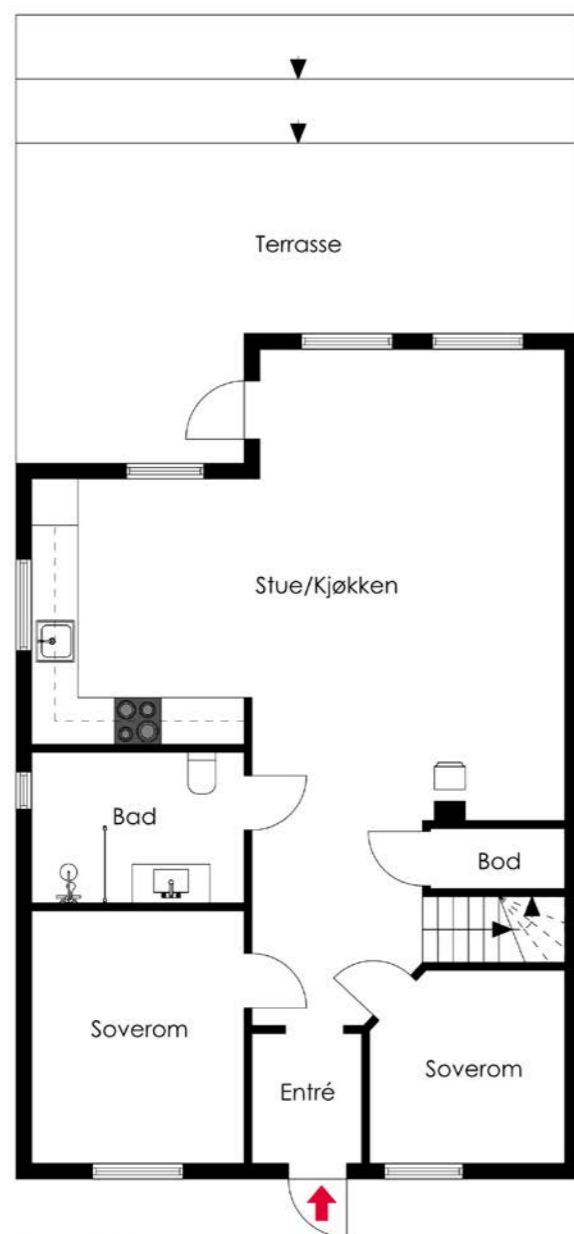
Det er flere fine uteplasser på eiendommen, så du kan nyte solen hele dagen.
Elbillader på vegg, enkelgarasje og parkering på gruset gårdsplass.



Fra stuen har du utgang til terrassen på 33 m². Uteplassen er pent skjermet med levegg og hekk. Det er laget dør i leveggen, så om du får besøk kan de inviteres rett inn til den solrike uteplassen.

Plantegning

1. etasje



1. etasje

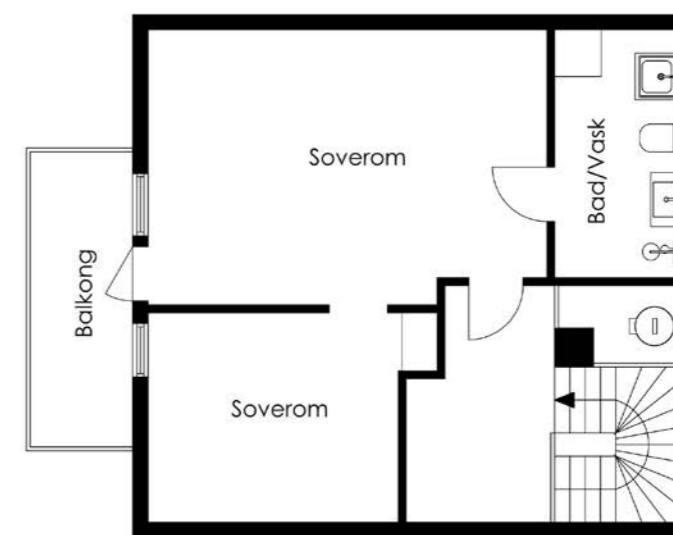
2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

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

aktiv.

Produced by **DIAKRIT**

2. etasje



2. etasje

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

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

aktiv.

Produced by **DIAKRIT**



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 112 m²

BRA totalt: 112 m²

TBA: 39 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m² Vindfang, stue m.trapp, 2 soverom, bad, bod, kjøkken

2. etasje

BRA-i: 35 m² Gang, kott, 2 soverom, bad/ vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m²

2. etasje

6 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

482.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av gbnr. 285/17 fnr. 15 (6,5 m²) og gbnr. 285/18 fnr. 8 (476,10 m²).

Eiendomsgrenser er markert som "nøyaktig" på eiendomskart.

Årlig festeavgift

Kr 4 098

Festetid

Festetiden er 99 år fra 01.03.1974.

Regulering av festeavgift

Eiendommen består av festenummer 8 og 15.

Festeavgift for festenummer 8 er kr. 4027,- pr. år og kr. 70,88 for festenummer 15.

Festeavgiften reguleres hvert 10.år etter

konsumprisindeks. Neste regulering av feste 8 er fra 01.01.2028, og fra 01.01.2034 for festenummer 15.

Faktura sendes for forskuddsvis betaling med forfall 20.april og 20.september.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Tomten kan innløses mot 25x oppregulert festeavgift.

Festekontrakt datert

11.08.1998.

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i Høyjord, preget av vakre naturomgivelser og en praktisk nærhet til viktige fasiliteter. Relativ kort avstand til skole, badevann og turterreng gjør denne eiendommen ideell for de som ønsker å forene landlig frihet med bekvemmeligheten av nærmiljøet. Særlig for barnefamilier gir denne kombinasjonen av landlige kvaliteter og tilgjengelighet til barneskole et perfekt grunnlag for en trivelig hverdag.

Beliggenheten har også den fordel av å være omtrent 25 minutter fra Tønsberg, 10 minutter fra Andebu og omtrent 10 minutter fra Revetal. Illestadvannet, som ligger i umiddelbar nærhet, åpner muligheter for bading og avslappende

fisketurer, og om vinteren er det kun en snau time til Kongsberg skisenter. I nærmiljøet i Høyjord finnes skiløyper og en fotballbane, som gir muligheter for variert trening og fysisk aktivitet.

For naturelskere og turgåere er det rikelig med gode turmuligheter både i og rundt Høyjord. Enten du foretrekker å ta med hunden din rett fra trappen, eller foretrekker en kort kjøretur til spennende turterreng i nærområdet, som for eksempel Merkedammen og Tolvmannstjønn hvor du kan oppleve orreleik, er dette et område som tilfredsstiller behovene til de som setter pris på naturens skjønnhet og mangfold.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vertikaldelt tomannsbolig som går over to etasjer.

Bygget er oppført i tradisjonelle trekonstruksjoner over plate på mark.

Boligen er innvendig oppgradert i senere år med nytt bad og diverse overflateoppussing.

Eiendommen virker godt vedlikeholdt og holder god standard for alderen. Det må allikevel bemerkes enkelte bygningskonstruksjoner som har redusert

levetid som følge av alder. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

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 dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Trinn montert for feier.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Taktypen består av saltak med prefabrikkerte takstoler av tre.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. og 2 stk fra 2002.

Isolert og formpresset ytterdør og dør til balkong i 2. etg. med glassfelt.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

Balkong på 5,6 m² (3,94 x 1,42) med utgang fra soverom i 2. etg. Terrassebord og bjelker i

trykkimpregnert tre fundamentert på søyler ned til støpt betongfundament til grunn.

Delvis overbygget terrasse på 33 m² med utgang fra stue.

Innvendig:

Gulver har laminat og flis.

Vegger har malte flater i 1. etg. og malt trepanel i 2. etg.

Tak har malte takessplater.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med

plater, etter byggemåte isolert.
Gulv mot grunn av betong.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er montert vedovn i stue. Ubrennbar plate på gulv i front.
Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i bod under trapp.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.
Det er innvendige malte profilerte dører.

Våtrom:

Badet i 1.etg. er pusset opp i 2019 ifølge opplysninger fra forrige takstrappport.
Det er flis på vegg og malte plater i tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegg.
Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Bad i 2. etg. er trolig fra byggeår, men det er malte overflater i senere tid.
Det er våtromsplater på vegg og malte plater i tak.
Gulv er tekket med vinylbelegg som er malt i ettertid.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Inneholder utslagsvask i børstet stål, gulvmontert toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og vegghengt panelovn.
Det er elektrisk avtrekksvifte i vegg.
Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale

forhold.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning er pusset opp i 2020 ifølge tidligere takstrappport,
Innredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Flislagt mellom benk og overskap.
Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøl/frysenskap.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

Vannrør er av kobber.
Innvendig avløp er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeår, plassert i kott med belegg og sluk.
Boligen har 2 sikringsskap.
Sikringskap i 2. etg. består av 5 automatsikringer og 63A hovedsikring i henhold til kursfortegnelse.
Sikringskap i 1. etg. består av 13 automatsikringer, overspenningsvern, jordfeilbryter- og varsler og 56A hovedsikring i henhold til kursfortegnelse.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Tomteforhold:

Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av stein og grus.
Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle på mark.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Tomten er flat rundt bygningsmassen.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Garasje:

Garasje (halvpart) på 23 m² (3,98 x 5,81).
Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.
Veggekonstruksjon med 10 cm uisolert bindingsverk. Utvendig kledd med liggende bordkledning.
Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre, undertak av sutakplater, utvendig tekket med dobbelkrummet takstein.
Snøfangere montert mot gårdsplass.
Malt leddport av tre med elektrisk portåpner. (ikke koblet til ved befarings)

Bolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Plantegningene for 1. etasje samsvarer med dagens bruk, med unntak av at trappen til 2. etasje ikke er inntegnet. Trappen er imidlertid tegnet inn i mottatte tegninger for 2. etasje i forbindelse med bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel, datert 08.10.2024.

Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er tegnet inn dør ved siden av garasjeport. I dagens bruk er dør plassert på siden av garasje.

Informasjon ovenfor er hentet fra tilstandsrapport avholdt 04.06.2024 av Olav Kvilhaug. Se vedlagt rapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Faglært har byttet termostat på bad i 1. etasje.
- Det har vært vann inn i taket på kryploft 2 stedet pga sprukket takstein. Taksteinene er byttet og lekkasje områdene er tørre.
- Selger har observert noen få svarte jordmaur/ sukkermaur inne i huset.
- Faglært har installert ny ladeboks til el-bil, lagt opp ny kurs til stekeovn, trukket om kurs til platetopp, installert overspenningsvern og jordfeilbryter.
- Det er Easee Charge ladeboks som ble montert august 2022.
- Selger har selv laget en dreneringsrenne foran garasjen for å føre smeltevann/ regnvann bort fra garasjen.
Se vedlegg i salgsoppgave for fullstendig egenerklæringsskjema.

Innhold

Halvpart av tomannsbolig over 2 plan.

Romfordeling:

Areal 1. etg.
Vindfang: 2,5 m²
Stue m/trapp: 36,6 m²
Soverom 1: 6,2 m²
Soverom 2: 10,3 m²
Bad: 5,6 m²
Bod: 1,6 m²
Kjøkken: 10,8 m²

Areal 2. etg.
Gang: 6,6 m²

Bod: 0,9 m²
Soverom 1: 14,7 m²
Soverom 2: 6,7 m²
Bad/vaskerom: 4,2 m²

Garasje: 23 m² (bra-e)

Arealangivelser er hentet fra vedlagt tilstandsrapport avholdt 04.06.2024 av Olav Kvilhaug.

Ved oppmåling av rommene er det faktisk bruk av rommet som er avgjørende for hva takstmann definerer rommene som, og dette kan avvike fra godkjente tegninger og godkjent bruk.

Standard

Når du kommer til eiendommen har du god plass til parkering i innkjørselen og i halvpart av dobbel garasje før du kommer til det overbygde inngangspartiet hvor du også har en av boligens uteplasser.

Innenfor døren legger du umiddelbart merke til den gjennomførte stilen som er i etasjen, med mørke fliser på gulvet, mørke vegger og svarte detaljer. Du kommer videre inn i gangen hvor de mørke flisene er erstattet av lys laminat, mens vegger og detaljer binder rommene fint sammen.

Stue og kjøkken er i åpen løsning og det er flere store vinduer i rommet som slipper lyset inn. Det er varmekabler i stue, kjøkken og bad første etasje. Her er det også et fint utsyn mot terrassen og den skjermede uteplassen.

I stuen har du svart vedovn som bidrar til en god varme på vinteren, og du har plass til både sofagruppe og spisestue.

Det er også plass til spisebord ved det ene

kjøkkenvinduet om du ikke går for kjøkkenøy slik det er innredet i dag.

På kjøkkenet har du mørk innredning og godt med benk- og skuff-plass. Stekeovn og platetopp er integrert, og mellom overskap og kjøkkenbenk er det hvite fliser som bryter fint med de svarte detaljene i tillegg til å gjøre renholdet enklere.

Det er 4 soverom i boligen. Soverommene i 1. etasje har fått nye Mills panelovner fra 2022 som kan kontrolleres fra mobiltelefonen.

Badet i 1. etasje ble pusset opp i 2019 og er elegant flislagt i stil i tråd med resten av boligen. Det er varmekabler i gulvet, og rommet er innredet med servantinnredning med skuffer, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Opplegg til vaskemaskin har du på badet i 2. etasje, som holder en enklere stil, men som også er innredet med toalett, servant og dusjhjørne.

Fra stuen har du utgang til terrassen på 33 m². Deler av terrassen overbygget, og uteplassen er pent skjermet med levegg og hekk. Det er laget dør i leveggen, så om du får besøk kan de inviteres rett inn til den solrike uteplassen. Det er bygget trinn i terrassen opp mot det øvre planet, og disse trinnene gir deg også mange ekstra sitteplasser.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. Forhold som har fått TG2 og kan kreve tiltak:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Det er avvik:

Et mindre område med muggdannelse i undertak

ved kneloft. Ingen åpenbar årsak til dette bortsett fra pappkasset som reduserer lufting i det aktuelle området. Det virker forøvrig tørt i begge kneloft.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Overflate kan vaskes. Videre bør pappkasset monteres riktig for bedre ventilering.

Innvendig > Overflater:

Laminatgulv er noe ufagmessig utført med kort avstand mellom skjøter og fuger mot vegg og mellom rom.

Det er stedvis sår/skader i endeskjøter i stue/kjøkken.

Store avstander mellom flisfuger og manglende fuger i vindfang.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

For å lukke avvik må skader/sår på gulv utbedres.

Innvendig > Radon:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipa har rennemerker etter sotvann.

Rennemerker under sotluke har antagelig sammenheng med manglende "hette" på toppen av pipebeslaget.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør vurderes å montere hette på toppen av

pipebeslag.

Innvendig > Innvendige trapper:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er montert håndløper, men ikke i hele trappen.

Konsekvens/tiltak:

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendig > Innvendige dører:

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

Dør til bad i 2. etasje subber mot terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Dør må justeres.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling:

Det er avvik:

Det mangler aluminiumslist i bunn av våtromsplater i dusjsone.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det bør fuges under våtromsplater i dusjsone der det mangler aluminiumslist for å unngå at vann trekker inn i bunn av plater.

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

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

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ukjent løsning på innebygget systerne, innhent

dokumentasjon. Evt lage hull for å synliggjøre lekkasje.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1998 Ukjent.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Det er fremvist samsvarserklæring på arbeider i 2022 med ny kurs til elbil lader, ny kurs til stekeovn og trekt om kurs til platetopp.

Det er fremvist samsvarserklæring på bytte av termostat på bad i 1. etg. i 2024.

Ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider på bad i 2019.

Eksisterer det samsvarserklæring? Nei.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.

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

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank Nei.

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

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

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. Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

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

Forhold som har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

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

Utvendig > Vinduer:

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitastegraden på vinduer. Det er noe elde/værslitasje.

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 er ikke behov for umiddelbare tiltak, men tidspunkt for utskifting av vinduer nærmer seg.

Utvendig > Dører:

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

Døren i 2. etasje mangler glasslist (det er gått over med fugemasse), og det mangler beslag under dørterskel.

Lite sår/skade på terrassedør i 1. etg. Ellers normal elde/værslitasje.

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 er ikke behov for umiddelbare tiltak, men tidspunkt for utskifting av ytterdører nærmer seg.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:

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

Det er ikke fall på gulvet, men det er allikevel sikret med oppkant på dørterskel.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv:

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik.

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

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

Slukmansjett kan ikke påvises i sluket.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokal utbedring kan være aktuelt.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Lufting med "Durgo"- ventil i kott i 2. etasje. Det kreves at primærluftingen føres over tak.

Normal levetid for plastrør er ca. 25-50 år.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Løsningen fungerer, men for å lukke avviket må lufting føres over tak.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er avvik:

Søyle går helt i kanten av betongfundament, og søyle er 7 cm ut av lodd.

Rekkverk er underdimensjonert og bærer preg av ufagmessige arbeider.

Noe skjevheter i levegg til terrasse. Denne er festet med lekter til vegg for støtte.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det må etableres nytt fundament til grunn for søyle til balkong. Det er fare for at søyle sklir helt av, derav TG 3.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

31 mm gjennom hele, og 13 mm innenfor 2 m på stort soverom i 2. etg.

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.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon:

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

Avtrekksvifte blåser luft til naborom (kott med vvb)

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

Avtrekk må føres ut av bygget.

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

I innkjørsel og i halvpart av dobbel garasje

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e)) og som tilhører denne, slik som for

eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue

Varmekabler på bad i 1. etasje.

Piper og ildsteder:

Forrige feiing ble utført 02.05.2022.

Det er ikke registrert at det er fortatt tilsyn av ildstedet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 950 000

Kommunale avgifter

Kr 15 821

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Faktura sendes i 12 terminer.

Det betales kommunale avgifter for renovasjon, vann, avløp, feiing og tilsyn.

Oppgitt sum er inkludert ekstra kostnad ifm større renovasjonsbeholder.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i kommunens registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med.

Formuesverdi primær

Kr 750 000

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 2 850 000

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter

Strøm, kommunale avgifter, forsikring, festeavgift, tv, Internett.

Obs: Dette er ikke en uttømmende liste.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 285, bruksnummer 18, festenummer 8 i Sandefjord kommune. Gårdsnummer 285, bruksnummer 17, festenummer 15 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:

3907/285/18/8:

14.08.1998 - Dokumentnr: 9000711 - Festekontrakt -

vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: NOK 566

Bestemmelser om regulering av leien

FESTEAVTALEN GJELDER FOR GNR. 85, BNR. 17, FESTE 15 OG

GNR. 85, BNR. 18, FESTE 8

Med flere bestemmelser

Opprinnelig dok nr 9621/1998 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:285 Bnr:18 Fnr:8 F1
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.1998 - Dokumentnr: 9000723 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:285 Bnr:18 Fnr:6

Opprinnelig dok nr 9618/1998 fra TØNSBERG TINGRETT

14.08.1998 - Dokumentnr: 9000723 -

Grensejustering

Opprinnelig dok nr 9618/1998 fra TØNSBERG TINGRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2002 - Dokumentnr: 9002383 -

Grensejustering

Opprinnelig dok nr 17601/2002 fra TØNSBERG TINGRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 136395 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:285 Bnr:18

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 480063 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:285 Bnr:18

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen på eiendommen i kommunens arkiv.

Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 20-1 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av tilleggsdel til hoveddel datert 8/10-2024. 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. Ferdigattesten gjelder bruksendring for 2.etasje.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg, datert 30.12.1998.

Følgende arbeider gjensto:

- Innkledning av varmtvannstank på loft.

Det foreligger udaterte innvendige og utvendige tegninger av dobbel garasje. Disse er stemplet av Andebu kommune v/bygningssjefen. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen. Konsekvensen er at kommunen kan treffe pålegg om søknad om godkjenning av garasjen eller

fjerning av garasjen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Kjøper må påregne kostnader for montering av vannmåler da Sandefjord kommune vil innføre dette på alle eiendommer i kommunen.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan/ Kommunedelplan:

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen (21.09.2023) er avsatt til boligbebyggelse (nåværende), og ras- og skredfare.

Reguleringsplan:

Eiendommen ligger i et regulert område med eldre reguleringsplan med planID 19790015 plannavn Moa 2 (28.06.1979) hvor reguleringsformålet er boliger.

Det er ikke reguleringsplaner under arbeid i området. Området er ikke regulert.

Området er ikke omfattet av noen reguleringsplan og det er ikke reguleringsplaner under arbeid i området.

- Gul sone iht. T-1442 (gjennomsnittlig støybelastning)

- Rød sone iht. T-1442 (høye støynivå)

Kommentar:

I gjeldende kommuneplan er det vist hensynssone "ras og skredfare, kvikkleire" over eiendommen. Det må påregnes krav om geotekniske undersøkelser

før iverksetting av byggetiltak i disse områdene, jf. kommuneplanbestemmelse 5.1.2.

Adgang til utleie

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

Kontraktgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i

tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
73 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 950 000,00))

92 890,- (Omkostninger totalt)

3 042 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 92 890

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

Høyjord barnehage

kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum for gjennomføring av

salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50000,-. 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 vederlag utgifter ifm utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS,
Rådhusgata 17
3211 Sandefjord
Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato

12.11.2024



Høyjord barnehage er en av 22 kommunale barnehager. Barnehagen ble bygget ut i 2023, og åpnet sin fjerde avdeling i januar 2024.

Barnehagen ligger flott til i skogkanten, og uteplassen er en kupert naturtomt med et uteområde som byr på mange utfordringer og lekemuligheter. Nærmiljøet er omgitt av natur og friområder, og har en flott uteplass med koje og lavvo et steinkast unna barnehagen.

Barnehagen har fokus på språk, og Høyjord er en av fire kommunale barnehager som er i ferd med å bygge opp kompetanse på tegnspråk.

Bilde og tekst hentet fra:

<https://www.barnehagefakta.no/barnehage/982383927/hoyjord-barnehage>

<https://www.sb.no/nyheter/hoyjord/barnehager/i-andebu-var-alle-enige-men-i-nye-sandefjord-ma-de-vente/s/5-73-573965>

<https://www.sandefjord.kommune.no/Barn-og-unge/Barnehage/Barnehager-i-Sandefjord/hoyjord-barnehage/>

Håskan Diskogolfbane

Frisbeegolf er en aktivitet som passer for personer i alle aldre. Reglene er enkle. Man skal kaste en frisbee fra A til B og prøve å bruke så få kast som mulig. Etter første kast går man bort og kaster videre fra der frisbeen ligger, helt til frisbeen ligger i kurven.

Banene i frisbeegolf kan ha ulike hindre for å gjøre banen vanskeligere. Når det blåser vil vinden gjøre det enda mer utfordrende og spennende. Banen på Håskan er gratis, åpen for alle og består av 18 hull.

Kilder: andebunmu.no og sandefjordfrisbee.net



Gokart utleie i Andebu

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

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

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



Sandefjord Sentrum

Sandefjord er en by i vekst og etter kommunesammenslåingen med Andebu og Stokke har sentrum også fått et sterkere fotfeste som "hovedstaden" for de tre gamle kommunene.

Byen er vakker og du kan spasere langs brygga og nyte sommerlivet, eller ta en tur oppover mot Hvaltorvet og handlegatene.

Badeparken som er byens grønne lunge og et flittig brukt område som blant annet brukes til forskjellige

kulturelle arrangement.

På en varm og god sommerdag er det hyggelig å sette seg ned på en fortauskafé eller spise en god lunsj på et av spisestedene i sentrum. Mulighetene er også gode for at du skal kunne finne en klar favorittkafé i sidegatene eller på Hvaltorvet. Hvaltorvet tilbyr flere kjeskjeder, kafé restauranter, interiør butikker, sko- og veskebutikker, eller om du ønsker noe innen velvære eller foreksempel elektronikk. Her finner du det meste!



Tilstandsrapport

- Tomannsbolig
- Høyjordsmoa 22 B, 3158 ANDEBU
- SANDEFJORD kommune
- gnr. 285, bnr. 18, fnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 04.06.2024 Rapportdato: 11.11.2024 Oppdragsnr.: 18022-120575 Referansenummer: DD2356

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug Vår ref:



Drammen Takstsenter
Gol | Honefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



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

Høyjordsmoa 22 B, 3158 ANDEBU
Gnr 285 - Bnr 18
3907 SANDEFJORD

Drammen Takstcenter AS
Banebakken 37 B
3127 TØNSBERG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 18022-120575

Befaringsdato: 04.06.2024

Side: 3 av 29

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig som går over to etasjer. Bygget er oppført i tradisjonelle trekonstruksjoner over plate på mark.

Boligen er innvendig oppgradert i senere år med nytt bad og diverse overflateoppussing.

Eiendommen virker godt vedlikehold og holder god standard for alderen. Det må allikevel bemerkes enkelte bygningskonstruksjoner som har redusert levetid som følge av alder. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

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.

Tomannsbolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Trinn montert for feier.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Taktypen består av saltak med prefabrikkerte takstoler av tre.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. og 2 stk fra 2002.

Isolert og formpresset ytterdør og dør til balkong i 2. etg. med glassfelt.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

Balkong på 5,6 m² (3,94 x 1,42) med utgang fra soverom i 2. etg. Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre fundamentert på søyler ned til støpt betongfundament til grunn.

Delvis overbygget terrasse på 33 m² med utgang fra stue.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat og flis.

Vegger har malte flater i 1. etg. og malt trepanel i 2. etg.

Tak har malte takessplater.

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

Gulv mot grunn av betong.

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

Det er montert vedovn i stue. Ubrennbar plate på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i bod under trapp.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.

Det er innvendige malte profilerte dører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Badet i 1.etg. er pusset opp i 2019 ifølge opplysninger fra forrige takstrappport.

Det er flis på vegg og malte plater i tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Bad i 2. etg. er trolig fra byggeår, men det er malte overflater i senere tid.

Det er våtromsplater på vegg og malte plater i tak.

Gulv er tekket med vinylbelegg som er malt i etttert.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Inneholder utslagsvask i børstet stål, gulvmontert toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og vegghengt panelovn.

Det er elektrisk avtrekksvifte i vegg.

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning er pusset opp i 2020 ifølge tidligere takstrappport,

Innredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøl/frysenskap.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber.
Innvendig avløp er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra byggeår, plassert i kott med belegg og sluk.
Boligen har 2 sikringsskap.
Sikringsskap i 2. etg. består av 5 automatsikringer og 63A hovedsikring i henhold til kursfortegnelse.
Sikringsskap i 1. etg. består av 13 automatsikringer, overspenningsvern, jordfeilbryter- og varsler og 56A hovedsikring i henhold til kursfortegnelse.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av stein og grus.
Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle på mark.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.
Tomten er flat rundt bygningsmassen.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

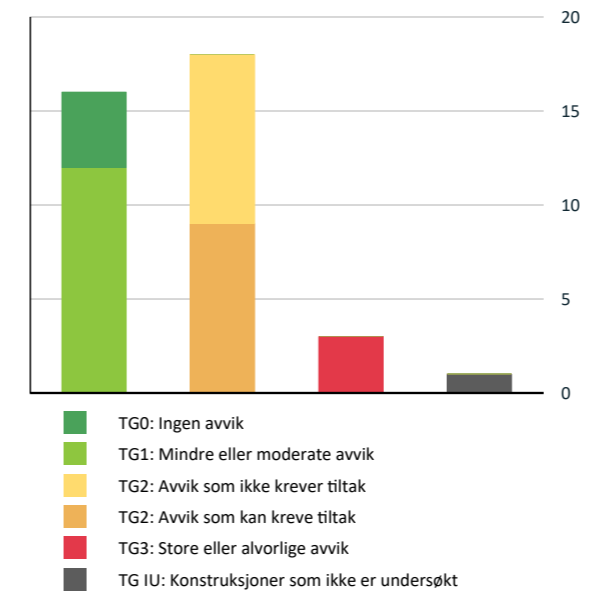
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Balkong i 2. etg. er tegnet med trapp ned til grunn. Det er ikke trapp i dagens bruk.
Det er tegnet inn loftsuke i gang der det er trapp i dag.
Lite soverom i 2. etg. er tegnet inn som hobbyrom, men brukes som soverom.
- Plantegninger for 1. etg. stemmer med dagens bruk med unntak av det ikke er tegnet inn trapp til 2. etg.

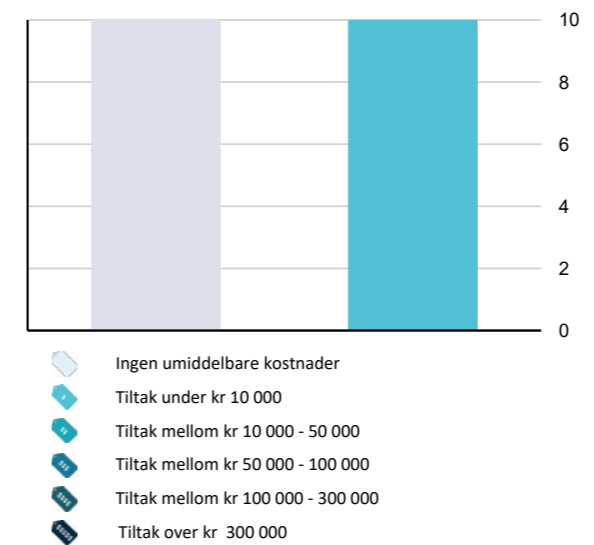
Sammendrag av boligens tilstand

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 bodd i boligen i 1 år og 11 mnd. 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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår 1998	Kommentar Kilde: Eiendomsverdi
------------------------	--

Standard
Boligen har en god planløsning og en normalt god standard på flater, innredninger og installasjoner, med referanse til alder.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.
Normal aldring og vær slitasje på takstein.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.
Trinn montert for feier.
Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med prefabrikkerte takstoler av tre.
Inspisert via kneloft. Det er ikke adkomst til loft over tak.
Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.
Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Et mindre område med muggdannelse i undertak ved kneloft. Ingen åpenbar årsak til dette bortsett fra pappkasset som reduserer lufting i det aktuelle området. Det virker forøvrig tørt i begge kneloft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflate kan vaskes. Videre bør pappkasset monteres riktig for bedre ventilering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. og 2 stk fra 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegraden på vinduer. Det er noe elde/værslitasje.

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 er ikke behov for umiddelbare tiltak, men tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Isolert og formpresset ytterdør og dør til balkong i 2. etg. med glassfelt.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

Døren i 2. etasje mangler glasslist (det er gått over med fugemasse), og det mangler beslag under dørterskel.
Lite sår/skade på terrassedør i 1. etg. Ellers normal elde/værslitasje.

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 er ikke behov for umiddelbare tiltak, men tidspunkt for utskiftning av ytterdører nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 5,6 m² (3,94 x 1,42) med utgang fra soverom i 2. etg. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på søyler ned til støpt betongfundament til grunn.

Liggende spilerekkerverk på 1 meter.

Konstruksjonen er fra byggeår, men nytt rekkverk og terrassebord er fra 2022.

Delvis overbygget terrasse på 33 m² med utgang fra stue.

Terrasse og levegg med port/dør i i trykkimpregnerte materialer fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Søyle går helt i kanten av betongfundament, og søyle er 7 cm ut av lodd.
Rekkverk er underdimensjonert og bærer preg av ufagmessige arbeider.
Noe skjevheter i levegg til terrasse. Denne er festet med lekte til vegg for støtte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres nytt fundament til grunn for søyle til balkong. Det er fare for at søyle skli helt av, derav TG 3.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Søyle går helt i kanten av betongfundament.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulver har laminat og flis.
Vegger har malte flater i 1. etg. og malt trepanel i 2. etg.
Tak har malte takessplater.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulv er noe ufagmessig utført med kort avstand mellom skjøter og fuger mot vegg og mellom rom.
Det er stedvis sår/skader i endeskjøter i stue/kjøkken.
Store avstander mellom flisfuger og manglende fuger i vindfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må skader/sår på gulv utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Laminatgulv er ikke lagt etter leggeanvisning.



Enkelte sår/skader i endeskjøter.

Tilstandsrapport

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Gulv mot grunn av betong.

Retningsavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor +/- 5 mm - normalt iht. alder.

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

Vurdering av avvik:

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

Følgende retningsavvik ble registrert:

31 mm gjennom hele, og 13 mm innenfor 2 m på stort soverom i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stue. Ubrennbar plate på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i bod under trapp.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Det foreligger ingen data om utførte tilsynsoppdrag, ta kontakt med feiervesenet for avtale om tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Rennemerker under sotluke har antagelig sammenheng med manglende "hette" på toppen av pipebeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør vurderes å montere hette på toppen av pipebeslag.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er montert håndløper, men ikke i hele trappen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.

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

Vurdering av avvik:

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

Dør til bad i 2. etasje subber mot terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad i 2. etg. er trolig fra byggeår, men det er malte overflater i senere tid.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på vegg og malte plater i tak.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler aluminiumslist i bunn av våtromsplater i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fuges under våtromsplater i dusjsone der det mangler aluminiumslist for å unngå at vann trekker inn i bunn av plater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Mangler aluminiumslist i bunn av våtromsplater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv er dekket med vinylbelegg som er malt i ettertid.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fall på gulvet, men det er allikevel sikret med oppkant på dørterskel.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder utslagsvask i børstet stål, gulvmontert toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og vegghengt panelovn.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 3 Ventilasjon

Det er elektrisk avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Avtrekksvifte blåser luft til naborom (kott med vvb)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Avtrekk må føres ut av bygget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1.etg. er pusset opp i 2019 ifølge opplysninger fra forrige takstrapp.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist, men det ble fremvist noen bilder og kvitteringer ifbm membranarbeidene til forrige takstmann.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malte plater i tak.

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er svakt fall mot sluk, ca. 1:100 i dusj (1 cm pr. meter) og 1:200 fall utenfor.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

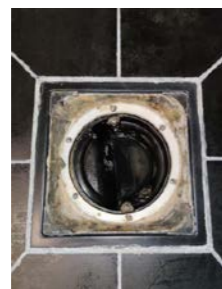
Slukmansjett kan ikke påvises i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokal utbedring kan være aktuelt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ukjent løsning på innebygget susterne, innhent dokumentasjon. Evt lage hull for å synliggjøre lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent på 6,9 % som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er pusset opp i 2020 ifølge tidligere takstrappport.

Innredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjølfrysenskap.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vannrør er av kobber.

Stoppekran plassert i bod under trapp.

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



Tilstandsrapport

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger. Antatt normal levetid for kobberrør er 25-50 år

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Lufting med "Durgo"- ventil i kott i 2. etasje. Det kreves at primærluftingen føres over tak.

Normal levetid for plastrør er ca. 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen fungerer, men for å lukke avviket må lufting føres over tak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

TG 11 Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Vedovn i stue.
Termostatstyrte varmekabler på bad i 1. etg.
Veggmonterte panelovner på soverom og bad i 2. etg.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra byggeår, plassert i kott med belegg og sluk. Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg



Tilstandsrapport

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

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

Boligen har 2 sikringsskap. Sikringsskap i 2. etg. består av 5 automatsikringer og 63A hovedsikring i henhold til kursfortegnelse. Sikringsskap i 1. etg. består av 13 automatsikringer, overspenningsvern, jordfeilbryter- og varsler og 56A hovedsikring i henhold til kursfortegnelse.

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.

1998 Ukjent.

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

Ukjent

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

Ja Det er fremvist samsvarerklæring på arbeider i 2022 med ny kurs til elbil lader, ny kurs til stekeovn og trekt om kurs til platetopp.

Det er fremvist samsvarerklæring på bytte av termostat på bad i 1. etg. i 2024.

Ikke fremvist samsvarerklæring på arbeider på bad i 2019.

Eksisterer det samsvarerklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

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

Generell kommentar

Kostnadsestimat gjelder kun for elkontroll av anlegg.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringskap i 1. etg.



Sikringskap i 2. etg.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av stein og grus.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med betongplate / såle på mark.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Tomten er flat rundt bygningsmassen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1998

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Kommentar

Tidligere takstrapp.

Beskrivelse

Garasje (halvpart) på 23 m² (3,98 x 5,81).

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.

Veggekonstruksjon med 10 cm uisolert bindingsverk. Utvendig kledd med liggende bordkledning.

Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre, undertak av sutakplater, utvendig teknet med dobbelkrummet takstein.

Snøfangere montert mot gårdsplass.

Malt leddport av tre med elektrisk portåpner. (ikke koblet til ved befarings)

Malt sidedør av tre.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

Dreneringsrenne i front av garasje.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

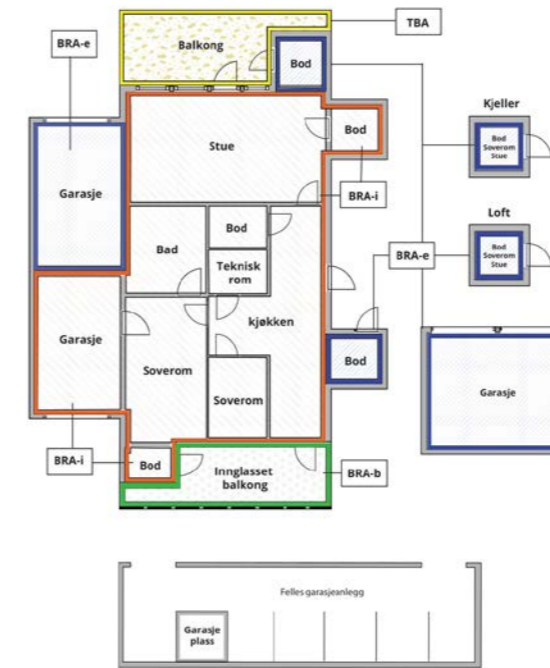
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	77			77	33
2. etasje	35			35	6
SUM	112				39
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang , Stue m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Bad , Bod , Kjøkken		
2. etasje	Gang , Kott, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom		

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 2,5 m²
Stue m/trapp: 36,6 m²
Soverom 1: 6,2 m²
Soverom 2: 10,3 m²
Bad: 5,6 m²
Bod: 1,6 m²
Kjøkken: 10,8 m²

Areal 2. etg.
Gang: 6,6 m²
Bod: 0,9 m²
Soverom 1: 14,7 m²
Soverom 2: 6,7 m²
Bad/vaskerom: 4,2 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Balkong i 2. etg. er tegnet med trapp ned til grunn. Det er ikke trapp i dagens bruk.

Det er tegnet inn loftsluke i gang der det er trapp i dag.

Lite soverom i 2. etg. er tegnet inn som hobbyrom, men brukes som soverom.

Plantegninger for 1. etg. stemmer med dagens bruk med unntak av det ikke er tegnet inn trapp til 2. etg.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt bad i 2019.

Elektriker arbeider i 2022 og 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	109	3
Garasje	0	23

Kommentar

Tomannsbolig Bod under trapp i 1. etg. og bod med vvb i 2. etg. er regnet som s-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2024	Olav Rudland Kvilhaug Linn Winsnes Thrane	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	285	18	8	0	476.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Høyjordsmoa 22 B			

Hjemmelshaver
Winsnes Anita, Thrane Jon Eivind, Thrane Linn
Winsnes

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.06.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.06.2024		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	04.06.2024	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	11.11.2024	Det foreligger ferdigattest på bruksendring av rom i boligens 2. etg. fra tilleggsdel til hoveddel datert 08.10.2024.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.06.2024		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	05.06.2024	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	05.06.2024	Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 20.11.1997.	Gjennomgått		Nei
Melding innredning loftetasje	07.06.2024	Søknad og godkjenning av innredning av loftetasje, datert 23.04.2003 er fremvist. Det foreligger ikke ferdigattest.	Gjennomgått		Nei

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311240048	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jon Eivind Thrane	Linn Winsnes Thrane
Gateadresse	
Høyjordsmoa 22B	
Poststed	Postnr
ANDEBU	3158
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Linn Winsnes Thrane, Jon Thrane, Anita Winsnes	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2022	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
1	
Antall måneder	
11	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JET, LWT

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	
Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av termostat på bad i 1. etasje
Arbeid utført av	PEC Elektriker'n AS

Filer

[1NELFO_Samsvarserklæring_\(Byttet_thermostat_på_bad\)\[1\].pdf](#)

[2NELFO_Rapport_fra_risiko_og_slutt_\(Byttet_thermostat_på_bad\)\[1\].pdf](#)

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- Beskrivelse
- Vi har hatt vann inn i taket på kryploftet to steder pga sprukket takstein. Taksteinene er byttet og lekasjeområdene er tørre.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- Beskrivelse
- Vi har observert noen få svarte jordmaur/sukkermaur inne i huset.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- | | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Installasjon av ladeboks til el-bil Ny kurs til stekeovn Trekt om kurs til platetopp Installasjon av overspenningsvern Installasjon av jordfeilbryter |
| Arbeid utført av | PEC Elektriker'n AS |
- Filer
- [1Samsvarserklæring\[1\].pdf](#) [1Risikovurdering_og_sluttkontroll_av_oppdrag_med_lav_risiko\[1\].pdf](#)
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja

Initialer selger: JET, LWT

2

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1311240048

Tilleggs kommentar

Eier bolig sammen med mine foreldre, men det er jeg som bor i boligen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

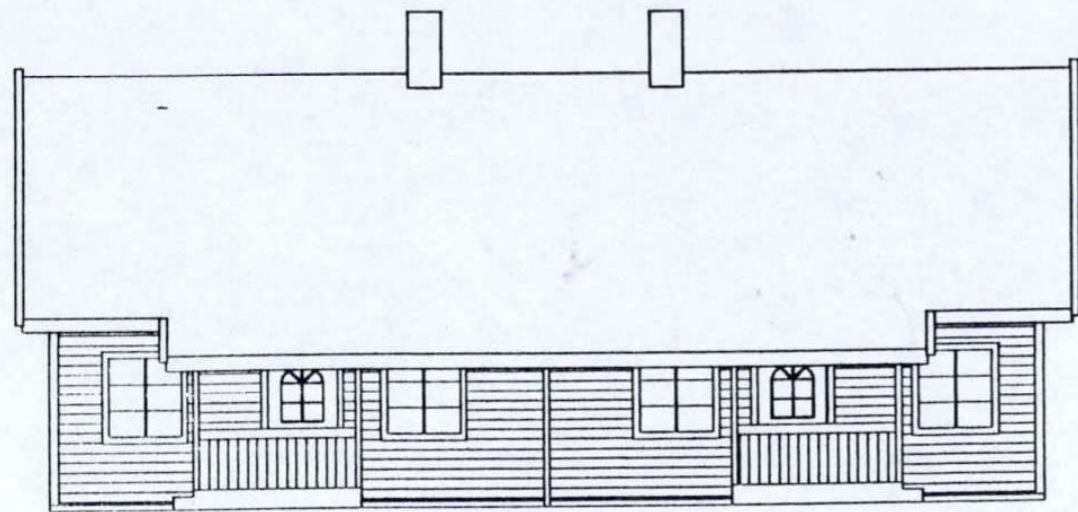
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

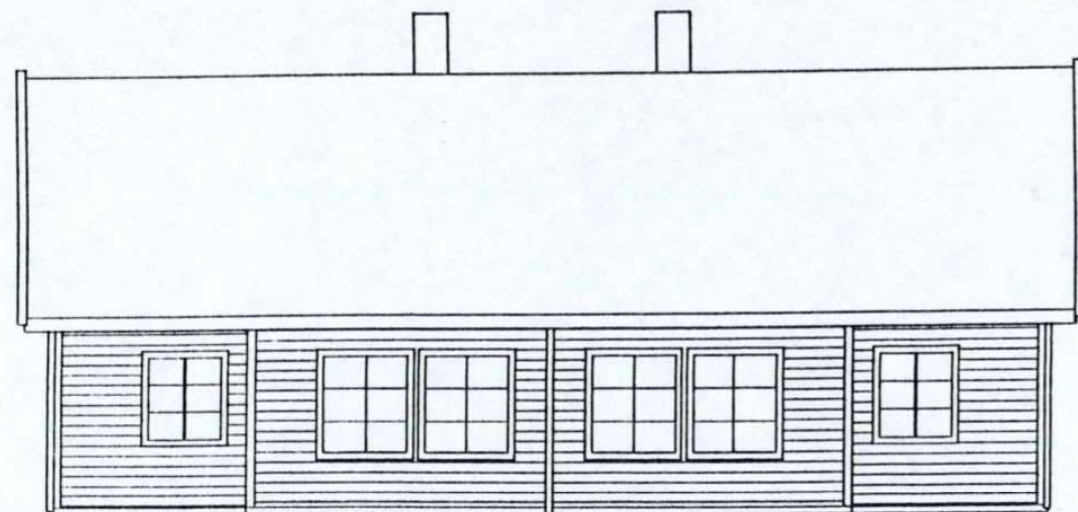
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Document reference: 1311240048



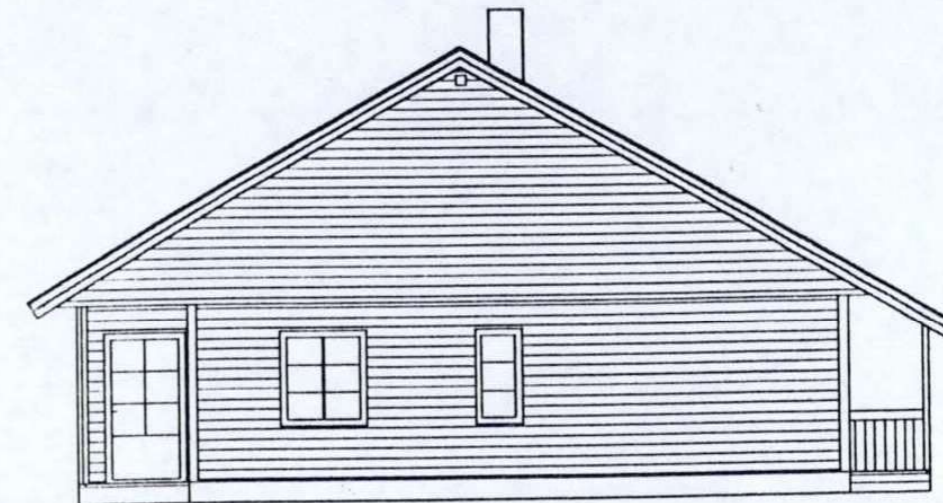
Fasader Nord.



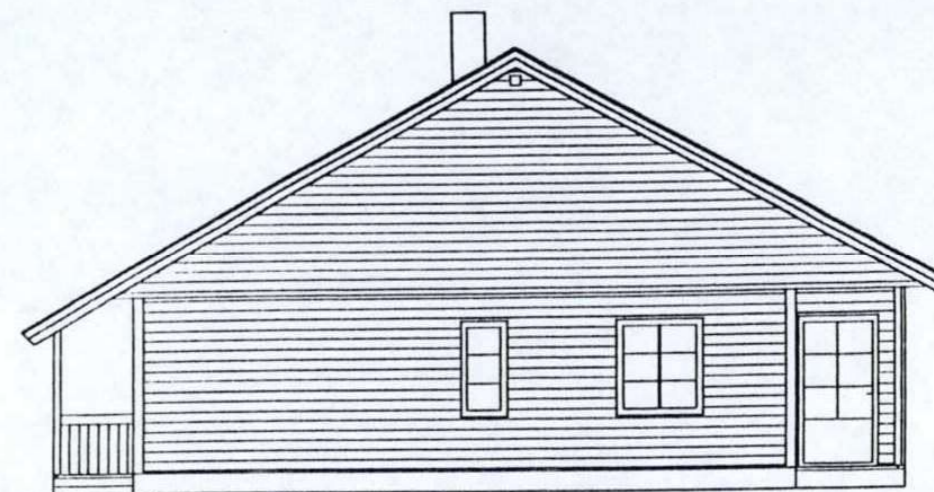
Fasader syd.

ANDEBU KOMMUNE
Bygningssjefen

2.manm's Bolig		
MOAU. 22		
Mål 1:100	Type Fasader	Nr. REV. 72
Dato 15.03.97		15.02.97



Fasade Øst.

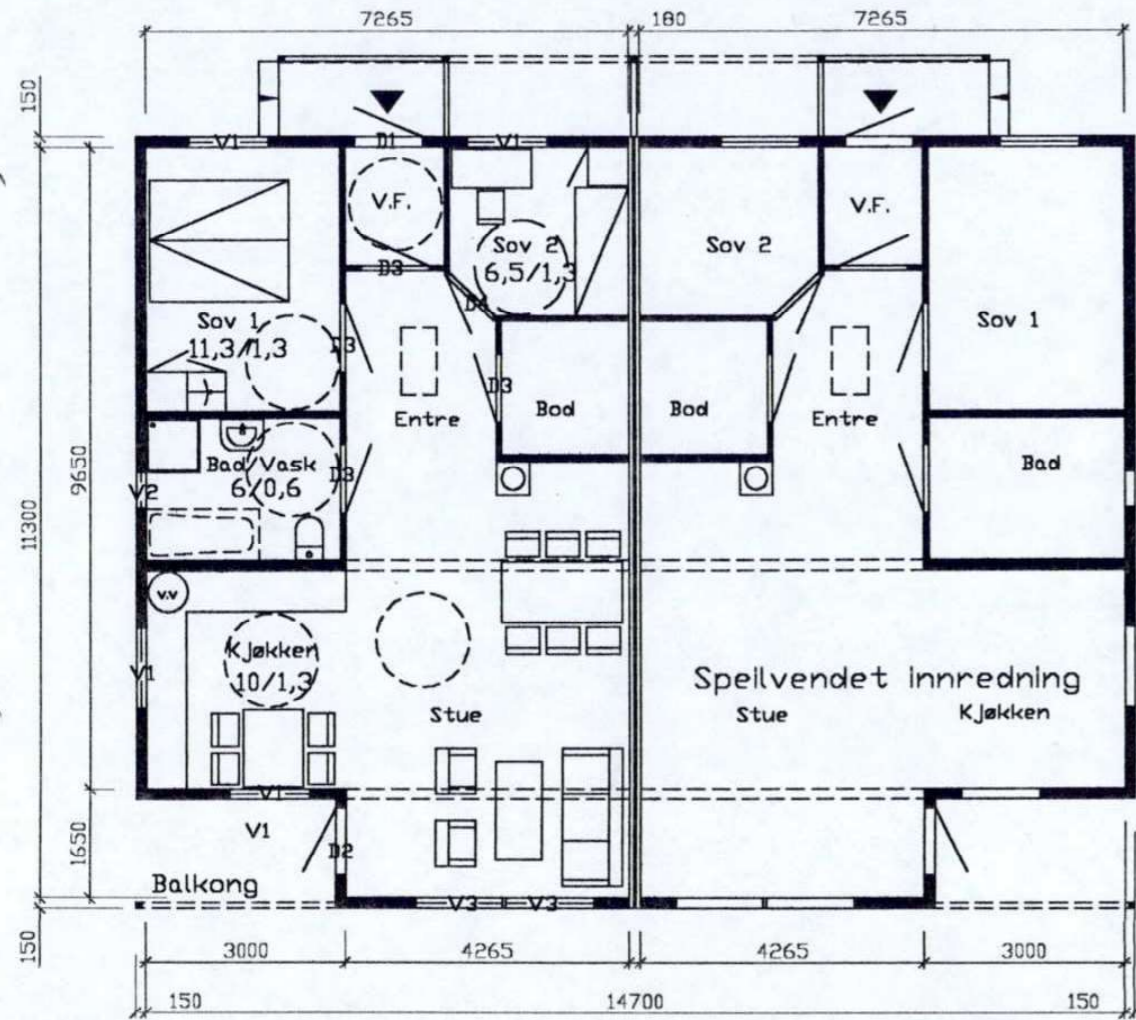


Fasade Vest.

ANDEBU KOMMUNE
Bygningssjefen

2.manm's Bolig		
MOAU. 22		
Mål 1:100	Type Fasader	Nr. REV. 72
Dato 15.03.97		15.03.97

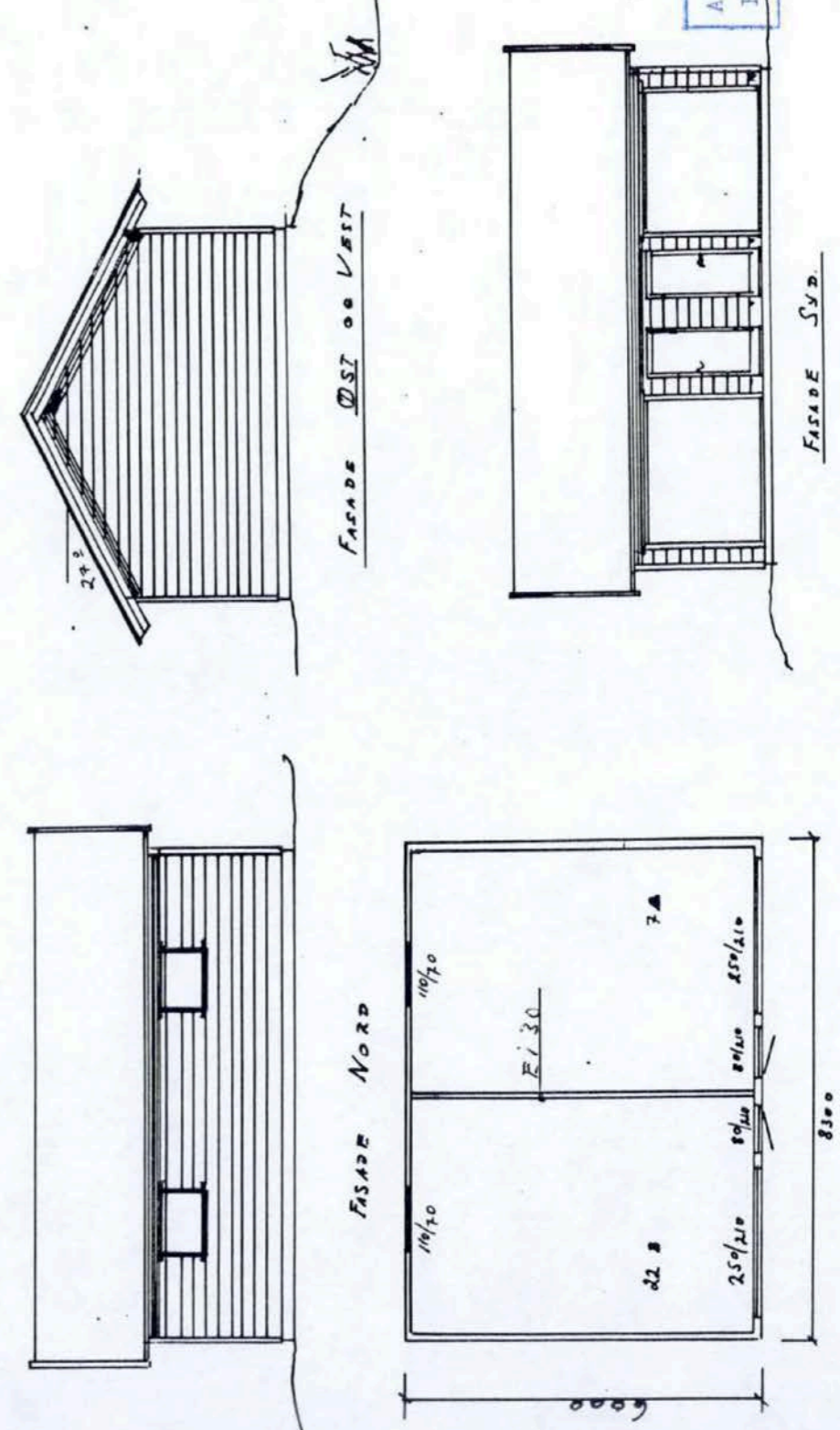
Vinduer	Dører
V1: 109 * 119	D1: 99*209 hoveddør
V2: 49 * 119	D2: 99*209 Terrassedør
v3: 129 * 139	D3: 99*209 Innerdør
	D4: 89*209 Innerdør



ANDEBU KOMMUNE
Bygningssejefen

2.mann's Bollo
Mod. 22
Mål: 1:100 Type: Plan Nr: RR422
sign: [signature] Dato: 15.03.97 15.03.97

VEDLÆG 7



GARASJE
BASISCU 7/15 OG HØYU 22 8



KOMMENTAR TIL EIENDOMSOPPLYSNING –

GBNR 285/18 HØYJORDSMOA 22B

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen på eiendommen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 20-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest.

Vi legger ved midlertidig brukstillatelse.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Trykt på selvklimerende papir

Midlertidig brukstillatelse
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Kommune: Andebu

Anmelder (navn, adresse): Byggm. Hans Kr. Høijord
Høyjord
3240 Andebu

Byggherre (navn, adresse): Byggm. Hans Kr. Høijord
Andebu 3
3240 Andebu

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Elendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Moaveien 22 - leilighet 22 b	85	18	8	

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
26.10.97	Nybygg	Bolig
Behandling/vedtak	Vedtaksdato	Saksnr.
Bygningsjefen på delegasjon	20.11.97	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

hele bygget Besiktiget 22.12.98 av avd.ing. Tangen

følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Følgende arbeider igjensto:

Innkledning av varmtvannstank på loft.

Merknader

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Andebu, Plan og teknikk	30.12.98	Gunnbjørn Tangen avd.ing.

Kopi sendt til

ansvarshavende	Navn	Adresse
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		

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.
JpID: 24/153706

Ansvarlig søker:

Tiltakshaver:
Linn Winsnes Thrane
Høyjordsmoa 22b
3158 ANDEBU

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Høyjordsmoa 22B	285	18		

Tiltakets/byggets art:
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

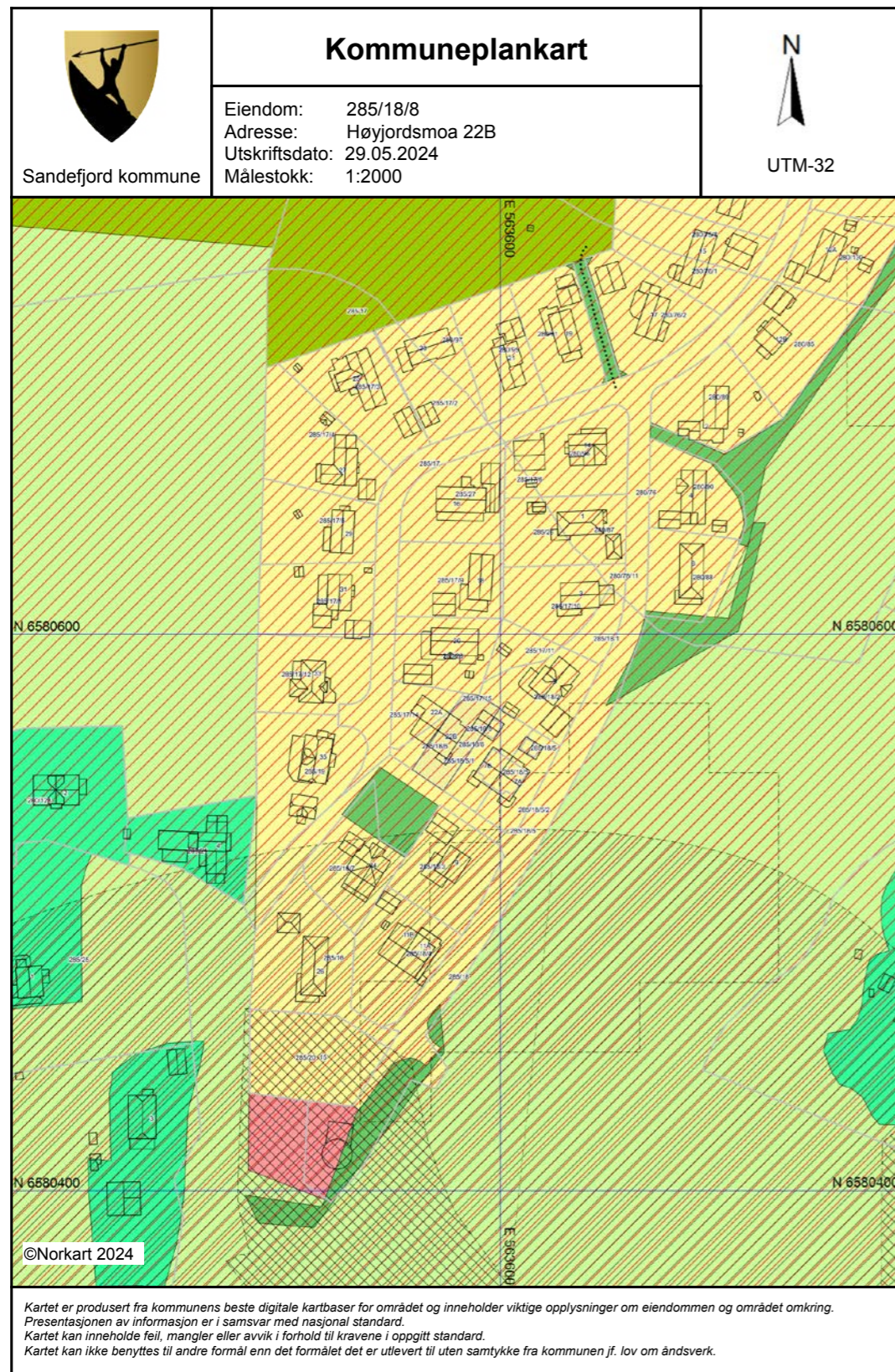
Vedtaksdato	Saksnr
08.10.2024	24/35630

Dato for søknad om ferdigattest: søndag 6. oktober 2024

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.

Sted	Dato	Underskrift
Sandefjord	08.10.2024	Amund Skard Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.



Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring



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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPAN FOR MOA II, HØYJORD I ANDEBU KOMMUNE

§ 1

Områdets begrensning er vist på planen med grov stiptet strek. Innenfor planens begrensning er arealet regulert til:

1. Byggeområder.
2. Trafikkområder.
3. Friområder.

§ 2

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

Området skal bebygges med frittliggende boliger med tilhørende garasjer eller carport.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensninger og siktklinjer.

Bebygget areal, inklusiv garasjer, må ikke overstige 20% av tomtas areal.

Garasjer eller carport skal bygges i sammenheng med bolighuset og tilpasses dette i form av utseende. Hvor spesielle forhold taler for det, kan bygningsrådet tillate oppført frittliggende garasjer. Disse kan plasseres i nabogrense, men innenfor byggegrensningen. Ingen bygningsdel (gesims o.l.) må røpe ut over nabogrense. Garasje (carport) og garasjeplassering skal anmeldes samtidig med bolighuset, selv om den skal bygges senere.

Avkjørsler skal være mest mulig trafiksikre, oversiktlige og være horisontale i en avstand av minimum 1,5 m fra veikant.

Det må skaffes oppstillingsplass til minst en bil på egen grunn i tillegg til garasje.

§ 3

Byggehøyden skal være 1 etasje. Hvor terrenget tilsier det, kan underetasje tillates (hellende terreng) innenfor rammen av byggeforskriftene.

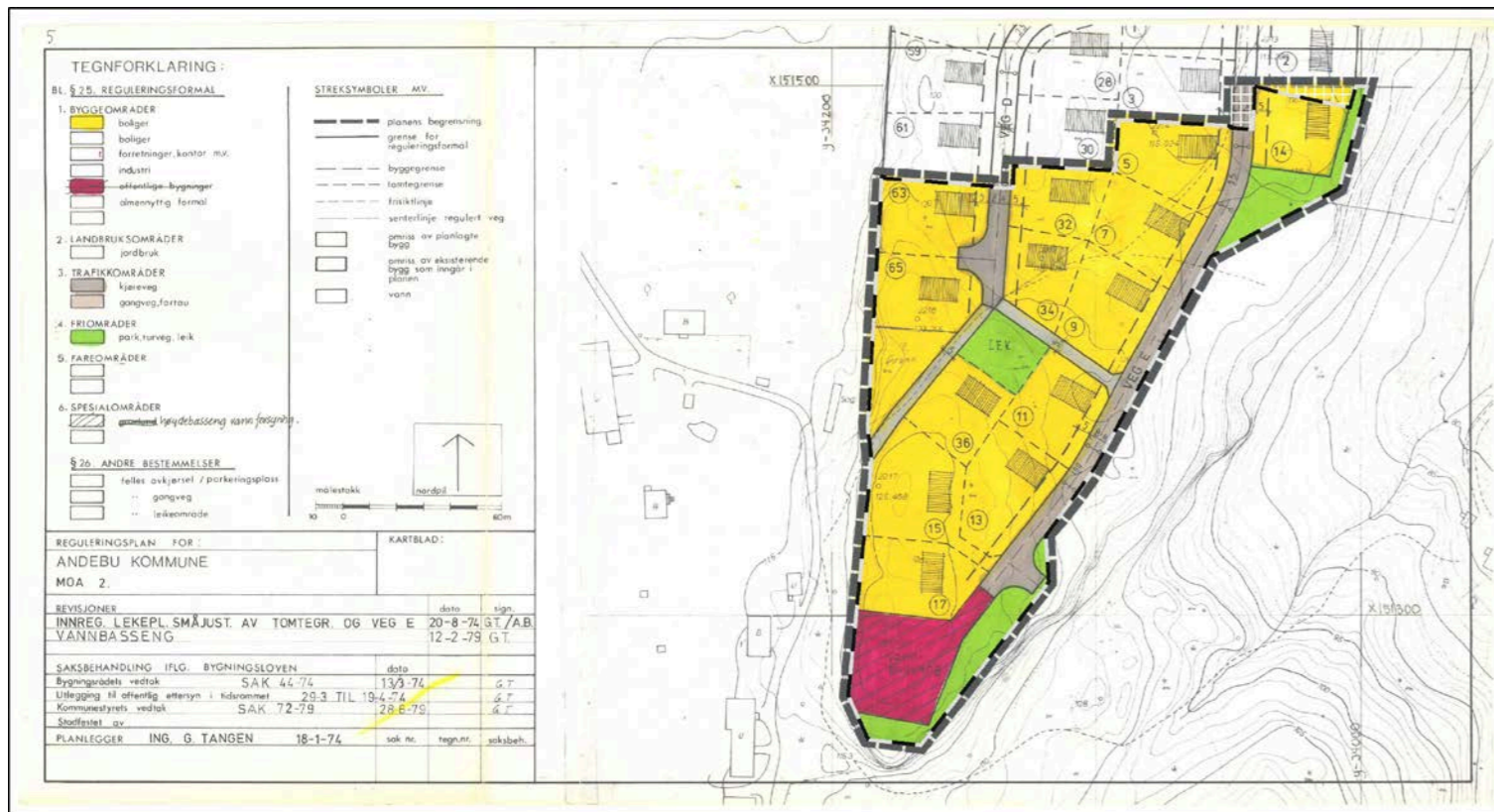
Hvor grunnmurens største høyde overstiger 1,2 m, må den trekkes noe inn i forhold til selve vegglivet eller fasaden må brytes på en annen tilfredsstillende måte.

Takvinkel skal være maksimalt 23 grader. Knestock og takoppbygg tillates ikke. For grupper av hus som hører naturlig sammen kan bygningsrådet bestemme samme takform og takvinkel.

§ 4

Fargen på bebyggelsen kan forlanges godkjent av bygningsrådet. Det kan kreves at husgrupper fargettes etter samlet plan.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.



Tørkestativ og søppeldunker skal plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn er minst mulig til ulempe for naboer og omgivelsene for øvrig.

Eksisterende trær bør søkes bevart. For øvrig må tomtene ikke beplantes med busker og trær som er sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel.

§ 5

Transformatorkiosker og elektriske stolper søkes plassert så diskret som mulig.

§ 6

FRIOMRÅDER

I de regulerte friområder kan bygningsrådet tillate at det oppføres mindre bygninger i tilknytning til lek. Lekeplassen kan om ønskelig innhegnes.

§ 7

SPESIALOMRÅDE

I område for kommunalteknisk anlegg kan det oppføres høydebasseng for vannforsyningen i betong. Tårnet tillates oppført med en maksimal høyde inntil kote 130,0.

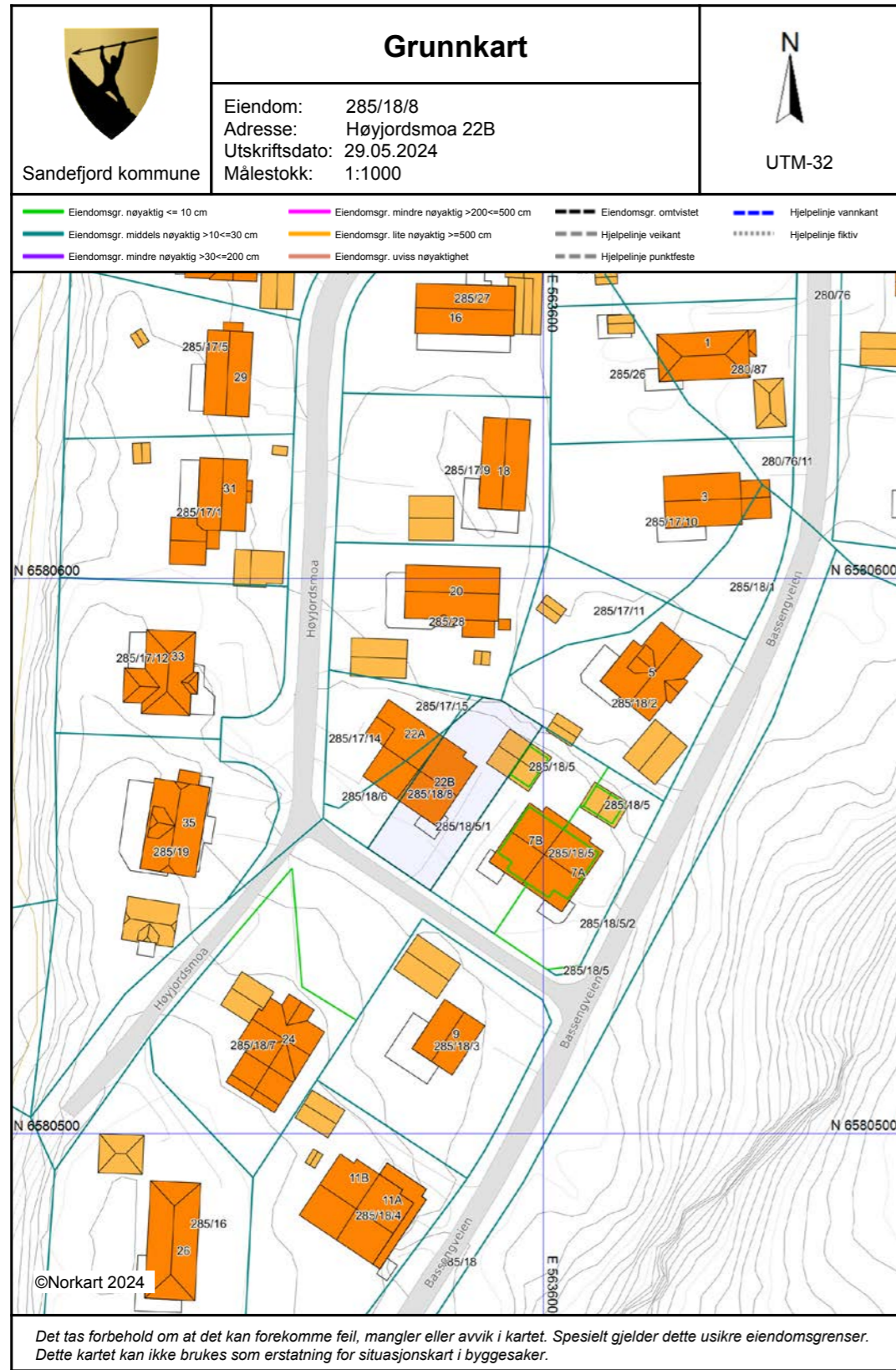
§ 8

Når særlige grunner taler for det, kan mindre vesentlige endringer i reguleringsplanen og bestemmelser tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og byggeforskriftene for Andebu kommune.

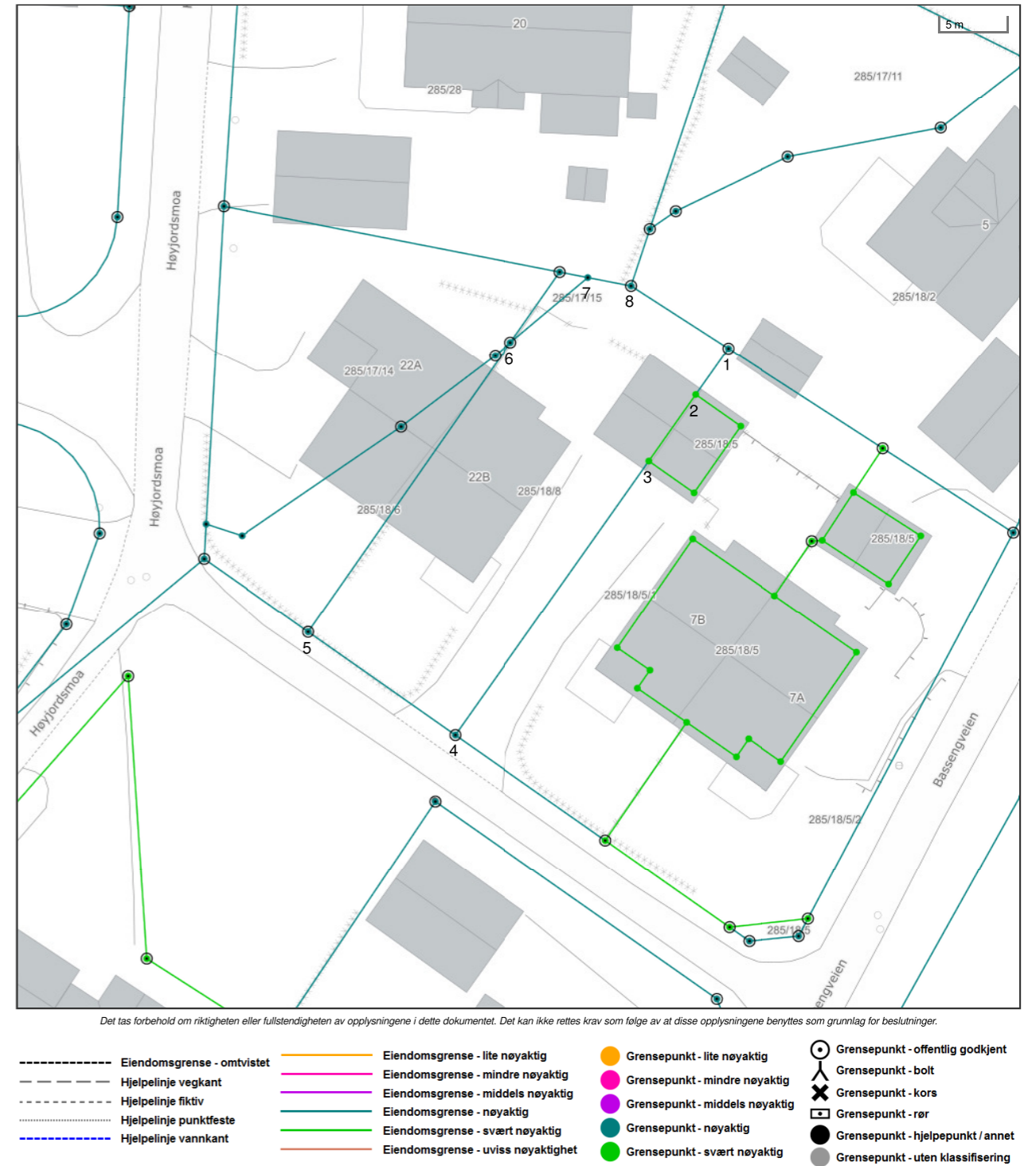
Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg, den 27.3.1980

Etter fullmakt
Bjørn Torkildsen
sign.

reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



Eiendomskart for eiendom 3907 - 285/18/8/



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.

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	476,10 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6580560,98	Øst	563583,93	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6580573,37	563599,87	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,77	
2	6580569,825	563597,451	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,29	
3	6580564,737	563593,985839064	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	6,16	
4	6580543,74	563579,65	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,42	
5	6580551,36	563568,38	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,60	
6	6580573,55	563583,35	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,77	
7	6580578,57	563589,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,66	
8	6580577,99	563592,42	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,33	


Dersom du har forkjøpsrett ved salg, kommer du til å benytte deg av denne? Ja Nei

Eventuelle restanser: Ja Nei **Beløp:** **Periode:**

Overføres til kontonummer:

Kontaktopplysninger ved oppgjør:

Eventuelle andre opplysninger som er viktige for ny eier:

	Sandefjord kommune
	Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord
	Telefon: 33 41 60 00
	E-post: miljoplan@sandefjord.kommune.no
Dato: 05.06.2024	

INFORMASJON OM BOLIGFESTE

Gnr:	285	Bnr:	17	Fnr:	15	Snr:	
Adresse:							

Festeavgift pr. år kr: 70,88,-

Forfall: 20.04 og 20.09

Betaling: Forskudd Etterskudd

Kan festeavgiften reguleres? Ja Nei

Avgiften reguleres hvert 10. år.

Neste regulering: 01.01.2034

Er festeavtalen tidligere forlenget? Ja Nei

Er det inngått avtaler utover festekontrakten? Ja Nei
Hvis ja, legg ved kopi av avtalens innhold.

Kan tomten pr. i dag innløses? Ja Nei **Beløp: 25 x oppregulert festeavgift**

Er det behov for grunneiers samtykke ved overdragelse av festekontrakten? Ja Nei

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1311240048
Vår referanse: 3495909/24140696
Bestilling: C3 2024-05-30 (8) 57

Dato
30.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9000711	200	14.8.1998	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3907 SANDEFJORD	285	17	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

1998/9000711/200

Festekontrakt

REGISTRERT
14 AUG 1998
TØNSBERG BYRETTE
Dagboknr. 2321

Returernes til:

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festnr.
0719	Andebu	85	18	8
		85	17	15
Moaveien 22 B				

Beskaffenhets: 1 Bebyggd 2 Ubebyggd 3 Beidom 4 Friidom 5 Forretn./Vektor 6 Industri 7 Landbruk 8 KOf. ver 9 Annet

Hva skal grunnen brukes til?

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)	Navn	Idell/ andel
	Andebu kommune	

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)	Navn	Idell/ andel
30 12 47 47 37 2	Byggm. Hans Kr. Højjord	

4. Festeavgift pr. år

Kr. 566,- (478,2 å kr. 1,-)
(6,5 å kr. 1,35)

5. Festetid

Antall år: 99 Regnet fra - dato: 01.03.74

Doknr. 9621 Tinglyst: 14.08.1998 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Pantrett for festeavgiften

Bortfesteren har pantrett i festeretten og bygninger på tomten for inntil _____ års forfalt festeavgift

Bortfesterens pantrett skal ha 1. prioritet/prioritet etter _____

7. Supplerende tekst

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

- Festeavg. for gnr. 85 bnr. 17 blir regulert neste gang 2004. Festeavg. for 85/18 er regulert fra 1.5.88 og vil fra denne dato bli regulert hvert 10. år.
- De vilkår og betingelser som gjelder ifølge Andebu kommunes festekontrakter med grunneiere overtas av festeren for Moav. 22 B's vedkommende.
- Kommunen, Elverket og Televerket har rett til å føre fram og vedlikeholde tekniske installasjoner over tomte.

Noter:

- Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i.h.t. tomtefesteloven (§ 12)
- Der er bare rettsuttørelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med (sett X)	<input checked="" type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev	Datert	4.8.98	85/18-8 478,2 m ² 85/17-15 6,5 m ²
	<input type="checkbox"/> Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert		hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka

Innløsningsrett (sett X)

Festeren har rett til å innløse tomten etter _____ år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomstens verdi på innløsningsdagen med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forevrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste § 11

Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festetid skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste

Overdragelse og pantsettelse

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført. Ifr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsfølger.

NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side

Vilkår til fordel for panttåvere

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- festekontrakten ikke løpe ut selv om kortere festetid er avtalt.
- tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
- bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panttåverne

Omkostning

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av **festeren**

(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst dokumentavgift og tinglysningsgebyr og eventuel tariffmessig meglervisjon)

Tvister etc

Eventuelle tvister som måtte utspinne av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig

Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)

- De av kommunestyrets fastsatte repartisjons- og tilknytningsavgifter for de tekniske anlegg for tomtefeltet blir å innbetale til økonomiavdelingen.
- Festekontrakt tinglyst 27.2.1998, dagboknr. 2321 ved Tønsberg Byrett slettes.

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene


9. Underskrifter

Sted, dato: Andebu 11/8-1998

Bortfesterens underskrift: *Rolf Fevang* | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Rolf Fevang ordfører

Sted, dato: Andebu, 7.8.1998

Festers underskrift: *Hans Kr. Højjord* | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Hans Kr. Højjord





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Høyjordsmoa 22B
3158 ANDEBU**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred**Oppdragsnummer:** 1311240048**Telefon:** 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 07.06.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon