



aktiv.

Løkkeveien 2, 3158 ANDEBU

Flott enebolig i Høyjord med god planløsning, 2 soverom, nytt bad og kjøkken i 2021 - Barnevennlig og populært nabolag.



Eiendomsmegler MNEF / Partner /

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 100 000,-
Omkostn.: Kr 78 850,-
Total ink omk.: Kr 3 178 850,-
Årlig festeavgift: Kr 1 692,-
Selger: Ive Johannessen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 162/180 kvm
Tomtstr.: 951.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 280, bnr. 98
Oppdragsnr.: 1311250122

Er dette ditt nye hjem?

Velkommen til en flott enebolig i Løkkeveien i Høyjord. Denne frittliggende boligen ligger i et rolig og attraktivt område med gode solforhold. Området tilbyr nærhet til naturen, gode turmuligheter og et hyggelig lokalmiljø. Det er også kort vei til skoler, barnehager og offentlig transport, som gjør det ideelt for familier.

Boligen er på ett plan med kjeller og har et bruksareal på 162 m². Boligen ble oppgradert i 2021 med nytt kjøkken, bad og elektrisk anlegg. Planløsningen inkluderer entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og vaskerom. Uteplassen består av en 27 m² terrasse med utgang fra stuen, perfekt for sommerdager. Det er også en frittliggende garasje på eiendommen.

Velkommen på Visning!

Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	48
Egenerklæring	81
Nabolagsprofil	86
Eiendomskart	89
Matrikkelinformasjon	91
Grunnkart	94
Brannforebygging: tiltak, avvik og anmerkninger	95
Ledningskart	97
Festekontrakt	98
Kommunekart	101
Planopplyninger	103
Reguleringsbestemmelser	107
Tegninger over tilbygget	111
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 162 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 180 m²

TBA: 27 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 72 m² Gang/bod, vedbod, bod m/bereder og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 90 m² Entré, vaskerom, gang, trapperom, bad, walk-in closet, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Areal 1. etg.

Entré: 2,8 m²

Vaskerom: 5 m²

Gang: 10,2 m²

Trapperom: 1,6 m²

Bad: 7,1 m²

Soverom 1: 11,5 m²
Walk-in closet: 3,5 m²
Soverom 2: 6,9 m²
Stue/kjøkken: 35,7 m²

Takhøyden i kjeller målt på tilfeldige plasser på 1,9 - 1,91 meter.
Trapperom og hele kjelleren er regnet som s-rom.

Byggetegninger:

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

- Det foreligger kun tegninger i forbindelse med tilbygget vindfang og vaskerom datert 1981.

Selve tilbygget stemmer med dagens bruk, men fasadetegninger viser terrassedør som er plassert mot syd. Denne døren er plassert mot vest til terrasse som er etablert i ca. 2005.

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

- Renovering av bolig i 2021 med nytt bad, kjøkken og elektrisk anlegg.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

951.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, trær, hekk, busker og gruset innkjørsel.

Eiendomsgrensene er middels nøyaktige.

Historisk areal 968kvm.

Årlig festeavgift

Kr 1 692

Festetid

Festetiden skal være 90år fra 1/7-1964 i følge festekontrakt.

Bortfester har forkjøpsrett, men kommer ikke til å benytte seg av denne.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften betales siste dag i året.

Neste betaling er da 31/12-2025.

Festeavgiften reguleres hvert 10.år Neste regulering er 2029. Reguleres etter KPI.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Bortfester opplyser at man kan når som helst løse inn tomten mot at fester betaler alt av utgifter som kommer med innløsningen av tomten. Prisen for Innløsning av tomten er oppregulert festeavgift x 25 + div. gebyrer i forbindelse med dette.

Festekontrakt datert

01.07.1964.

Beliggenhet

Boligen har en svært god beliggenhet i et rolig og trivelig boligområde i Høyjord. Her bor man i et etablert nabolag, noe som gir trygge rammer for både store og små. Den sentrale plasseringen gir enkel tilgang til det meste av service- og fritidstilbud i bygda.

For de som er avhengige av offentlig transport, er Moafeltet busstopp kun 3-4 minutters gange unna.

Fra eiendommen er det kort vei til Andebu sentrum, hvor du finner dagligvarebutikk, bakeri, legekontor, idrettsanlegg, svømmehall og øvrige servicetilbud. Barnehager og Høyjord skole ligger i komfortabel avstand, som gjør hverdagen enkel for barnefamilier.

For de som liker å være aktive, er Haugarbanen idrettsanlegg kun 4 minutters gange fra eiendommen, og det finnes flere treningssentre i nærheten, som Treningssenteret i Andebu og Revetal Treningssenter.

Nærområdet er kjent for flotte tur- og friluftsmuligheter året rundt. Med skogsområder, lysløyper og populære turområder bare minutter unna, ligger alt til rette for et aktivt liv i naturen. Flere badeplasser og småvann i nærheten gir gode sommer opplevelser, mens vinterstid kan man nyte preparerte skiløyper i området.

Med kort kjøretid til Sandefjord sentrum, Torp lufthavn og E18, har eiendommen også en praktisk beliggenhet for pendlere.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Høyjord barnehage (3-5 år) ca. 2.9 km

Vivestad barnehage (1-5 år) ca. 8.2 km
Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 9.8 km

Skoler

Høyjord skole (1-7 kl.) ca. 2.7 km
Signo grunn- og videregående skole ca. 8.5 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 10.9 km
Re videregående skole ca. 14.5 km
Gjennestad videregående skole ca. 25.2 km

Skolekrets

Høyjord skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport
Buss: Moafeltet (Linje 124) ca. 0.2 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 27 min
Tog: Tønsberg stasjon 24.5 km
Fly: Oslo Gardermoen 1 t 44 min

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig med på ett plan og kjeller, oppført i 1966. Samt frittliggende garasje fra samme år. Det ble utført oppgraderinger i boligen i 2021 med nye overflater, innvendige dører, loftluke, kjøkken, bad, rehabilitering av pipe og ny peisovn, el-oppgraderinger, ny kledning på nordveggen, de fleste vinduene og terrassedøren. Taktekingen ble fornyet i 2018/19. Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskerommet som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmtvannsbereder, nedløp/beslag, kledning på de fleste sider, bør skiftes ut i nærmeste fremtid. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2018 mot vest og 2019 mot øst. Takrenner og takfotbeslag fra 2018 og 2019. Nedløpsrør, israftbeslag og pipe/luftehattbeslag av eldre dato.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Gavlveggen mot nord ble oppgradert i 2021 med vindtett duk, lekter, luftespalte og ytterkledning. Manglende hjørnekasser blir montert etter befaring. Taktypen består av saltak med plassbygde taksperrer. Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst til gulvet loft via innvendig luke med nedfellbar stige i gang fra 2021. Loftet er isolert mot underliggende himling med mineralull av varierende tykkelse. Det er lufting gjennom gesimser og gavler. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2021. På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet. Malte trevinduer fra byggeår med enkle glass og varerammer i kjeller, samt 2-lags isolerglass fra 1986 på vaskerommet. Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass fra 2021. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2012. Malt kjellerdør i tre av eldre dato. Terrasse er oppført i rundt 2005 og er på 27 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte søylefundamenter. Malt stående rekkverk. Utvendige trapper i trykkimpregnerte materialer og støpte betongtrapper.

INNVENDIG

Gulver har laminat og flis. Vegger har malte panelplater. Tak har malte/behandlede gipsplater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Retningsavvik er kontrollert i stue og soverom 1. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor ca. ± 6 mm - normalt iht. alder. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er montert peisovn i stue, fra 2022. Ubrennbar plate på gulv i front. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag som ble rehabilitert med stålrør i 2021. Sotluke i kjeller og feieluke på loft. Popen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn. Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Belegg i trinn. Det er innvendige malte profilerte dører fra 2021.

VÅTROM

Vaskerom fra 1987 inneholder skyllekum i rustfritt stål, gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Det er våtromsplater på vegg, malte takessplater i himling. Støpt gulv med vannbåren varme som er tekket med vinylbelegg. Sluk i gulv av plast. Lufteventil i tak og tilluftspalte under dør. Fuktmåling er foretatt i eksisterende hull i vegg uten å påvise unormale forhold. Badet ble renoverert av fagfolk i 2021. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Dusjsonen er nedsenket ca. 1 cm og har godt fall mot sluk. Det er plastsluk og

smøremembran med dokumentert utførelse. Inneholder innredning med servanttopp, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Badet er fra 2021, og det foreligger dokumentasjon. Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2021 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er i kobber av eldre dato og plast/rør i rør system til kjøkken og bad fra 2021. Stoppekran plassert i kjeller. Rørfordelerskap bak innredning på bad. Innvendig avløp er av plast. Stakeluke i kjeller. Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Termostatstyrte varmekabler på bad, panelovn, vannbåren gulvvarme på vaskerom og entré. Peisovn i stue. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1987, plassert i kjeller. Vannbåren gulvvarme til gulv i entré og vaskerom med varmtvann fra bereder. Sikringsskap er plassert i trapperom. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Et av taknedløpene er ført til oppstikkende drenerør og ført videre til terreng. Grunnmur oppført av pussede lettbetongblokker/støpt betong. Boligen er fundamentert med betongplate / såle i kjeller, samt entré og vaskerom. Boligen ligger i svakt hellende terreng. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen med ukjent alder, tilkoblet det offentlige.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på nedløpsrør, israftbeslag og pipe/luftehattbeslag. Noe avflassing av israftbeslag.

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det er avvik: På vegger med eldre kledningsbord er det spredte råteskader, og det er ingen lufting i nedre del mot grunnmur.

Det mangler beslag i underkant og stedvis i overkant av vinduer. Dette medfører økt risiko for fuktopptak og skader på karm.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er avvik:

Det er for det meste begrenset med lufting i nedre del av konstruksjonen mot raft.

Det er fuktskjolder på undertaket, men ingen unormal fukt er målt på befaringen.

- Vinduer - 2

Avvik: Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte/manglende tettelister og noe værslitt treverk.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk.

Listene utsettes for slitasje og

nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

- Dører - 2

Avvik: Det er avvik:

Ytterdøren har knekt terskel og mangler beslag i underkant.

Kjellerdøren bærer preg av elde og slitasje, og det er en åpning i bunnen.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik:

Rekkverkshøyden er målt til 87 cm, noe som er under dagens krav på 1,0 meter.

Enkelte terrassebord er værslitte, og det er påvist råte i endebordene.

- Radon

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

- Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendige trapper

Avvik: Det er avvik:

Eldre bratt trapp, som bærer preg av elde og slitasje.

Det er manglende rekkverk og håndløper.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det anbefales ikke å

benytte fuktømfintlige materialer i våtsoner.

- Kjøkken - 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er avvik:

Det er ikke montert lekkasjesikring (waterguard) eller komfyrvakt, noe som er et krav ved renovering av kjøkken etter 2010.

Fronten foran kjøleskapet er ikke festet til kjøleskapet.

- Kjøkken - 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er avvik:

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

Rør-i-rør-skapet for badet er plassert bak servantinnredningen og er ikke tilgjengelig for inspeksjon uten demontering av fastmontert innredning. Dette er ikke i tråd med kravet om tilgjengelighet for kontroll og vedlikehold. Tilstanden i skapet kunne derfor ikke vurderes.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

Et oppstikkende drenerør er tett og er fylt med vann.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er avvik:

Det er påvist sprekker og skråriss i grunnmur, spesielt mot vest. Stedvis noe løs/ manglende pusslag.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendige trapper

Avvik: Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk i trapper til terrasse.

Sprekk i betongtrapp til inngangsparti.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

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

Ja Grunnet ledninger under kjøkkenbenk som ikke er tilstrekkelig festet, alder på anlegg i kjeller og vaskerom, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 13.11.2025 av Olav R. Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Oppussing av bad, foreligger samsvarserklæring.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

-Oppussing av bad, foreligger samsvarserklæring.

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

- Rørlegger i forbindelse med oppussing av bad.

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

- Sprekk/riss i murvegg i kjeller

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

- Tidligere maur i yttergang.

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

- Ny innmat i sikringsskap, dratt ny strøm i hovedetasje utenom vaskerom, ny tilførselsledning.

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

-To faglærte tømrere har byttet vinduer i hovedetasjen utenom på vaskerom, vindu er kjøpt inn og medfølger. Tømrer har også byttet panel på yttervegg på duggad. Tak byttet i 2018, før jeg kjøpte eiendommen.

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

-Fjernet et soverom for å utvide bad og lage garderobeplass på hovedsoverom.

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

- Festet tomt.

Kjellerdør bør byttes, eventuelt ny lås. Blandebatteri på vaskerom bør byttes. Bør etterhvert byttes/oppgraderes veranda og panel på resterende yttervegger.

Innhold

Boligen går over et plan med kjeller.

1. Etasje: Entré, vaskerom, gang, trapperom, bad, walk-in closet, stue/kjøkken og 2 soverom

Kjeller: Gang/bod, vedbod, bod m/bereder og 2 boder

Det er også garasje på eiendommen.

Standard

Velkommen til denne frittliggende eneboligen over ett plan med kjeller, opprinnelig oppført i 1966. Eiendommen inkluderer også en frittliggende garasje. Boligen fremstår

som velholdt og oppgradert, og tilbyr moderne løsninger.

Boligen ble omfattende oppgradert i 2021 med blant annet nye overflater, innvendige dører, loftsluke, nytt kjøkken og bad, rehabilitert pipe med ny peisovn, oppgraderinger av det elektriske anlegget samt ny kledning på nordveggen. De fleste vinduene og terrassedøren ble også skiftet samme år. Taktekingen ble fornyet i 2018/19.

Moderne og stilrent kjøkken fra 2021 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat, samt nedfelt oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Ventilator med kullfilter.

Baderommet ble renoverert av fagfolk i 2021 og fremstår som et innbydende og funksjonelt rom. Her er det flislagt gulv med elektriske varmekabler og nedsenket dusjsone. Veggene er flislagte, og himlingen er malt. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning, speil og dusjhjørne med glassvegger.

I boligen har man eget vaskerom som er fra 1987 og har vinylbelegg på støpt gulv med vannbåren varme, våtromsplater på vegg og malte takessplater i himling. Rommet er utstyrt med skyllekum i stål, gulvmontert toalett samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er både lufteventil i tak og tilluft under dør. Plastsluk i gulv. Det er anbefalt full rehabilitering på vaskerom.

Alt i alt en flott bolig med god planløsning som man kan flytte rett inn i!

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.

Moderniseringer og påkostninger

2022:

- Det er montert peisovn i stue, fra 2022.

2021:

- Innvendig renovering av boligens 1. etg. utenom vaskerom.
- Samtlige overflater ble fornyet i 2021.
- Det er innvendige malte profilerte dører fra 2021.

- Adkomst til gulvet loft via innvendig luke med nedfellbar stige i gang fra 2021.
- Kjøkkeninnredning fra 2021 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.
- Badet ble renoveret av fagfolk i 2021.
- Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag som ble rehabilitert med stålrør i 2021.
- Ny inntakskabel, innmat i sikringsskap og nytt el-anlegg i det meste av 1. etg. i 2021.
- Vannrør er i kobber av eldre dato og plast/rør i rør system til kjøkken og bad fra 2021.
- Gavlveggen mot nord ble oppgradert i 2021 med vindtett duk, lekter, luftespalte og ytterkledning.
- Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2021.
- Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass fra 2021.

2019:

- Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2018 mot vest og 2019 mot øst.
- Takrenner og takfotbeslag fra 2018 og 2019.

2012:

- Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2012.

2005:

- Terrasse er oppført i rundt 2005 og er på 27 m² med utgang fra stue.

Parkering

Parkering i egen garasje og på egen tomt.

Forsikringsselskap

Sparebank 1 Sør-Øst Norge

Polisenummer

26596299

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Termostatstyrte varmekabler på bad, panelovn, vannbåren gulvvarme på vaskerom og entré. Peisovn i stue.

Vedovn i 1. etasje av modell Mordø.

Det ble sist utført tilsyn 23.05.2024

Feiing ble utført 05.08.2020

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 100 000

Kommunale avgifter

Kr 15 058

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (standard)

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

Formuesverdi primær

Kr 641 744

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 566 977

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 280, bruksnummer 98, festenummer 5 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:

3907/280/98/5:

06.08.1964 - Dokumentnr: 9000308 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 146

Opprinnelig dok nr 503009/1964 fra TØNSBERG TINGRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneier seg panterett i de bygninger som oppføres på tomte.

Hvis pante-/festeavgift ikke betales i rett tid er grunneier berettiget til uten å søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygninger til tvangssalg.

01.01.2020 - Dokumentnr: 449192 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:280 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 480914 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:280 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden tiltaket er fra før dette, betyr det at tiltaket er lovlig uten ferdigattest.

Det foreligger byggetegninger datert 26/2-1981 på tilbygg.

Byggetegninger:

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

- Det foreligger kun tegninger i forbindelse med tilbygget vindfang og vaskerom datert 1981.

Selve tilbygget stemmer med dagens bruk, men fasadetegninger viser terrassedør som er plassert mot syd. Denne døren er plassert mot vest til terrasse som er etablert i ca. 2005.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilkobling vann: Offentlig tilkobling

Tilkobling avløp: Offentlig tilkobling

Det ligger ingen ledningsnett over eiendommen, men ute i gaten.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Moa 1 (plan-ID 19810016). Eiendommen er i planen regulert med et delareal på 935 kvm til boliger og et delareal på 17 kvm til kjørevei.. 03.09.1981

Følger Kommuneplanens arealdel 2023, ikrafttredelse 21.09.2023. 950 kvm av eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, med områdenavn B og 1 kvm er i kommuneplanen avsatt til idrettsanlegg.

Eiendommen berøres av hensynssone H310 Ras- og skredfare i henhold til kommuneplanen. Dette innebærer at området ligger innenfor fareområde for ras- og skredfare, og det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak.

Det er idrettsplass vest for boligen.

Område nordøst for boligen er avsatt til barnehage (offentlig bygninger).

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

77 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

78 850 (Omkostninger totalt)

94 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 178 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 194 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 197 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 78 850

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3 000,- pr stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 58 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket et rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

24.11.2025



Plantegning



1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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





























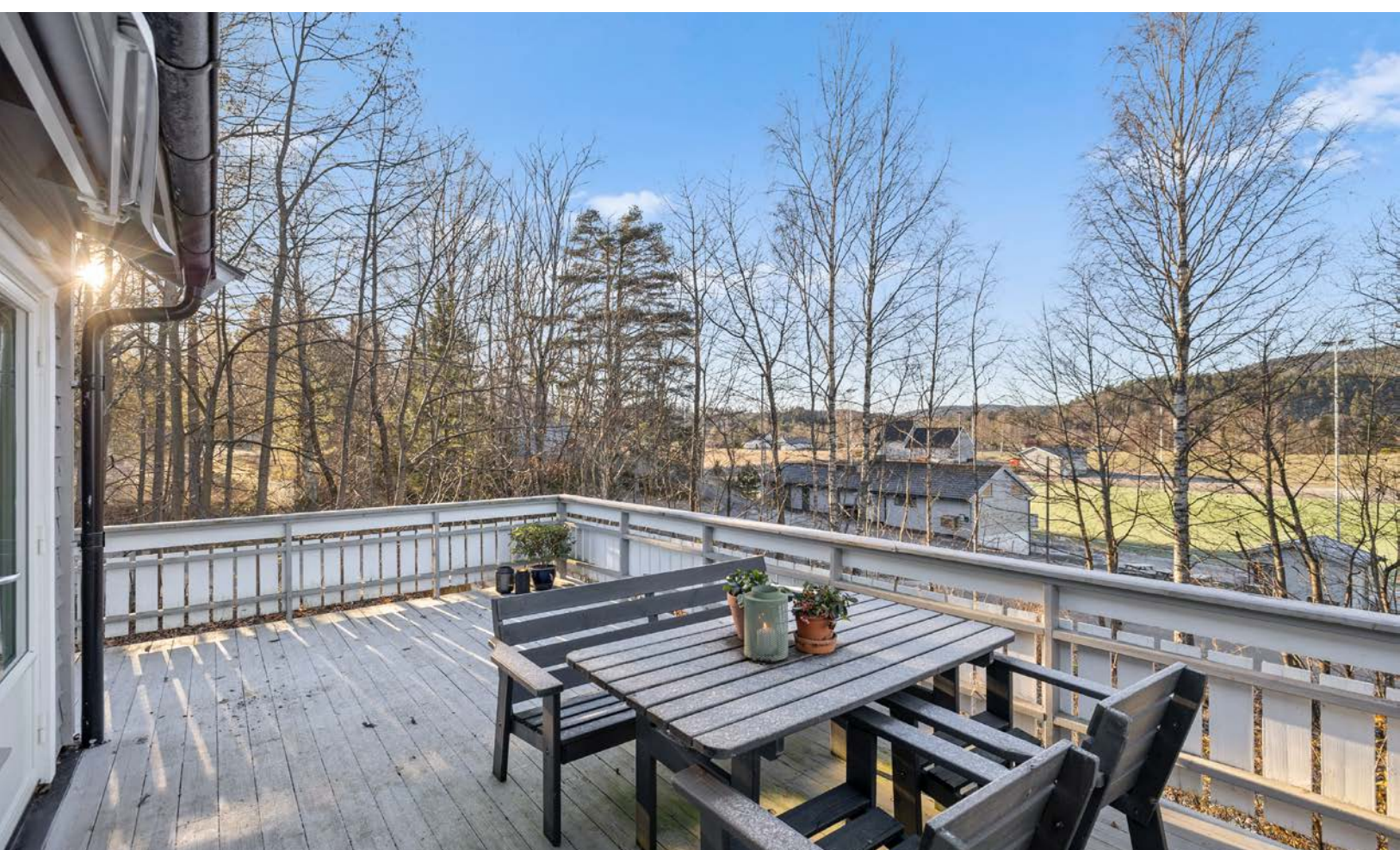








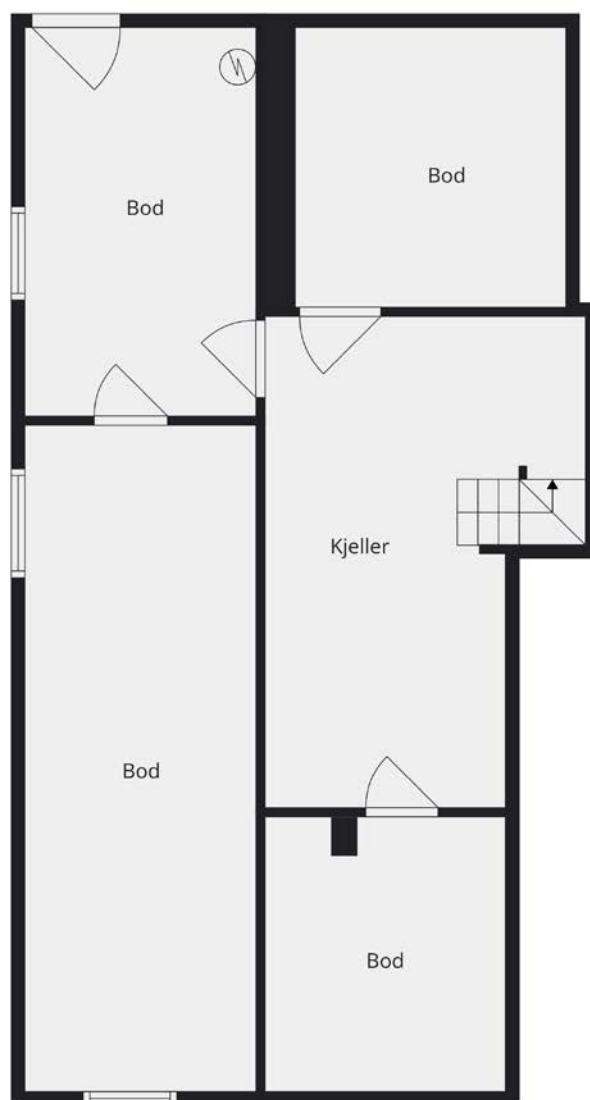








Plantegning



KJELLER

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Løkkeveien 2, 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 280, bnr. 98, fnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 13.11.2025

Rapportdato: 21.11.2025

Oppdragsnr.: 21248-1679

Referansenummer: FK1004

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsent]er
for eiendomme i Vestfold og
"Østlandet"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med på ett plan og kjeller, oppført i 1966. Samt frittliggende garasje fra samme år.

Det ble utført oppgraderinger i boligen i 2021 med nye overflater, innvendige dører, loftluke, kjøkken, bad, rehabilitering av pipe og ny peisovn, el-oppgraderinger, ny kledning på nordveggen, de fleste vinduene og terrassedøren. Taktekingen ble fornyet i 2018/19.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskerommet som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmtvannsbereder, nedløp/beslag, kledning på de fleste sider, bør skiftes ut i nærmeste fremtid.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2018 mot vest og 2019 mot øst.

Takrenner og takfotbeslag fra 2018 og 2019. Nedløpsrør, israftbeslag og pipe/luftehattbeslag av eldre dato.

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

Gavlveggen mot nord ble oppgradert i 2021 med vindtett duk, lekter, luftespalte og ytterkledning.

Manglende hjørnekasser blir montert etter befarings.

Taktypen består av saltak med plassbygde taksperrer.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst til gulvet loft via innvendig luke med nedfellbar stige i gang fra 2021.

Loftet er isolert mot underliggende himling med mineralull av varierende tykkelse.

Det er lufting gjennom gesimser og gavler.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2021.

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Malte trevinduer fra byggeår med enkle glass og varerammer i kjeller, samt 2-lags isolerglass fra 1986 på vaskerommet.

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass fra 2021.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2012.

Malt kjellerdør i tre av eldre dato.

Terrasse er oppført i rundt 2005 og er på 27 m² med utgang fra stue.

Terrassebord og bjelker i trykimpregnert tre fundamentert på støpte søylefundamenter.

Malt stående rekkverk.

Utvendige trapper i trykimpregnerte materialer og støpte betongtrapper.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat og flis.

Vegger har malte panelplater.

Tak har malte/behandlede gipsplater.

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

Retningsavvik er kontrollert i stue og soverom 1. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor ca. ± 6 mm - normalt iht. alder.

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

Det er montert peisovn i stue, fra 2022. Ubrennbar plate på gulv i front.

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag som ble rehabilitert med stålrør i 2021. Sotluke i kjeller og feieluke på loft.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålblader over tak.

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

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

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

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Belegg i trinn.

Det er innvendige malte profilerte dører fra 2021.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra 1987 inneholder skyllekum i rustfritt stål, gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Det er våtromsplater på vegg, malte takessplater i himling.

Støpt gulv med vannbåren varme som er tekket med vinylbelegg.

Sluk i gulv av plast.

Lufteventil i tak og tilluftspalte under dør.

Fuktmåling er foretatt i eksisterende hull i vegg uten å påvise unormale forhold.

Badet ble renovert av fagfolk i 2021.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Dusjonen er nedsenket ca. 1 cm og har godt fall mot sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Inneholder innredning med servantopp, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

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

Badet er fra 2021, og det foreligger dokumentasjon.

Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2021 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.

Det er integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i kobber av eldre dato og plast/rør i rør system til kjøkken

Beskrivelse av eiendommen

og bad fra 2021.
Stoppekran plassert i kjeller. Rørfordelerskap bak innredning på bad.
Innvendig avløp er av plast.
Stakeluke i kjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Termostatstyrte varmekabler på bad, panelovn, vannbåren gulvvarme på vaskerom og entré.
Peisovn i stue.
Varmtvannsbereider på 200 liter fra 1987, plassert i kjeller.
Vannbåren gulvvarme til gulv i entré og vaskerom med varmtvann fra bereder.
Sikringsskap er plassert i trapperom.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.
Et av taknedløpene er ført til oppstikkende drenerør og ført videre til terreng.
Grunnmur oppført av pussede lettbetongblokker/støpt betong.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle i kjeller, samt entré og vaskerom.
Boligen ligger i svakt hellende terreng.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen med ukjent alder, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

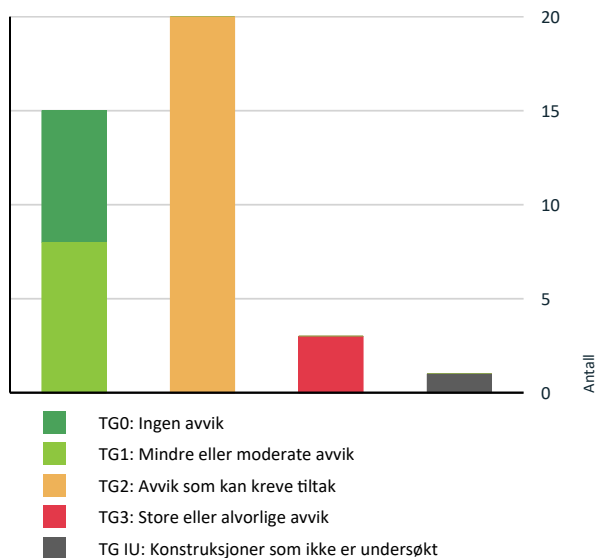
Enebolig

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

Det foreligger kun tegninger i forbindelse med tilbygget vindfang og vaskerom datert 1981.
Selve tilbygget stemmer med dagens bruk, men fasadetegninger viser terrassedør som er plassert mot syd. Denne døren er plassert mot vest til terrasse som er etablert i ca. 2005.

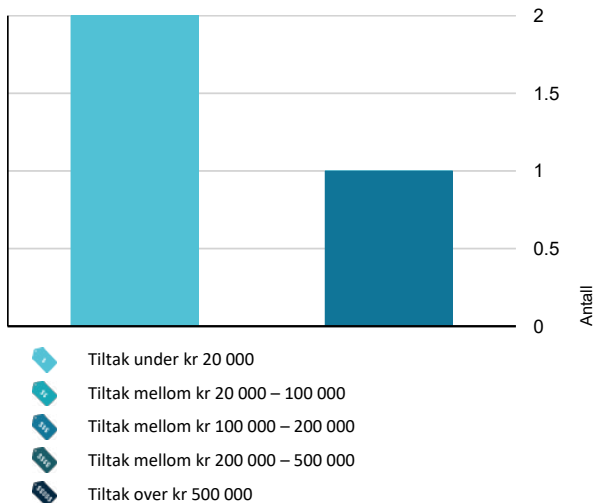
Sammendrag av boligens tilstand

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 grunddata.

Eier har eid boligen i 4 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1966

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Tilbygget entré og vaskerom.
2021	Modernisering	Innvendig renovering av boligens 1. etg. utenom vaskerom.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2018 mot vest og 2019 mot øst.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Ingen stige var tilgjengelig. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og takfotbeslag fra 2018 og 2019. Nedløpsrør, israftbeslag og pipe/luftehattbeslag av eldre dato. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på nedløpsrør, israftbeslag og pipe/luftehattbeslag. Noe avflassing av israftbeslag.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen. Utskifting av beslag, takrenner og nedløp bør vurderes å skiftes ut, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er registrert avflassing på israftbeslag.



Avflasket israftbeslag.



Manglende bortledning av takvann.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Gavlveggen mot nord ble oppgradert i 2021 med vindtett duk, lekter, luftespalte og ytterkledning.

Tilstandsrapport

Manglende hjørnekasser blir montert etter befarng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På vegger med eldre kledningsbord er det spredte råteskader, og det er ingen lufting i nedre del mot grunnmur.

Det mangler beslag i underkant og stedvis i overkant av vinduer. Dette medfører økt risiko for fuktopptak og skader på karm.

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledningen er av slik alder og tilstand at omkledning må påregnes over tid, og ved slik oppgradering anbefales samtidig etterisolering, luftespalte og korrekt utførte vannbrettbeslag rundt vinduer.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for råte, fuktskader og forringelse av bygningsdeler.



Råteskader i kledning.



Råteskader i kledning.



Mangler beslag på vannbrett.



Mangler beslag på vannbrett.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av saltak med plassbygde taksperrer.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst til gulvet loft via innvendig luke med nedfellbar stige i gang fra 2021.

Loftet er isolert mot underliggende himling med mineralull av varierende tykkelse.

Det er lufting gjennom gesimser og gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for det meste begrenset med lufting i nedre del av konstruksjonen mot raft.

Det er fuktskjolder på undertaket, men ingen unormal fukt er målt på befarngen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufting i nedre del av konstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for kondensskader i konstruksjonen.

Fuktskjoldene er mest sannsynlig av eldre dato før ny takteking. Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.

Tilstandsrapport



Ingen luft i nedre del.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2021.

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Malte trevinduer fra byggeår med enkle glass og varerammer i kjeller, samt 2-lags isolerglass fra 1986 på vaskerommet.

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 slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte/manglende tettelister og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Eldre kjellervindu.

TG 1 Dører

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass fra 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Dører - 2

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2012.
Malt kjellerdør i tre av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren har knekt terskel og mangler beslag i underkant.
Kjellerdøren bærer preg av elde og slitasje, og det er en åpning i bunnen.

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:

Ytterdøren bør utbedres ved å skifte ut knekt terskel og montere beslag i underkant.
Kjellerdøren bør skiftes for å unngå trekk, varmetap og økt risiko for skadedyr inn i kjeller.



Knekt terskel og manglende beslag i underkant.



Slitt kjellerdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er oppført i rundt 2005 og er på 27 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre fundamentert på støpte søylefundamenter.
Malt stående rekkverk.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

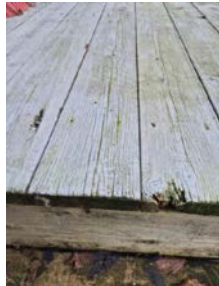
Rekkverkshøyden er målt til 87 cm, noe som er under dagens krav på 1,0 meter.
Enkelte terrassebord er værslitte, og det er påvist råte i endebordene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverkshøyde tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.
Terrassebord har behov for vedlikehold og råteskadde endebord bør skiftes ut for å hindre videre forringelse.

Tilstandsrapport



Råte i ende av terrassebord.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i trykkimpregnerte materialer og støpte betongtrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

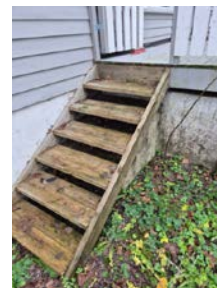
Det er ikke montert rekkverk i trapper til terrasse.
Sprekk i betongtrapp til inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk i trapper må monteres for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.
Behov for vedlikehold i betongtrapp til inngangsparti.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat og flis.
Vegger har malte panelplater.
Tak har malte/behandlede gipsplater.

Samtlige overflater ble fornyet i 2021.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Retningsavvik er kontrollert i stue og soverom 1. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor ca. ± 6 mm - normalt iht. alder.

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

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ anses avviket som lukket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader for utbedring. Konsekvensen av manglende måling er usikkerhet rundt radonnivået, noe som kan innebære helseisikro ved forhøyede verdier.

ⓘ TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue, fra 2022. Ubrennbar plate på gulv i front.

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag som ble rehabilitert med stålrør i 2021. Sotluke i kjeller og feieluke på loft.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålblater over tak.

Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 23.05.2024.

Årstall: 2021

Kilde: Offentlig informasjon

ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Konsekvensen av forhøyet fukt i kjellermur og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader, samt forringelse av inneklimate.

ⓘ TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Belegg i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre bratt trapp, som bærer preg av elde og slitasje.

Det er manglende rekkverk og håndløper.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper bør monteres på vegg, men var ikke krav på byggetidspunktet. Det bør monteres rekkverk for å minske åpningene.

Manglende håndløper og rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og redusert sikkerhet i trappen.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører fra 2021.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 1987 inneholder skyllekum i rustfritt stål, gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Det er våtromsplater på vegg, malte takessplater i himling.
Støpt gulv med vannbåren varme som er dekket med vinylbelegg.
Sluk i gulv av plast.
Lufteventil i tak og tilluftspalte under dør.

Årstall: 1987

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtzone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

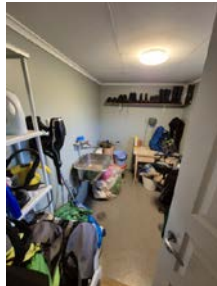
- Andre tiltak:

Vaskerommet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede leve-brukstid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende avtrekksvifte gir økt fare for kondens og muggsoppskader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i eksisterende hull i vegg uten å påvise unormale forhold.

Viktig og merke seg at selv om dette pkt får TG 0, så friskmelder ikke dette våtrommet. Vaskerommet må likevel påregnes oppgradert/renovert.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble renovert av fagfolk i 2021.

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

Dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

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

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det anbefales ikke å benytte fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtzone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.



Vindu i våtsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Dusjsonen er nedsenket ca. 1 cm og har godt fall mot sluk.

Det ble registrert enkelte fliser med hul lyd under, noe som kan forekomme ved større fliser. Det ble ikke observert løs flis, sprekker eller andre tegn til skade og vurderes derfor ikke som avvik.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med servanttopp, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

1. ETASJE > BAD

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er fra 2021, og det foreligger dokumentasjon.
Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2021 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke montert lekkasjesikring (waterguard) eller komfyrvakt, noe som er et krav ved renovering av kjøkken etter 2010. Fronten foran kjøleskapet er ikke festet til kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lekkasjesikring (waterguard) og komfyrvakt på kjøkkenet, for å redusere risikoen for vannskader og brann.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Det opplyses at kullfilter i kjøkkenventilator må skiftes ved behov. Kjøkkenventilator med kullfilter har også noe lavere effekt enn hva som er dagens anbefaling.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at avtrekk føres ut gjennom yttervegg for å sikre effektiv fjerning av fukt og matos.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er i kobber av eldre dato og plast/rør i rør system til kjøkken og bad fra 2021. Stoppekran plassert i kjeller. Rørfordelerskap bak innredning på bad.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Rør-i-rør-skabet for badet er plassert bak servantinnredningen og er ikke tilgjengelig for inspeksjon uten demontering av fastmontert innredning. Dette er ikke i tråd med kravet om tilgjengelighet for kontroll og vedlikehold. Tilstanden i skabet kunne derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilgang til rørfordelerskapet, samt kontrollere skabet når tilgang er mulig.



Rørfordelerskapet bak innredningen.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
Stakeluke i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

1 TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrte varmekabler på bad, panelovn, vannbåren gulvvarme på vaskerom og entré.
Peisovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1987, plassert i kjeller.

Årstall: 1987

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Installasjonen er funksjonell, men har passert mesteparten av forventet levetid. Utskifting kan bli aktuelt innen få år.

1 TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme til gulv i entré og vaskerom med varmtvann fra bereder.
Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Regelmessig service og oppfølging anbefales, herunder kontroll av trykk og ekspansjonskar, innregulering av anlegget og vurdering av utskifting av eldre ventiler, koblinger og sirkulasjonspumpe.

Eldre komponenter gir økt risiko for lekkasjer, trykktap, driftsstans og ujevn varmefordeling. Funksjonssvikt kan medføre vannskader på tilstøtende konstruksjoner og kostnader til reparasjon og utskifting.

1 TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap er plassert i trapperom.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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.

Ny inntakskabel, innmat i sikringsskap og nytt el-anlegg i det meste av 1. etg. i 2021. Elektrisk anlegg i kjeller og vaskerom av eldre dato.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring fra 2021 på ombygging av inntakskabel og innmat i sikringsskap, skjult anlegg og varmekabler på bad.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Grunnet ledninger under kjøkkenbenk som ikke er tilstrekkelig festet, alder på anlegg i kjeller og vaskerom, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat er kun for utvidet kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sikringsskap i trapperom.



Ledning under kjøkkenbenk ikke festet.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.
Begrenset kontrollmulighet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Et av taknedløpene er ført til oppstikkende drenerør og ført videre til terreng.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Et opptykkende drenerør er tett og er fylt med vann.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres utvendig fuksikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fukskader og inntrenging av vann i konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av pussede lettbetongblokker/støpt betong.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle i kjeller, samt entré og vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekker og skråriss i grunnmur, spesielt mot vest. Stedvis noe løs/manglende pusslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i grunnmur bør tettes og følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekken utvider seg, kan det bli nødvendig med ytterligere tiltak for å hindre fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.



Sprekker og skråriss i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i svakt hellende terreng.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

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

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1966

Kommentar

Tidligere salgsoppgave.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasje på 18 m². Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser. Veggekonstruksjon av pussede lettbetongblokker. Liggende kledning i topp av vegg og gavler. Saltakkonstruksjon i tre, undertak av rupanel som er tekket med enkelkrummet takstein. Takrenner, nedløp og israfter av plastbelagt/lakkert stål. Malt leddport av tre. Malt trevindu med enkelglass.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

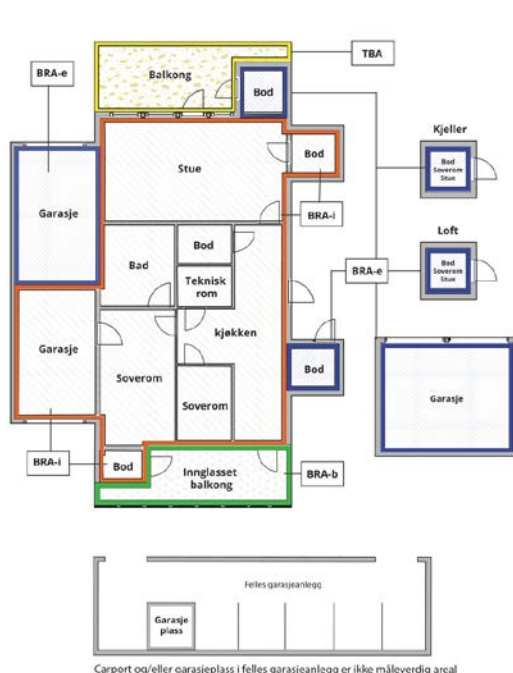
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	90			90	27
Kjeller	72			72	
SUM	162				27
SUM BRA	162				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, vaskerom, gang, trapperom, bad, soverom 1, walk-in closet, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller	Gang/bod 1, bod 2, bod 3, vedbod, bod m/bereder		

Kommentar

Areal 1. etg.
Entré: 2,8 m²
Vaskerom: 5 m²
Gang: 10,2 m²
Trapperom: 1,6 m²
Bad: 7,1 m²
Soverom 1: 11,5 m²
Walk-in closet: 3,5 m²
Soverom 2: 6,9 m²
Stue/kjøkken: 35,7 m²

Takhøyden i kjeller målt på tilfeldige plasser på 1,9 - 1,91 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kun tegninger i forbindelse med tilbygget vindfang og vaskerom datert 1981. Selve tilbygget stemmer med dagens bruk, men fasadetegninger viser terrassedør som er plassert mot syd. Denne døren er plassert mot vest til terrasse som er etablert i ca. 2005.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Renovering av bolig i 2021 med nytt bad, kjøkken og elektrisk anlegg.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	88	74
Garasje	0	18

Kommentar

Enebolig Trapperom og hele kjelleren er regnet som s-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Mor til kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold				
3907 SANDEFJORD	280	98	5	0	951.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet				
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato					
Løkkeveien 2											
Hjemmelshaver											
Johannessen lve											

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.11.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	03.01.2022	Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av skorstein datert 03.01.2022.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	18.11.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen i kommunens arkiv.	Finnes ikke		Nei
Tegninger	26.02.1981	Det foreligger kun tegninger i forbindelse med tilbygg av vindfang og vaskerom.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.11.2025	
2	21.11.2025	
3	24.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FK1004>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250122	

Selger 1 navn
Ive Johannessen

Gateadresse	
Løkkeveien 2	

Poststed	Postnr
ANDEBU	3158

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1311250122

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Oppussing av bad, foreligger samsvarserklæring.

Arbeid utført av

Flis og naturstein

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oppussing av bad, foreligger samsvarserklæring.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørlegger i forbindelse med oppussing av bad.

Arbeid utført av

Comfort Lier

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk/riss i murvegg i kjeller.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere maur i yttergang.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Ny innmat i sikringsskap, dratt ny strøm i hovedetasje utenom vaskerom, ny tilførselsledning.

Arbeid utført av

Elektrikeren Drammen

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250122

- 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

To faglærte tømrere har byttet vinduer i hovedetasjen utenom på vaskerom, vindu er kjøpt inn og medfølger. Tømrer har også byttet panel på yttervegg på dugnad. Tak byttet i 2018, før jeg kjøpte eiendommen.
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Fjernet et soverom for å utvide bad og lage garderobeplass på hovedsoverom.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Festet tomt.
- 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: 1311250122

Tilleggskommentar

Kjellerdør bør byttes, eventuelt ny lås. Blandebatteri på vaskerom bør byttes. Bør etterhvert byttes/oppgraderes veranda og panel på resterende yttervegger.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250122

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ive Johannessen	c504e2828a81521bc6440 70a2c7ba4dd06e231e2	19.11.2025 19:52:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1311250122

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

Nabolagsprofil

Løkkeveien 2 - Nabolaget Høyjord - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Moafeltet Linje 124	3 min 0.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	28 min 24.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 44 min

Skoler

Høyjord skole (1-7 kl.) 105 elever, 8 klasser	4 min 2.7 km
Signo grunn- og videregående skole (1-1... 11 elever, 6 klasser	8 min 8.5 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	11 min 10.9 km
Re videregående skole 600 elever	16 min 14.5 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	22 min 25.2 km

«Stille og fredelig. Koselige naboer. Fin skole»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

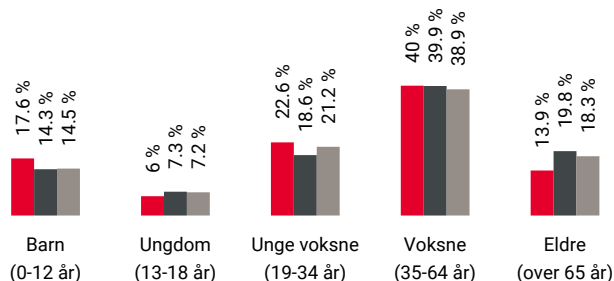
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høyjord	810	345
Sandefjord kommune	64 943	29 732
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Høyjord barnehage (3-5 år) 37 barn	4 min 2.9 km
Vivestad barnehage (1-5 år) 21 barn	8 min 8.2 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	10 min 9.8 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	10 min
Meny Andebu PostNord	11 min 10.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

	Haugarbanen idrettsanlegg	4 min
	Fotball, friidrett	0.4 km
	Høyjord Skole	4 min
	Aktivitetshall, ballspill	2.7 km
	Treningssenteret Andebu	11 min
	Revetal Treningssenter	14 min

Boligmasse



86% enebolig
14% annet

Varer/Tjenester



Andebu Senter

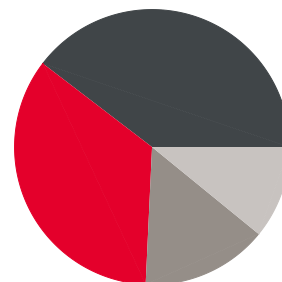
11 min



Gokstad Apotek, Andebu

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder
40% 6-12 år
15% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



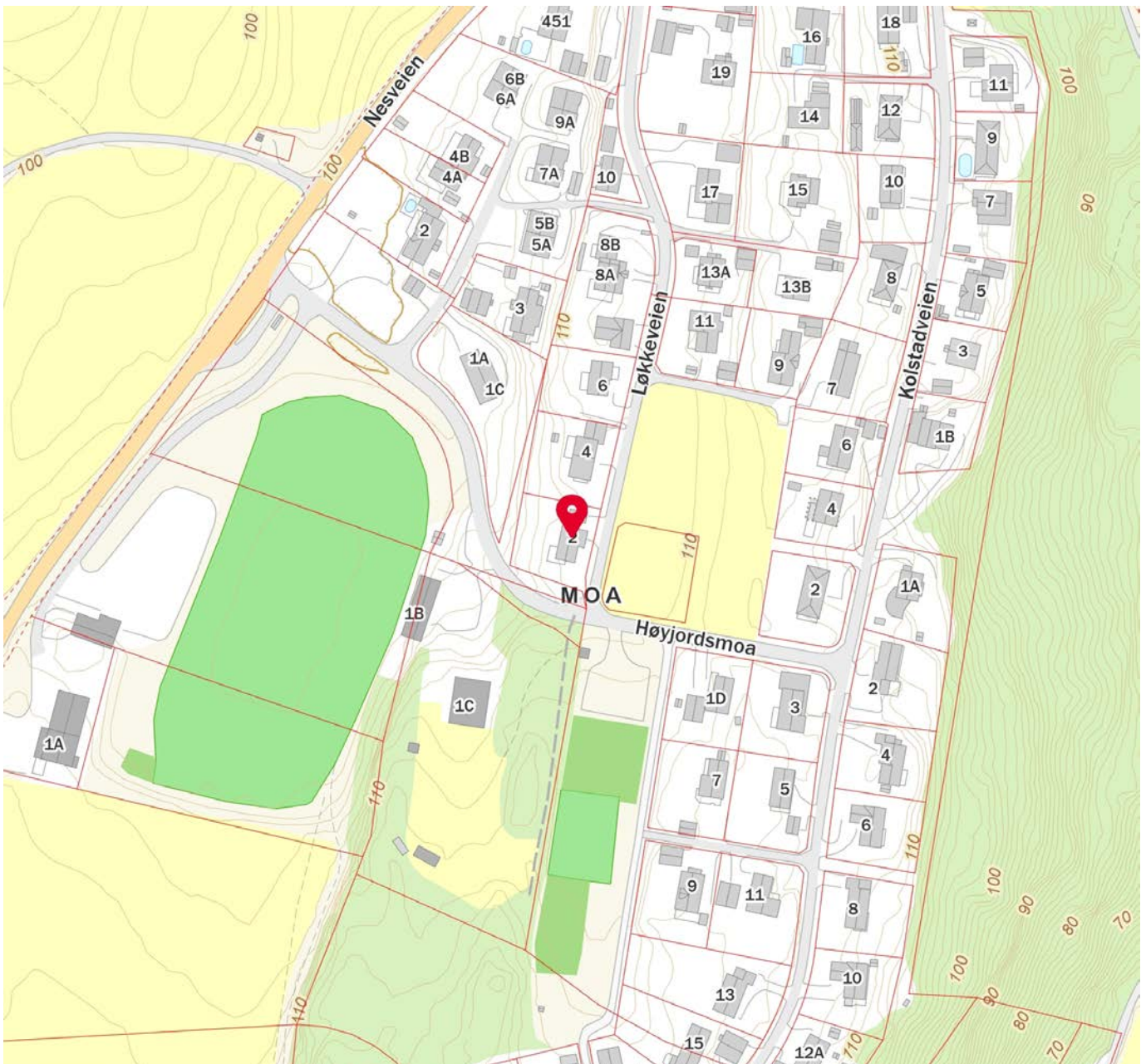
0%

43%

Høyjord
Sandefjord kommune
Norge

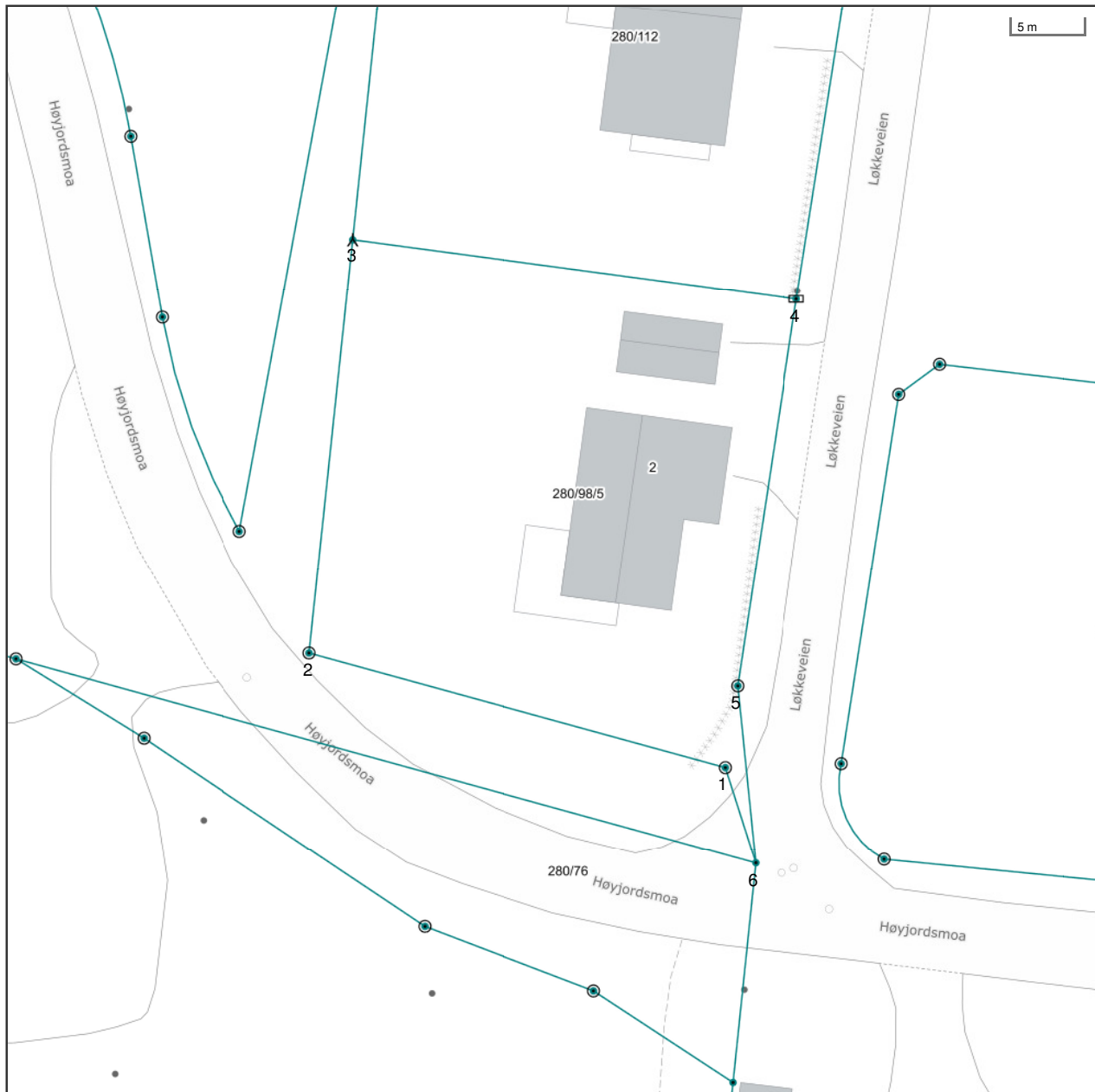
Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Eiendomskart for eiendom 3907 - 280/98/5/



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	951,80 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6580928,77	Øst	563599,79	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6580910,07	563612,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,98	
2	6580917,53	563583,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,02	
3	6580946,38	563585,65	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	28,96	
4	6580942,76	563616,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	31,16	
5	6580915,75	563612,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,26	
6	6580903,46	563614,41	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,38	

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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn	TOMT NR 5	Beregnet areal	951.8
Etablert dato	06.08.1964	Historisk oppgitt areal	968
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	280/98, 280/98/1, 280/98/4, 280/98/5, 280/98/11
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3804-280/98/2, 280/98, 280/98/1, 280/98/4, 280/98/5, 280/98/11
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			3804-280/98/2, 280/98, 280/98/1, 280/98/4, 280/98/5, 280/98/11
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Annen forretningstype	28.11.2012 28.11.2012	10/1438 J56/12		0719-80/98/6, 280/75, 280/83, 280/98/4, 280/98/5
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	28.11.2012 28.11.2012	10/1438 J56/12	Tinglyst 05.12.2012	280/98 (-1049,4), 280/112 (1049,4), 719-80/98/6 (Tidligere festegrunn) 280/75, 280/83, 280/98/4, 280/98/5
Omnummerering Omnummerering	22.11.2006			280/98/5

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6580928.77	563599.79	0	Ja	951.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHANNESSEN IVE F190793*****	Fester (F) 1/1	Løkkeveien 2 3158 3158 ANDEBU	Bosatt (B)
NÆSS LORENTS F150461*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	NESVEIEN 460 3158 3158 ANDEBU	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Løkkeveien 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3158 ANDEBU	Kirkesogn	04090403 Høyjord
Grunnkrets	1406 Moa	Tettsted	2613 Høyjord
Valgkrets	1 Nord vest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	163586975		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	163605481		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 163586975: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.01.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Løkkeveien 2	H0101	280/98/5	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 163605481: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.01.2008

Bruksenheter

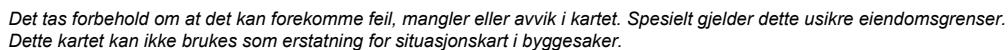
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	280/98/5	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0



Eiendom: 280/98/5
Adresse: Løkkeveien 2
Utskriftsdato: 12.11.2025
Målestokk: 1:1000





Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 12.11.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	280	Bruksnr.	98	Festenr.	5	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	---	-------------	--

BruksenhetId	205070677	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	163586975	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Løkkeveien 2, 3158 ANDEBU

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje stue	Vedovn	Morsø Jernstøberi A/S	Morsø

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
23.05.2024	Tilsyn	05.08.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 205070677

BruksenhetId	205080528	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	163605481	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus

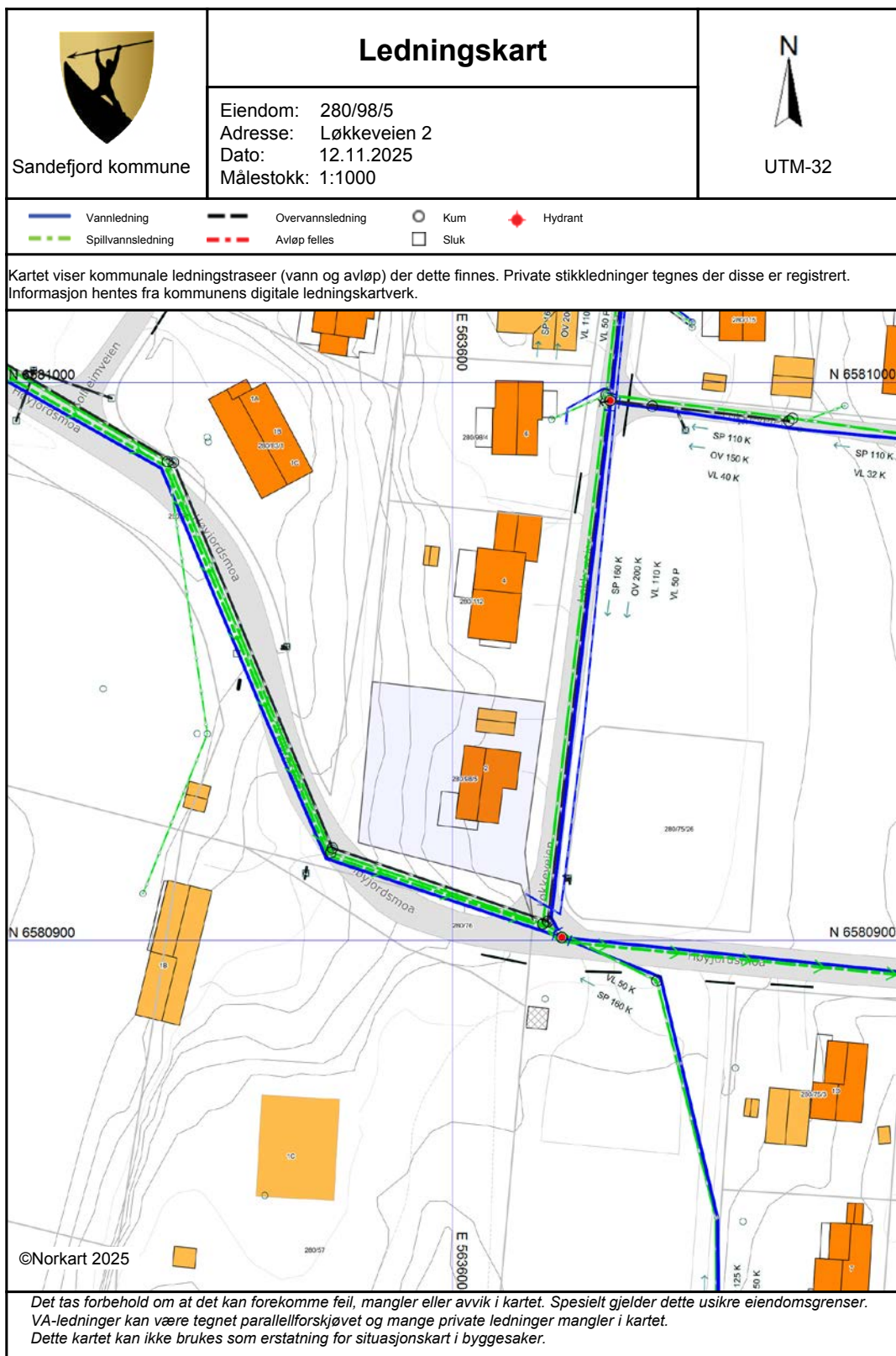
Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 205080528.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.



140

Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husbank
som bankens skjema nr. 25.

Dagbok nr.

9000308/-64

3009

Jarlsberg sorenskriverembete

6. AUG 1964

FESTEKONTRAKT¹⁾

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Nils Næss

født 4-9-1917 som eier av eiendommen Høyjord

g.nr. 80 b.nr. 1

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Andebu kommune, Vestfold fylke

fester herved bort til Ragnar Sønseth

født 20-1-1934 en hustomt stor 968 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Tomt nr. 5. Tomtas grense går fra nedlagt merket stein som danner tomtas sydøstre hjørne, dette punkt ligger 3 m. vest og 6 m. nord for Haugarplassen 2, s g.nr. 80 b.nr. 57 nordøstre hjørne, derfra i vestlig retning 30 m. Dette punkt ligger 6 m. nord for Haugarplassen 2, s nordre grense, og er merket med jernstang nedsatt i fjell som danner tomtas sydvestre hjørne, derfra i nordlig retning 31 m. til nedsatt jernstang i fjell, derfra i østlig retning 30,5 m. til nedlagt merket stein, derfra i sydlig retning langs den prosjekterte vei 33 m. til utgangspunktet. Tomtas sydøstre hjørne skal avrundes etter en radius på 5 m. Tomta har sin utvei på den prosjekterte vei fra Haugarplassen 2 s, nordøstre hjørne i nordlig retning over g.nr. 80 b.nr. 60 og videre på den tidligere opparbeidede vei fram til hovedveien. Tomteeierne opparbeider i fellesskap den nye vei og deltar forøvrig i vedlikehold av utveien etter forholdsmessig fordeling

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 145.20, kroner ethundrefirtifem 20
beregnet etter 6 % om året av tomteverdi kr. 2,500.-Festeavgiften betales halvårlig etterskuddsvis hvert års 1/1
og 1/7

¹⁾ Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.
Når festekontrakten sendes til tinglysing må:

- avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
- tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
- et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg pantrett i de bygninger som oppføres på tomte.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallede avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallede avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være ⁹⁰.....år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomte etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge feste-kontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomte og godtgjøre verdiøkningen av tomte som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomte.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomte av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomte av Den Norske Stats Husbank skal:

- Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- Tomte ikke kunne forlanges ryddet.
- Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

Leien følger Norges B anks diskonto som pr. idag er 3,5 %, slik
at leien justeres for hver hele prosent diskontoen går opp eller
ned.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomte samt stempeling og tinglysing av festekontrakten bæres av Festeren

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 1 juli 1964.
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:

Som fester:

Høyjord den 5-8-1964

Høyjord den 5-8- 1964.

Kile Ness
(grunneier)

Ragnar Lönset
(fester)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Egilf Hylland
2. Alvhild Ness

1. Egilf Hylland
2. Alvhild Ness



Sandefjord kommune

Kommuneplankart

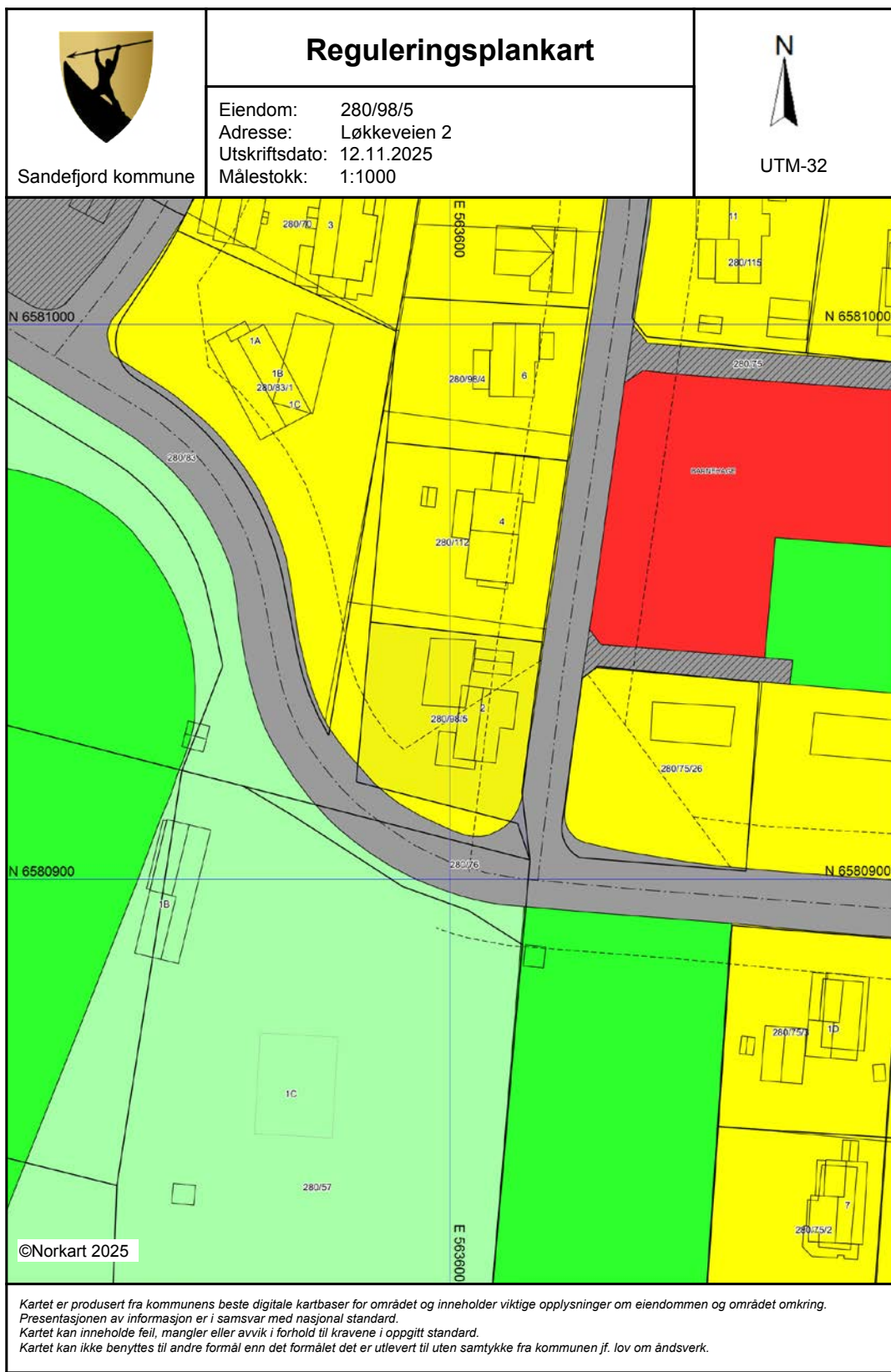
Eiendom: 280/98/5
Adresse: Løkkeveien 2
Utskriftsdato: 12.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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





Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 12.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	280	Bruksnr.	98	Festenr.	5	Seksjonsnr.	
Adresse	Løkkeveien 2, 3158 ANDEBU								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	9 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	950 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	1 m ²	
	Arealbruk	Idrettsanlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BIA	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19810016
Navn	Moa 1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.1981
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/10_G.pdf - http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/regbest/10.pdf
Delarealer	Delareal 935 m ²
	Formål Boliger
	Delareal 17 m ²
	Formål Kjørevei



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ENDRET REGULERINGSPLAN FOR MOA 1, ANDEBU KOMMUNE.

§ 1

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

1. Byggeområder for boliger og offentlig bebyggelse.
2. Friområder.
3. Trafikkområder.

§ 2

BYGGEOMRÅDER

A. Boliger

- a) Tomtene skal bebygges med frittliggende boliger med tilhørende garasjer (carport).
- b) Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen, innenfor bygge- og siktlinjer.
- c) Bebygget areal – inkl. garasjer, må ikke overstige 20% av tomtens areal.
- d) Garasjer (eller carport) skal bygges i sammenheng med bolighuset og tilpasses dette i form og utseende. Hvor spesielle forhold taler for det, kan bygningsrådet tillate oppført frittliggende garasjer. Disse kan plasseres i nabogrense, men innenfor byggelinjen. Ingen bygningsdel (gesims o.l.) må rage ut over nabogrense. Garasje (carport) – og garasjeplassering - skal anmeldes samtidig med bolighuset, selv om den skal bebygges senere.
- e) Avkjørsler skal være mest mulig trafikksikre, oversiktlige og horisontale 1,5 m. fra veikant
- f) Det må skaffes oppstillingsplass til minst en bil på egen grunn i tillegg til garasje
- g) Byggehøyden skal være en etasje. Hvor terrenget tilsier det, kan underetasje tillates (skrå tomter) innenfor rammen av byggeforskriftene.
- h) Hvor grunnmurens største høyde i en etasjers hus overstiger 1,2 m må den trekkes noe inn i forhold til selve vegglivet, eller fasaden brytes på annen tilfredsstillende måte.
- i) Takvinkel skal være maksimalt 23 grader. Knestokk og takoppbygg tillates ikke. For grupper av hus som hører naturlig sammen, kan bygningsrådet bestemme samme takform og takvinkel.
- j) Fargen på bebyggelsen kan forlanges godkjent av bygningsrådet. Det kan kreves at husgrupper fargettes etter samlet plan.

B. Offentlig bebyggelse

- a) Der det er vist på planen skal det bygges barnehage i 1. etg.
- b) Det skal innenfor området avsettes snuplass for bil og nødvendig parkering etter bygningsrådets skjønn.
- c) Området kan, hvis bygningsrådet finner det påkrevet, tillates inngjerdet.
- d) Den offentlige bebyggelses plassering, utnyttelsesgrad og utforming for øvrig bestemmes av bygningsrådet. Bebyggelsen må innpasses i omgivelsene og ikke bli sjenerende for disse.

§ 3

FRIOMRÅDER

- a) I de regulerte fri-, leke- og idrettsområder kan bygningsrådet tillate at det oppføres mindre bygninger i tilknytninger til lek og idrett.
- b) Lekeplasser kan, hvis påkrevet av trafikkmessige grunner, innhegnes med nødvendig gjerde.

§ 4

TRAFIKKOMRÅDER

Mot hovedvei tillates ikke porter eller inn- og utkjørsler fra tomter som har mulighet for adkomst fra lokal vei eller annen privat adkomst.

§ 5

FELLESBESTEMMELSER

- a) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Tørkestativ og søppeldunker skal plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn, er minst mulig til ulempe for naboer og omgivelsene for øvrig.
- c) Eksisterende trær bør søkes bevart. For øvrig må tomtene ikke beplantes med busker og trær som er sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel.
- d) Trafo. kiosker og stolper søkes plassert så diskret som mulig.
- e) Det tillates ikke industrielle anlegg, bensinstasjoner, verksteder, lagervirksomheter eller opplag innenfor det regulerte området.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ENDRET REGULERINGSPLAN FOR
MOA 1, ANDEBU KOMMUNE.

§ 1.

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

1. Byggeområder for boliger og offentlig bebyggelse.
2. Friområder
3. Trafikkområder

§ 2

BYGGEOMRÅDER

A. Boliger

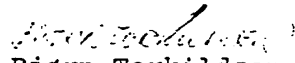
- a) Tomtene skal bebygges med frittliggende boliger med tilhørende garasjer (carport).
- b) Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen, innenfor bygge- og siktlinjer.
- c) Bebygget areal - inkl. garasjer - må ikke overstige 20 % av tomtens areal.
- d) Garasjer (eller carport) skal bygges i sammenheng med bolighuset og tilpasses dette i form og utseende. Hvor spesielle forhold taler for det, kan bygningsrådet tillate oppført frittliggende garasjer. Disse kan plasseres i nabogrense, men innenfor byggelinjen. Ingen bygningsdel (gesin o.l.) må rage ut over nabogrense. Garasje (carport) - og garasjeplassering - skal anmeldes samtidig med bolighuset, selv om den skal bebygges senere.
- e) Avkjørsler skal være mest mulig trafikksikre, oversiktige og horisontale 1,5 m. fra veikant.
- f) Det må skaffes oppstillingsplass til minst en bil på egen grunn i tillegg til garasje.
- g) Byggehøyden skal være en etasje. Hvor terrenget tilsier, det kan underetasje tillates (skrå tomter) innenfor rammen av byggeforskriftene.
- h) Hvor grunnmurens største høyde i en etasjers hus overstige 1,2 m. må den trekkes noe inn - forhold til selve vegglivet, eller fasaden brytes på annen tilfredstillende måte
- i) Takvinkel skal være maksimalt 23 grader. Knestokk og takoppbygg tillates ikke. For grupper av hus som hører naturlig sammen, kan bygningsrådet bestemme samme takform og takvinkel.
- j) Farven på bebyggelsen kan forlanges godkjent av bygningsrådet. Det kan kreves at husgrupper fargettes etter samleplan.

§ 6

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

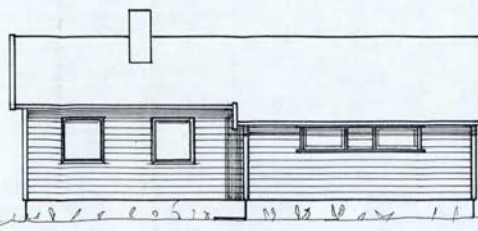
Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg, den 31.12.1981

Etter fullmakt

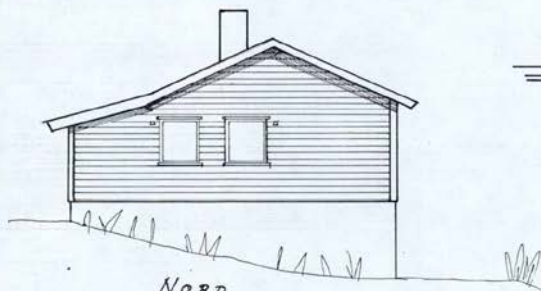

Bjørn Torkildsen



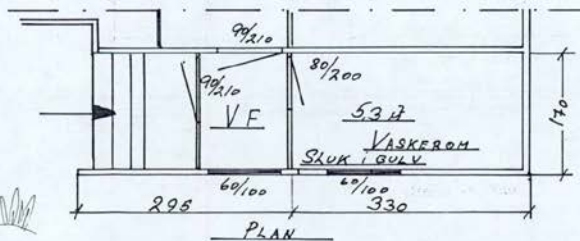
Syd



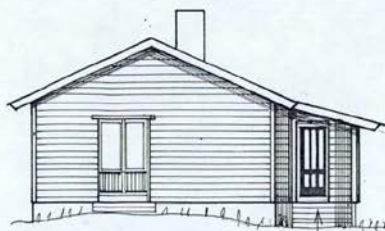
Øst



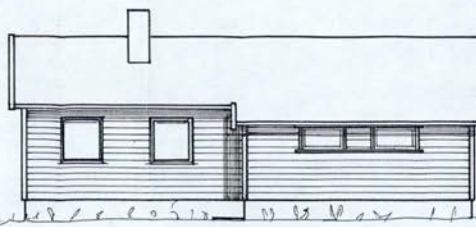
Nord



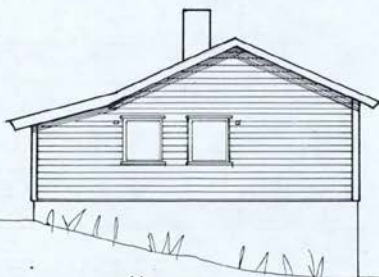
TILBYGG FOR Ragnar Sønset	MÅLSTOKK FASADE 1:100 PLAN 1:50	26-2	
		81	
HANS KR. HØIJORD HØIJORD.			



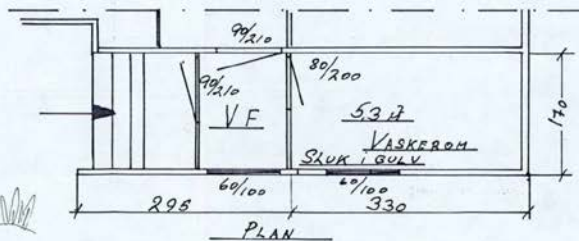
Syd



Øst



Nord



TILBYGG FOR Ragnar Sønset	MÅLSTOKK FASADE 1:100 PLAN 1:50	26-2	
		81	
HANS KR. HØIJDØ HØIJDØ.			



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Løkkeveien 2
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

Telefon: 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre