Ulvekula 33, 3158 ANDEBU

Moderne og lun tømmerbolig fra 2018 med utleiedel, dobbel garasje, solrikt, sentralt med gangavstand til skole.

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998
E-post kaia.dahle@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 6 990 000,-
Omkostn.:	Kr 176 140,-
Total ink omk.:	Kr 7 166 140,-
Selger:	Johan Wold Lisa Wold
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2018
BRA-i/BRA Total	201/251 kvm
Tomtstr.:	697.6 kvm
Soverom:	5
Antall rom:	8
Gnr./bnr.	Gnr. 216, bnr. 229
Oppdragsnr.:	1311260067

Moderne og lun tømmerbolig fra 2018 med utleiedel, dobbel garasje, solrikt og sentralt

Velkommen til Ulvekula 33 – en innholdsrik og særpreget tømmerbolig fra 2018 med flott romfølelse, lune materialvalg og gode løsninger.

Boligen har romslig hoveddel, separat 3-roms utleieleilighet og dobbelgarasje på ca. 50 kvm. Hoveddelen byr på åpen stue-/kjøkkenløsning med god takhøyde, synlige tømmerbjelker, vedovn og stilrent kjøkken med sorte fronter og komposittbenkeplater. Her er også praktisk entré, bad/vaskerom, hovedsoverom med god skapplass, loftsstue med utgang til altan og to gode rom i 2. etasje. Veranda langs fronten gir fine uteplasser.
Utleiedelen har egen adkomst, carport, stue/kjøkken, bad, to soverom og bod. En bolig med særpreg, plass og mulighet for leieinntekter.

Velkommen til visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Tilstandsrapport 57
Egenerklæring 79
Reguleringskart med bestemmelser 86
Midlertidlig brukstillatelse 91
Servitutt 95
Nabolagsprofil 102
Budskjema 111

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 201 kvm
BRA - e: 50 kvm
BRA totalt: 251 kvm
TBA: 83 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 49 kvm Entre/stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom, bod
BRA-e: 50 kvm Garasje, bod i garasje
1. etasje
BRA-i: 105 kvm Hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom, kontor, bad/vaskerom, bad

2. etasje
BRA-i: 47 kvm Stue, 2 soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
75 kvm

2. etasje
8 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I 2024 ble badet i 1. etg. delt opp til to våtrom. Ellers stemmer tegninger med dagens bruk.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.
Kommentar:
I 2024 ble det gjort noen endingers og oppgraderinger på EL- anlegget i forbindelse med oppdeling av bad i 1. etg. I 2022 ble det montert lys utvendig og innvendig i garasje, ekstra stikk, nye sikringer og kabling til varmepumpe og Elbil lader. Selger opplyser at pipe og ildsted ble montert i 2023.

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja.
Kommentar:
Terrasse mot sør og underliggende carport og bod er ikke tegnet inn på godkjent og byggemeldte tegninger, og selger opplyser at disse konstruksjonen ikke er søkt og godkjent oppført. Selger opplyses videre at dette er noe av grunnen til at det ikke foreligger ferdigattest. Det kan heller ikke anmodes om ferdigattest da terrassen reduserer lysforholdet inn i leiligheten i u. etg. Nærmer undersøkelse må påregnes utført, og det bør iverksettes tiltak for å få en ferdigattest.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
697.6 kvm

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

Andebu sentrum ligger like i nærheten og tilbyr dagligvarebutikker, skoler, barnehager, idrettsanlegg og andre nødvendige servicetilbud. Området byr også på flotte turområder, skogsstier og rekreasjonsmuligheter som passer for både små og store. Her kan du nyte et aktivt friluftsliv året rundt, enten du liker fotturer, sykling eller fisking i nærliggende vann og elver.

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

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

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

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid
Skoler:
Andebu skole (1-7 kl.) ca 1.4 km
Signo grunn- og videregående skole ca 1.7 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca 1.4 km
Gjennestad videregående skole ca 16.8 km
Re videregående skole ca 17.1 km

Barnehager:
Møyland barnehage (1-5 år) ca 1.1 km
Gravdal barnehage (1-5 år) ca 3.4 km
Elverhøy barnehage (1-5 år) ca 6.4 km

Offentlig kommunikasjon
Buss fra Flåtten syd ca 0.3 km
Stokke stasjon ca 18.6 km
Sandefjord lufthavn Torp ca 22 min med bil

Bygningssakkyndig
Arvid Lysgård AS;

Type rapport
Tilstandsrapport

Byggemåte
Rapporten omhandler en enebolig med leilighet i u. etg., med opprinnelse fra 2018. Boligen er oppført i laftet tømmer over grunnmur av isolerte elementer, med støpt betongkjerne. Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del avvik og svake løsninger, samt at utført arbeid er mangelfullt dokumentert. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep eller vannskade. Selger opplyser imidlertid i sitt egenerklæringsskjema at det er registrert skjeggkre og sølvkre i boligen. Som et forebyggede tiltak mot skjeggkre og sølvkre er det derfor satt ut limfeller.

UTVENDIG
Veggkonstruksjoner over grunnmur, er oppført i laftet tømmer. Det er taktekkingen av tegltakstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Det ble montert snøfangere og stigtrinn til pipen i 2024. Det er takkonstruksjon i plassbygget tre, med bærende konstruksjoner av tømmerstokker. Det er ikke inspeksjonsmulighet av

takkonstruksjoner, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Det er ytterdører i tre og garasjeporter i aluminium. Balkong i tre og terrasse i tre. Det er gulv av komposittmateriale. På balkongen er det underliggende taktekking av sarnafilbelegg. På terrassen er det underliggende taktekking med plater. Det er rekkverk i tre og glass. Deler av terrasse er overbygget med takkonstruksjon i tre. Det er plastplater på tak.

INNVENDIG

Innvendig i 1. etg. er det fliser på gulv. Ellers er det laminat i 2. etg. og laminat på gulv i leiligheten. Det er vegger av tømmer. I leiligheten er det malte plater på vegger. Det er trepanel i tak. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Boligen har isolert stålpipe og vedovn. Selger opplyser at pipe og ildsted ble montert i 2022. Mellom underetasje og 1. etasje er det etasjeskillere av betonghulldekke. Mellom 1. etasje og 2. etasje er det etasjeskillere i tre.

VÅTROM

Bad/vaskerom i leligheten er innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malt trepanel i tak.
Bad/vaskerom i 1. etg. er innredet med servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv. Det er vegger av tømmer. Det er malt trepanel i tak. Bad i 1. etg. er innredet med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv. Det er vegger av tømmer, plater og fliser. Det er malt trepanel i tak.

KJØKKEN

I 1. etasje er det kjøkkeninnredning med glatte fronter, fra 2021 ifølge selger. Det er ventilator med kullfilter i platetoppen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er fliser på gulvet. I leiligheten er det kjøkkeninnredning med glatte fronter. Det er ventilator over komfyr. Det er laminat på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i bod ved garasje. Det er rør-i-rør, samt noe kobberrør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert i bod ved garasje, med sluk i gulv. Det er også et samleskap på bod i leiligheten, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Det er avløpsrør av plast. Det er to varmtvannstanker på ca. 200 liter i boligen. Disse er plassert i bod ved garasjen og i boden i leiligheten. Boligen har periodisk mekanisk ventilasjon fra bad. Ellers er det friskluftsventiler i yttervegger. Det ble montert varmepumpe i garasjen i 2022 ifølge selger. Boligen har to sikringsskap med automatsikringer. EL- anlegget er i hovedsak fra byggeår, men det er noe utskiftinger og endringer i forbindelse med arbeid utført på bad i 2024. I 2022 ble det montert lys utvendig og innvendig i garasje, ekstra stikk, nye sikringer og kabling til varmepumpe og Elbil lader.

TOMTEFORHOLD
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen består av platonplast, drenerende masser samt drensrør i grunnen. Bygningen har grunnmur av isolerte elementer, med støpt betongkjerne. Det er såleblokker under grunnmur av blokker. På baksiden av boligen er det oppført en forstøtningsmurer av naturstein. Foran leiligheten er det en mindre støttemur i betongblokker e.l. Det er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra 2018.

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

Forhold som har fått TG2:
Veggkonstruksjon
Det er en del sprekker i tømmerveggene som bør overflatebehandles for å redusere risikoen for fuktinntrengning i tømmeret, med påfølgende fare for fuktskader. Selger opplyser at det også er trekk fra veggene, og i 2. etasje er det lysinnslipp fra yttersiden i lafteknutene i hjørnet på det ene soverommet.
Konsekvens/tiltak: Sprekkene i tømmerveggene bør overflatebehandles for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Trekk og lysinnslipp ved lafteknutene bør utbedres for å forbedre inneklimaet og forhindre varmetap, samt redusere risikoen for ytterligere skader på veggkonstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er derfor ingen mulighet for vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Selger har opplyst at det mot nordøst tidvis har blitt registrert isdannelse og istapper fra taket. Dette kan sees i sammenheng med luftlekkasjer og varmetap.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt. Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke kan inspiseres, er at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for skader på konstruksjonen over tid. Videre bør årsaken til isdannelse og istapper undersøkes nærmere, da dette kan skyldes luftlekkasje og varmetap. Uten tiltak kan dette føre til økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Dører - 1
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. På den ene terrassedøren i 1. etasje er det observert en utett løsning mellom utvendig beslag og dørterskel.På balkongdøren i 2. etasje mangler det beslag i overgangen mellom dørterskel og taktekking på balkonggulvet. Utett løsning og manglende beslag øker faren for trekk og fuktskader.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det bør monteres beslag og

utbedres tetting rundt terrassedør og balkongdør for å hindre trekk og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende eller utett beslag kan føre til vanninntrenging og påfølgende skader på bygningsdeler.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
På balkongen er det observert utett overgang mellom tømmervegg og sarnafilbelegg/taktekking, da det ikke er montert beslag eller lignende i overgangen. Dette øker faren for fuktskader. Fra undersiden av terrassen er det observert tegn på grunnmuren som indikerer at det tidvis renner vann ned fra terrassen og ned på veggen. På terrasse- og balkonggulvet er det også observert flere glipper i skjøtene, og enkelte gulvbord er mangelfullt festet til den underliggende konstruksjonen. På terrassen mot sør er det i tillegg observert en del skjevheter.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres beslag eller tilsvarende tetting i overgangen mellom tømmervegg og sarnafilbelegg/taktekking for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Glipper i skjøtene og løse gulvbord bør utbedres for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere skader eller ulykker. Skjevheter på terrassen mot sør bør rettes opp for å sikre forsvarlig bruk og unngå belastningsskader på konstruksjonen. Videre bør det undersøkes nærmere hvorfor det renner vann fra terrassen ned på grunnmuren, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å lede vannet bort fra bygningskroppen, for å unngå fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Pipe og ildsted
Selger opplyser at pipe og ildsted ble kontrollert av Vestfold Interkommunale Brannvesen i 2024. Ved kontrollen ble det bemerket at det mangler feieluke på bend/vinkel på stålpipe.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres feieluke på bendet på stålpipen for å oppfylle krav til tilsyn og feiing. Manglende feieluke kan føre til redusert mulighet for rengjøring og tilsyn, noe som øker risikoen for sotbrann og dårlig trekk i pipen.

Rom Under Terreng
Tilstandsgrad 2 er satt som følge av avvik på utvendig fuktsikring, samt at det er dårlig fall på terreng ved inngangsparti. Disse forholden øker faren for fuktskader på areal under terreng.
Konsekvens/tiltak: Det bør utbedres utvendig fuktsikring og terrengfall ved inngangspartiet for å redusere risikoen for fuktskader i arealer under terreng.Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader som kan føre til skader på bygningskonstruksjoner og innredning,.

Innvendige dører
I 2. etasje tar en innerdør ned i gulvet, og dørene må påregnes justert.
Konsekvens/tiltak: Dørene bør justeres slik at de ikke tar ned i gulvet, for å sikre normal funksjon og forhindre unødig slitasje på både dør og gulv. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til nedsatt brukervennlighet og økt risiko for skader på dørblad og gulv.

U. etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er forlite fall til sluk iht. til krav som var gjeldende da badet ble bygget.
Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

U. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

1. etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
Løsningen med vegger av tømmer tilfredsstiller ikke krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres et vanntett sjikt på veggene for å oppfylle forskriftskravene til våtrom. Manglende vanntett sjikt medfører økt risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen.

1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Løsningen med vegger av tømmer tilfredsstiller ikke krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres et godkjent vanntett sjikt på vegger av tømmer for å oppfylle forskriftskravene.
Manglende vanntett sjikt medfører økt risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen.

U. etasje - Entre/stue/kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Varmesentral

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Varmepumper bør normalt få service omtrent hvert andre til hvert tredje år for å sikre optimal drift og levetid.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres service på varmepumpen for å sikre optimal drift og forlenge levetiden. Manglende service kan føre til redusert effektivitet, økt energiforbruk og risiko for driftsstans, noe som kan medføre økte kostnader og redusert komfort.

Fuktsikring og drenering
Det er observert at klemlist/ topplist på platonplast ikke er montert, dette fører til redusert effekt på drenering. Platonplast er stedvis avsluttet nær terreng, dette kan føre til innsig av fukt bak platen, med økt fuktbelastning av grunnmur.
Konsekvens/tiltak: Klemlist/topplist bør monteres på platonplasten for å sikre at dreneringen fungerer som tiltenkt. Platonplasten bør også avsluttes korrekt over terreng for å hindre innsig av fukt bak platen, da dette kan føre til økt fuktbelastning og skade på grunnmuren.

Grunnmur og fundamenter
I boden ved carporten er det observert at den mindre delen av grunnmuren/ isoporelementene ikke er pusset med murmasse.
Konsekvens/tiltak: Det bør påføres murpuss på den upussede delen av grunnmuren/ isoporelementene i boden ved carporten.
Manglende puss kan redusere grunnmurens tetthet og øke risikoen for fuktinntrengning.

Forstøtningsmurer
Forstøtningsmuren på baksiden av boligen har noe skjevhet. Det er usikkert om dette skyldes grov oppføring av muren, eller om skjevhetene har oppstått som følge av trykk fra overliggende terreng eller masser. Det mangler rekkverk på støttemur ved leiligheten.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å få gjennomført en faglig vurdering av forstøtningsmurens stabilitet og årsaken til skjevheten.
Videre skjevhet eller bevegelse kan føre til strukturelle skader. Manglende rekkverk på støttemuren ved leiligheten øker risikoen for fallulykker, og rekkverk bør påregnes montert.

Terrengforhold
Ved inngangspartiet er det noe dårlig fall på terrenget mot grunnmuren, noe som kan medføre risiko for vannansamling ved grunnmuren.
Konsekvens/tiltak: Terrenget bør justeres slik at det får tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren ved inngangspartiet, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Forhold som har fått TG3:
Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Overgangen mellom tømmervegger og vannbrett på vinduene fremstår som utett, da det ikke er montert beslag eller fuget i overgangen mellom vegg og vannbrett. Dette medfører økt risiko for fuktinnsig.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det bør monteres beslag eller fuges i overgangen mellom tømmervegg og vannbrett for å sikre tetthet.
Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til råteskader og redusert levetid på både vinduer og vegg.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I 1. etasje er det ikke målt skjevheter av betydning. I stue i 2. etasje er det målt skjevheter på gulvet på ca. 36 mm. Det er også lokale skjevheter og ujevnt gulv ved dør inn til det ene soverommet.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom 2. etg. en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det mangler membran/mansjett på rørgjennomføringer i gulvet, og det er utette overganger mellom sokkelflis på veggene og tømmerveggene, og løsningen med tømmer tilfredsstiller ikke krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger.
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. Det bør etableres forskriftsmessig membran/mansjett på rørgjennomføringer i gulvet, og utette overganger mellom sokkelflis og tømmervegg må utbedres slik at det oppnås et vanntett sjikt på veggene i henhold til gjeldende krav. Manglende tiltak kan føre til fuktskader i konstruksjonen, med risiko for råte, sopp og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

1. etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Tømmer tilfredsstiller ikke krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger.
Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det er utette overganger mellom sokkelflis på veggene og tømmerveggene, og løsningen med tømmer tilfredsstiller ikke krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger.
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. Det bør utbedres tette overganger mellom sokkelflis og tømmerveggene, samt etableres tilfredsstillende vanntett sjikt på veggene i henhold til forskriftskrav. Konsekvensen av manglende tetting og utilstrekkelig vanntett sjikt er økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader, råte og soppdannelse.

1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Tømmer tilfredsstiller ikke krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger.
Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):
Ingen.

Helse, miljø og sikkerhet
Helse, miljø og sikkerhet.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
Terrasse og carport er nærmere enn 8 meter fra nabohuset, og dette kan medføre at det er avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
Konsekvens/tiltak:
Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig.
Det bør gjennomføres en vurdering av branncelleinndelingen for terrasse og carport, da avstanden til nabohuset er mindre enn 8 meter. Manglende eller feil branncelleinndeling kan medføre økt risiko for spredning av brann mellom bygninger, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og materielle verdier.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 20.05.2026 av Arvid Lysgård teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Nøtterøy Elektriske. Beskrivelse av arbeidet: La opp stikkontakter, brytere og lys.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Beskrivelse av arbeidet: Byttet fliser på gulv, lagt på original membran fra byggeår. Montert vegghengt toalett og satt opp en vegg for å dele av badet. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på ene siden og vask på andre siden av ny vegg. Brukt høyden i rommet til å lage et lite kott i den ene delen for ekstra lagringsplass. Elektrisk arbeid dokumentert utført av Nøtterøy elektriske, arbeid på vann og avløp utført av pensjonert rørlegger (far /svigerfar) og resten av arbedet utført av egeninnsats.

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

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Beskrivelse av arbeidet: Det er blitt ettermontert snøfangere og takstige

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

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Beskrivelse av arbeidet: Ny bod oppført under terrasse.

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

Noe ujevnheter på terrasse. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

forekomst av skjeggkre og sølvkre. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Beskrivelse av arbeidet: Satt ut limfeller.

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

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført i sammenheng med oppgradering av bad som tidligere beskrevet. Utført av pensjonert rørlegger med mesterbrev.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: TLV Varmepumpe. Beskrivelse av

arbeidet: Montert varmepumpe i garasje.
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Varmefag Sandefjord. Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av pipe og ildsted.
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Bettum elektro as. Beskrivelse av arbeidet: Montering av lys utvendig/innvendig garasje, ekstra stikk, nye sikringer og kabling til varmepumpe og Elbil lader
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Nøtterøy elektriske as. Beskrivelse av arbeidet: I sammenheng med oppgradering av bad. Opplegg til vaskmaskin og tørktrommel, nye stikkontakter og lysbryter med plejd lysstyring.
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Terrasse bygget på sørside av bolig, utført av tidligere eier. Denne er kortet inn en meter fra nabogrense og pergola med plasttak er montert mellom husvegg og rekkverk av meg. Det er også satt opp en bod under terrassen, innerst i carport. Vedskjul satt opp i hage av meg. Støttemur og trapp oppført imellom Ulvekula 33 og 35, utført i samarbeid mellom meg og nabo.
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? Ja.
MIdlertidig brukstillatelse gitt i 2018, mangler ferdigattest.
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Ja.
Sokkelleilighet. Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Ja.
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja.
Boligsalgsrapport fra tidligere salg.

Innhold

U. etasje: Entre/stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom, bod, garasje og bod i garasje.
1. etasje: Hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom, kontor, bad/vaskerom og bad.
2. etasje: Stue og 2 soverom.

Standard

Velkommen til Ulvekula 33 – en innholdsrik og særpreget tømmerbolig fra 2018 med flott romfølelse, gjennomgående lune materialvalg og gode løsninger for både familie, gjester og eventuell utleie. Eiendommen består av en romslig hoveddel, en separat 3-roms utleieleilighet og en stor dobbelgarasje på ca. 50 kvm. Her får du en bolig med sjel, moderne komfort og rikelig med plass – både inne og ute.

Allerede i entréen får man et godt førsteinntrykk. Den romslige gangen har god plass til yttertøy og sko, med praktiske garderobeløsninger og en innbydende kontor-/arbeidsplass lenger inn. Dette er en bolig der hverdagsfunksjonene er godt ivaretatt.

Hovedplanet byr på en flott åpen stue- og kjøkkenløsning med imponerende takhøyde, synlige tømmerbjelker og store romvolumer. Treverket er beiset i en lun bruntonet farge som gir boligen et moderne, eksklusivt og samtidig varmt uttrykk. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og vedovnen skaper et naturlig samlingspunkt på kjølige dager. Fra spisestuen er det utgang til en romslig veranda som strekker seg langs fronten av boligen og videre mot øst.

Kjøkkenet har et stilrent og gjennomført uttrykk med sorte fronter, store benkeplater i komposittstein og godt med arbeidsplass. Her er det integrerte hvitevarer, oppvaskmaskin, stekeovn og ekstra bred koketopp – et kjøkken som både er praktisk i hverdagen og inspirerende for den matglade. Det er varmekabler i gulv i gang, stue/kjøkken og bad, noe som bidrar til god komfort.

I tilknytning til stue/kjøkken ligger et mindre rom som i dag er innredet som soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent som soverom, og at tegninger viser bod/kontor.

Bad/vaskerom er praktisk innredet med god benkeplass, servant, badekar, dusj og plass til vaskemaskin/tørketrommel i innredning. Eier har gjort tilpasninger med ekstra toalett og skyvedørsløsning, noe som gir en funksjonell inndeling – særlig godt egnet for en familiehverdag. Det gjøres samtidig oppmerksom på at takstmann har kommentert at badet ikke oppfyller krav til våtrom, da våtsoner ikke har tettesjikt.

Hovedsoverommet har den samme gode takhøyden som resten av boligen og direkte adkomst til badet. Rommet er innredet med svært gode garderobeløsninger, og her er det lagt til rette for rikelig med oppbevaring.

I 2. etasje finner man en romslig loftsstue med utgang til altan. Glassrekkverk gir en luftig følelse og fin utsikt over nærområdet. Etasjen har i tillegg to gode rom som passer godt som barne- eller ungdomsrom.

Under boligen ligger en stor dobbelgarasje med bod i bakkant. Rommet er innredet som en skikkelig hobby-/oppholdssone og egner seg godt som verksted, treningsrom, lagringsplass eller sosialt rom etter behov.

Eiendommen har også en separat 3-roms utleieleilighet. Leiligheten inneholder stue med kjøkkenkrok, helfliset bad med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin, to soverom og bod. Leiligheten disponerer carport på utsiden og har egen oppkjørsel. Dette gir gode muligheter for leieinntekter eller plass til familie/gjester.

Det gjøres oppmerksom på at verandaens del mot øst med hagestue ikke er godkjent, og at dette er en del av bakgrunnen for at eiendommen ikke har ferdigattest. Det har tidligere vært nedfelt jacuzzi i dette området.

Leietaker i utleieleiligheten ønsker å fortsette leieforholdet dersom mulig. Interessenter som ønsker overtakelse uten leietaker, må spesifisere dette i bud.

Innbo og løsøre
Frittstående kjøleskap på kjøkken og i bod i garasjen, samt hyller på barnerom medfølger ikke handelen.

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

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

Parkering
Dobbel garasje med rikelig lagringsplass. I tillegg er det plass til å parkere i oppkjørsel. Utleieleiligheten har carport samt plass til parkering i egen oppkjørsel foran garasjen.

Forsikringsselskap og Polisenummer
Fremtind forsikring, polisenummer 6691536

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

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes med peis og elektrisitet.
Det ble sist utført tilsyn og feiing 22.04.2024. Anmerkning: Mangler feieluke på bend på stålpipe.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 990 000

Omkostninger kjøper

6 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
174 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))
---
176 140 (Omkostninger totalt)
193 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
195 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)
---

7 166 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 183 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 185 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter
Kr 22 415 for år 2026

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

Formuesverdi primærbolig
Kr 1 891 352 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 7 565 407 for år 2024

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

Brøyting for privat adkomstvei avhenges av snømengder. For vinteren 2024/2025 var det ca. kr. 4.074,-.

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 216, bruksnummer 229 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/216/229:
28.04.2016 - Dokumentnr: 378194 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:224
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:225-228
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:230-233
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:246 Snr:1-12
Gjelder denne registerenheten med flere
Samtlige eiendommer innenfor kart utsnitt Ulvekula 16/224 har rett til å vedlikeholde sine VA- ledninger, samt kabler og VA grøft som går igjennom tomt 4 og 5 (se vedlagt kartutsnitt).
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

28.01.2016 - Dokumentnr: 79328 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:216 Bnr:224

01.01.2020 - Dokumentnr: 857964 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:216 Bnr:229

01.01.2024 - Dokumentnr: 460963 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:216 Bnr:229

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 09.07.2018 for enebolig med sekundærleilighet. Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført og hva som gjenstår av arbeid.
Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 16.10.2017.

Midlertidig brukstillatelse og byggemeldte tegninger ligger vedlagt salgsoppgaven.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: I tilknytning til stue/kjøkken ligger et mindre rom som i dag er innredet som soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent som soverom, og at tegninger viser bod/kontor.
Terrasse mot sør og underliggende carport og bod er ikke tegnet inn på godkjent og

byggemeldte tegninger, og selger opplyser at disse konstruksjonen ikke er søkt og godkjent oppført.
Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
09.07.2018.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Det er privat vei til eiendommen.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Id: 20220010.
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023.
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.

Reguleringsplaner:
Id: 20150022.
Navn: Ulvekula.
Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie
I underetasjen er det en 3-roms leilighet som leies ut i dag til kr. 9.500,- pr mnd. Leietaker i utleieleiligheten ønsker å fortsette leieforholdet dersom mulig. Interessenter som ønsker overtakelse uten leietaker, må spesifisere dette i bud.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på .... Bg/m3. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysninger
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % 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/ovretagelse kr 3 00 (helg kr 4 000,-),-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

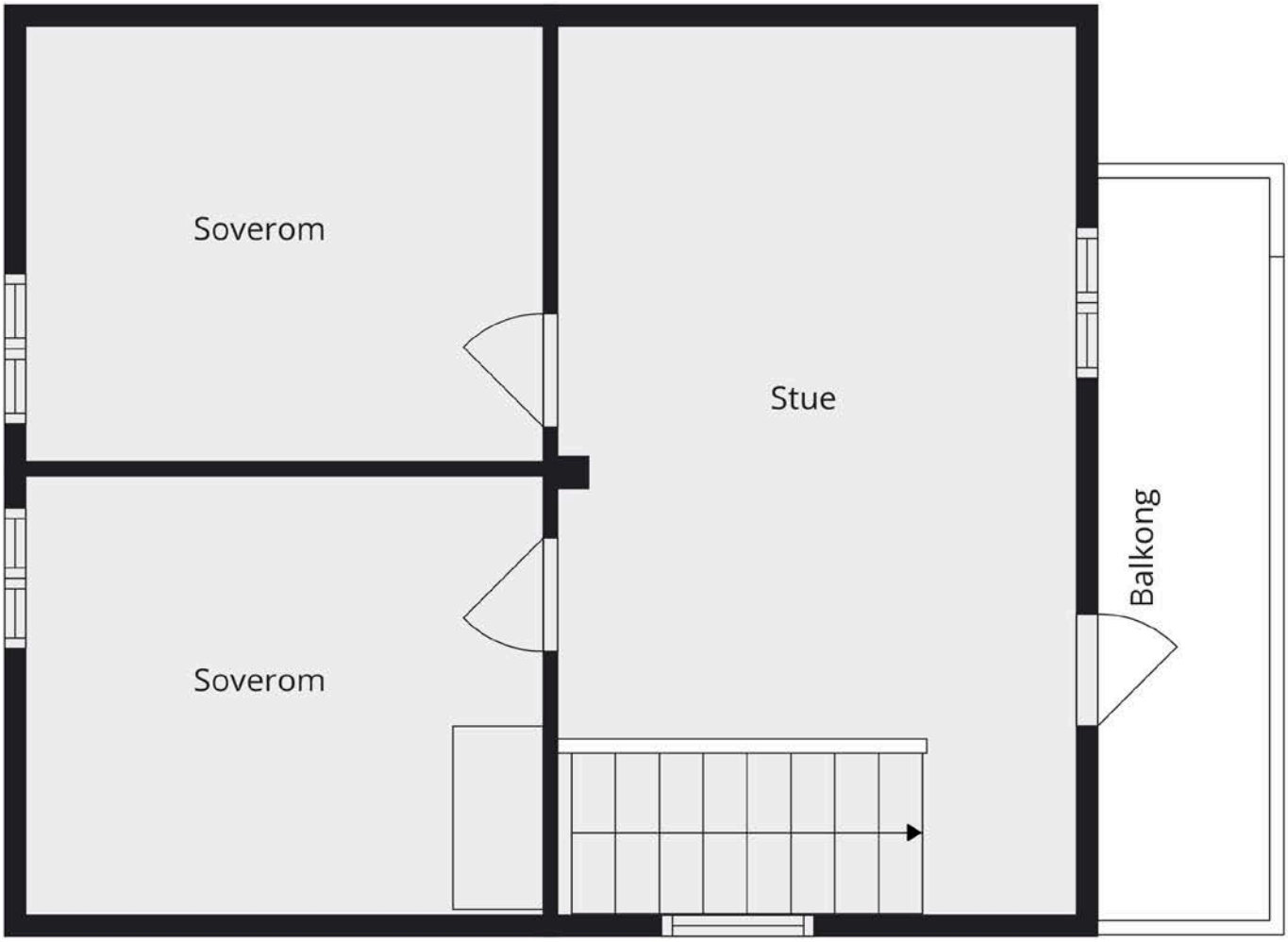
Oppdragstaker
Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato
22.05.2026

33

FRIDA I DIEGO
PO RAZ

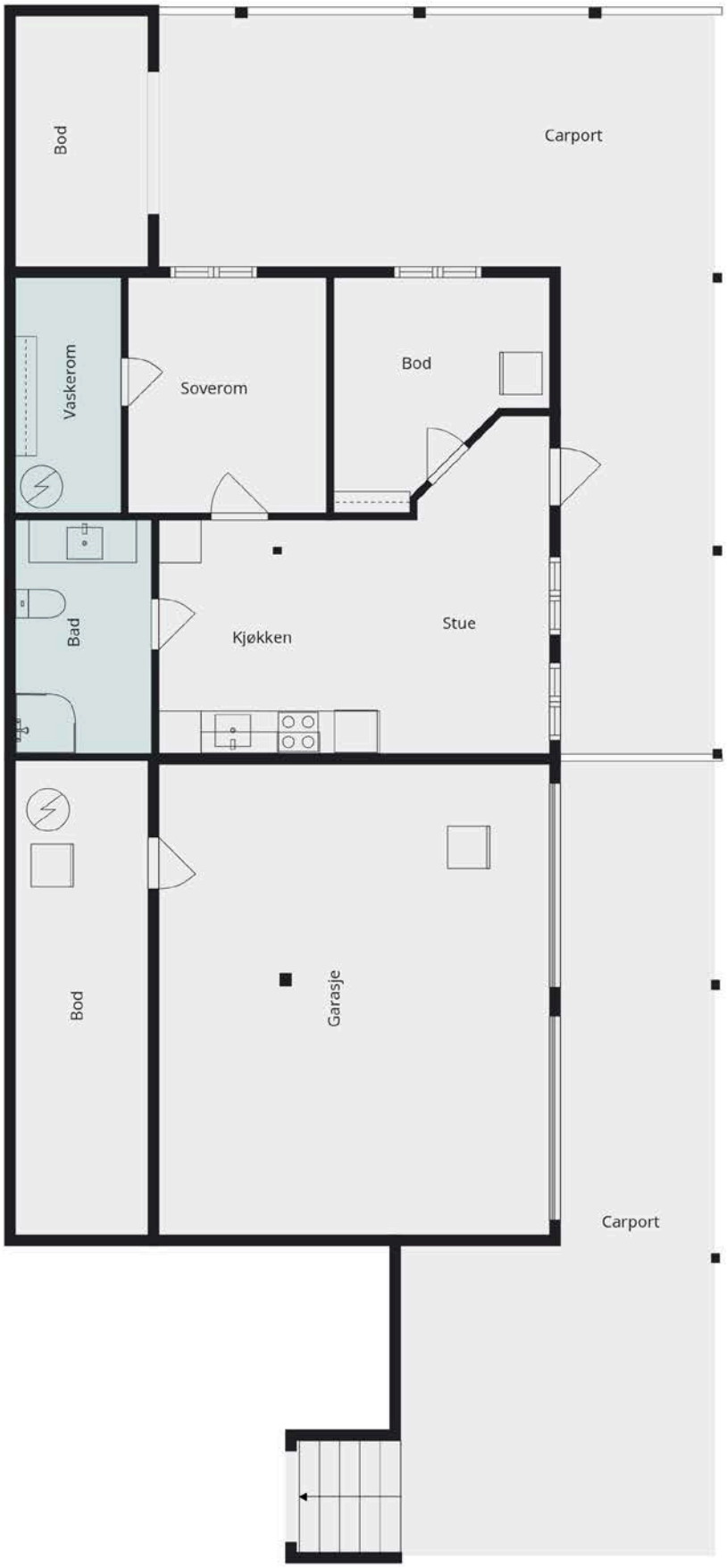
Terrasse
Overbygd terrasse
Stue
Spisestue
Bod/Kontor
Kjøkken
Terrasse
Entré
Bad
Gårdsplass
Soverom
Bad

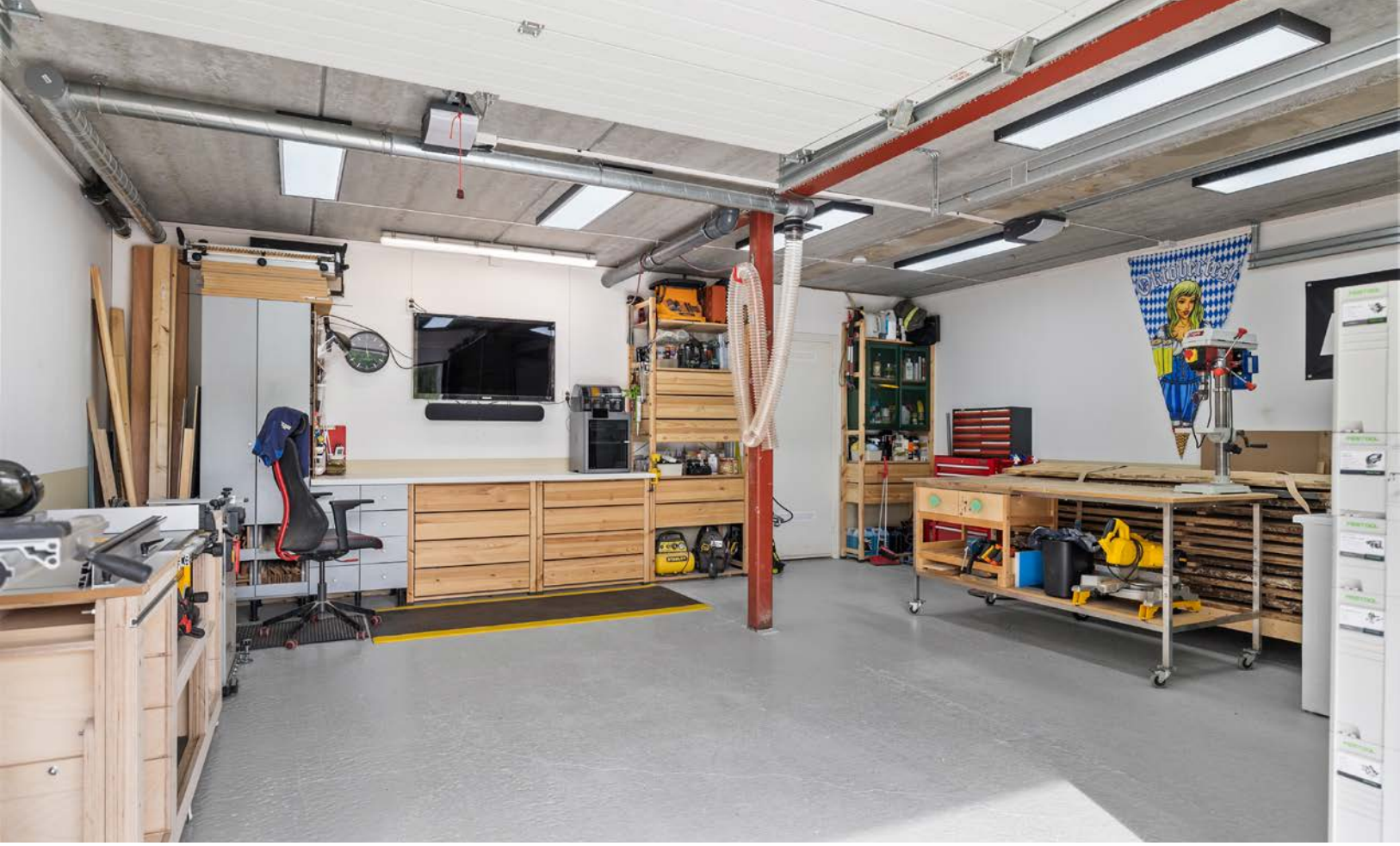

Soverom
Stue
Balkong
Soverom

Botanica

fabrik
syboko

33


Bod
Carport
Vaskerom
Soverom
Bod
Bad
Kjøkken
Stue
Bod
Garasje
Carport



Vedlegg

Tilstandsrapport

Enebolig med leilighet.
Ulvekula 33 , 3158 ANDEBU
SANDEFJORD kommune
gnr. 216, bnr. 229

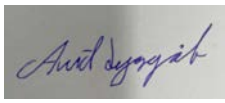
Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 201 m²

Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12224-1681 **Eiendomsverdi ref nr:** XP8371

Autorisert foretak: Metiri 2 AS

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

Rapportansvarlig



Arvid Lysgård
Uavhengig Takstingeniør
arvid@metiri.no
906 87 327

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Rapporten omhandler en enebolig med leilighet i u. etg., med opprinnelse fra 2018. Boligen er oppført i laftet tømmer over grunnmur av isolerte elementer, med støpt betongkjerne.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del avvik og svake løsninger, samt at utført arbeid er mangelfullt dokumentert. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep eller vannskade. Selger opplyser imidlertid i sitt egenerklæringsskjema at det er registrert skjeggkre og sølvkre i boligen. Som et forebyggede tiltak mot skjeggkre og sølvkre er det derfor satt ut limfeller.

Enebolig med leilighet. - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Veggkonstruksjoner over grunnmur, er oppført i laftet tømmer. Det er taktekkingen av tegltakstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Det ble montert snøfangere og stigtrinn til pipen i 2024. Det er takkonstruksjon i plassbygget tre, med bærende konstruksjoner av tømmerstokker. Det er ikke inspeksjonsmulighet av takkonstruksjoner, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Det er ytterdører i tre og garasjeporter i aluminium.

Balkong i tre og terrasse i tre. Det er gulv av komposittmateriale. På balkongen er det underliggende taktekking av sarnafilbelegg. På terrassen er det underliggende taktekking med plater. Det er rekkverk i tre og glass. Deler av terrasse er overbygget med takkonstruksjon i tre. Det er plastplater på tak.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig i 1. etg. er det fliser på gulv. Ellers er det laminat i 2. etg. og laminat på gulv i leiligheten. Det er vegger av tømmer. I leiligheten er det malte plater på vegger. Det er trepanel i tak. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Boligen har isolert stålpipe og vedovn. Selger opplyser at pipe og ildsted ble montert i 2022.

Mellom underetasje og 1. etasje er det etasjeskillere av betonghulldekke. Mellom 1. etasje og 2. etasje er det etasjeskillere i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i leligheten er innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malt trepanel i tak.

Bad/vaskerom i 1. etg. er innredet med servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv. Det er vegger av tømmer. Det er malt trepanel i tak.

Bad i 1. etg. er innredet med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv. Det er vegger av tømmer, plater og fliser. Det er malt trepanel i tak.

KJØKKEN Gå til side

I 1. etasje er det kjøkkeninnredning med glatte fronter, fra 2021 ifølge selger. Det er ventilator med kullfilter i platetoppen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er fliser på gulvet.

I leiligheten er det kjøkkeninnredning med glatte fronter. Det er ventilator over komfyr. Det er laminat på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i bod ved garasje. Det er rør-i-rør, samt noe kobberrør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert i bod ved garasje, med sluk i gulv. Det er også et samleskap på bod i leiligheten, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Det er avløpsrør av plast. Det er to varmtvannstanker på ca. 200 liter i boligen. Disse er plassert i bod ved garasjen og i boden i leiligheten.

Boligen har periodisk mekanisk ventilasjon fra bad. Ellers er det friskluftsventiler i yttervegger. Det ble montert varmepumpe i garasjen i 2022 ifølge selger.

Boligen har to sikringsskap med automatsikringer. EL- anlegget er i hovedsak fra byggeår, men det er noe utskiftinger og endringer i forbindelse med arbeid utført på bad i 2024. I 2022 ble det montert lys utvendig og innvendig i garasje, ekstra stikk, nye sikringer og kabling til varmepumpe og Elbil lader

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen består av platonplast, drenerende masser samt drensrør i grunnen. Bygningen har grunnmur av isolerte elementer, med støpt betongkjerne. Det er såleblokker under grunnmur av blokker.

På baksiden av boligen er det oppført en forstøtningsmurer av naturstein. Foran leiligheten er det en mindre støttemur i betongblokker e.l.

Det er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra 2018.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

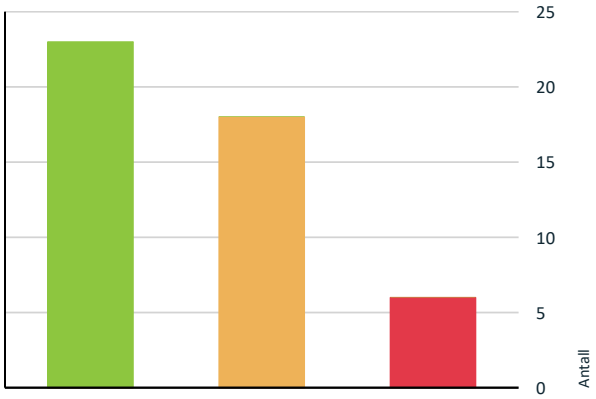
Enebolig med leilighet.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I 2024 ble badet i 1. etg. delt opp til to våtrom. Ellers stemmer tegninger med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

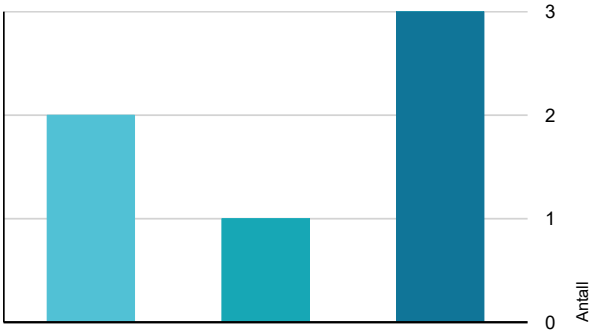
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, tetthet og energikrav, dette da bygget er oppført i laftet tømmer. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal. Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med leilighet.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > U. etasje > Entre/stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	Gå til side
Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED LEILIGHET.

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkeplan og fra taknivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l. Det ble montert snøfangere og stigtrinn til pipen i 2024. Arbeid utført i 2024 er gjort som egeninnsats av selger. Ellers er takrenner og beslag fra byggeår.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjoner over grunnmur, er oppført i laftet tømmer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er en del sprekker i tømmerveggene som bør overflatebehandles for å redusere risikoen for fuktinntrengning i tømmeret, med påfølgende fare for fuktskader. Selger opplyser at det også er trekk fra veggene, og i 2. etasje er det lysinnslipp fra yttersiden i lafteknutene i hjørnet på det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekkene i tømmerveggene bør overflatebehandles for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Trekk og lysinnslipp ved lafteknutene bør utbedres for å forbedre inneklimaet og forhindre varmetap, samt redusere risikoen for ytterligere skader på veggkonstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er takkonstruksjon i plassbygget tre, med bærende konstruksjoner av tømmerstokker. Det er ikke inspeksjonsmulighet av takkonstruksjoner, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er derfor ingen mulighet for vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Selger har opplyst at det mot nordøst tidvis har blitt registrert isdannelse og istapper fra taket. Dette kan sees i sammenheng med luftlekkasjer og varmetap.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt. Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke kan inspiseres, er at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for skader på konstruksjonen over tid. Videre bør årsaken til isdannelse og istapper undersøkes nærmere, da dette kan skyldes luftlekkasje og varmetap. Uten tiltak kan dette føre til økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

TG 3 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Overgangen mellom tømmervegger og vannbrett på vinduene fremstår som utett, da det ikke er montert beslag eller fuget i overgangen mellom vegg og vannbrett. Dette medfører økt risiko for fuktinnsig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag eller fuges i overgangen mellom tømmervegg og vannbrett for å sikre tetthet.
Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til råteskader og redusert levetid på både vinduer og vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Dører

Beskrivelse

Det er ytterdører i tre og garasjeporter i aluminium.

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Terrassedør og balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

På den ene terrassedøren i 1. etasje er det observert en utett løsning mellom utvendig beslag og dørterskel.På balkongdøren i 2. etasje mangler det beslag i overgangen mellom dørterskel og taktekking på balkonggulvet. Utett løsning og manglende beslag øker faren for trekk og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag og utbedres tetting rundt terrassedør og balkongdør for å hindre trekk og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende eller utett beslag kan føre til vanninntrenging og påfølgende skader på bygningsdeler.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i tre og terrasse i tre. Det er gulv av komposittmateriale. På balkongen er det underliggende taktekking av sarnafilbelegg. På terrassen er det underliggende taktekking med plater. Det er rekkverk i tre og glass. Deler av terrasse er overbygget med takkonstruksjon i tre. Det er plastplater på tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På balkongen er det observert utett overgang mellom tømmervegg og sarnafilbelegg/taktekking, da det ikke er montert beslag eller lignende i overgangen. Dette øker faren for fuktskader. Fra undersiden av terrassen er det observert tegn på grunnmuren som indikerer at det tidvis renner vann ned fra terrassen og ned på veggen. På terrasse- og balkonggulvet er det også observert flere glipper i skjøtene, og enkelte gulvbord er mangelfullt festet til den underliggende konstruksjonen. På terrassen mot sør er det i tillegg observert en del skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres beslag eller tilsvarende tetting i overgangen mellom tømmervegg og sarnafilbelegg/taktekking for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Glipper i skjøtene og løse gulvbord bør utbedres for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere skader eller ulykker. Skjevheter på terrassen mot sør bør rettes opp for å sikre forsvarlig bruk og unngå belastningsskader på konstruksjonen. Videre bør det undersøkes nærmere hvorfor det renner vann fra terrassen ned på grunnmuren, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å lede vannet bort fra bygningskroppen, for å unngå fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig i 1. etg. er det fliser på gulv. Ellers er det laminat i 2. etg. og laminat på gulv i leiligheten. Det er vegger av tømmer. I leiligheten er det malte plater på vegger. Det er trepanel i tak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Mellom underetasje og 1. etasje er det etasjeskillere av betonghulldekke. Mellom 1. etasje og 2. etasje er det etasjeskillere i tre. Det er foretatt måling av skjevhet på gulv med krysslaser i stue i 1. etasje og fra stue i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I 1. etasje er det ikke målt skjevheter av betydning. I stue i 2. etasje er det målt skjevheter på gulvet på ca. 36 mm. Det er også lokale skjevheter og ujevnt gulv ved dør inn til det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom 2. etg. en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn. Selger opplyser at pipe og ildsted ble montert i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Selger opplyser at pipe og ildsted ble kontrollert av Vestfold Interkommunale Brannvesen i 2024. Ved kontrollen ble det bemerket at det mangler feieluke på bend/vinkel på stålpipe.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres feieluke på bendet på stålpipen for å oppfylle krav til tilsyn og feiing. Manglende feieluke kan føre til redusert mulighet for rengjøring og tilsyn, noe som øker risikoen for sotbrann og dårlig trekk i pipen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av u. etg. har innredet areal under terreng. Det er lamaint på gulv. Det er malte plater på vegger, som er montert direkte på grunnmurselementer av isopor. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er imidlertid foretatt fuktmåling med hammerelektroder, uten å påvise avvik av betydning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt som følge av avvik på utvendig fuktsikring, samt at det er dårlig fall på terreng ved inngangsparti. Disse forholden øker faren for fuktskader på areal under terreng.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres utvendig fuktsikring og terrengfall ved inngangspartiet for å redusere risikoen for fuktskader i arealer under terreng.Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader som kan føre til skader på bygningskonstruksjoner og innredning,.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I 2. etasje tar en innerdør ned i gulvet, og dørene må påregnes justert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dørene bør justeres slik at de ikke tar ned i gulvet, for å sikre normal funksjon og forhindre unødig slitasje på både dør og gulv. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til nedsatt brukervennlighet og økt risiko for skader på dørblad og gulv.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malt trepanel i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Normalt for nyere boliger er at ferdigattest inngår i dokumentasjonsgrunnlaget, og det skal foreligge FDV-dokumentasjon. Begge deler mangler for denne boligen.

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:

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

Det er forlite fall til sluk iht. til krav som var gjeldende da badet ble bygget.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og dusjvegger/hjørne.

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Det er korrekt tilluft i dør.

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er imidlertid foretatt fuktmåling med hammerelektroder og fuktsøker, uten å påvise avvik av betydning.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er innredet med servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv. Det er vegger av tømmer. Det er malt trepanel i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det ble lagt nye fliser på gulv i 2024, og dette arbeidet er gjort som egeninnsats av selger.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Normalt for nyere boliger er at ferdigattest inngår i dokumentasjonsgrunnlaget, og det skal foreligge FDV-dokumentasjon. Begge deler mangler for denne boligen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er vegger av tømmer, og noe malte plater. Det er malt trepanel i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Løsningen med vegger av tømmer tilfredsstiller ikke krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres et vanntett sjikt på veggene for å oppfylle forskriftskravene til våtrom. Manglende vanntett sjikt medfører økt risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

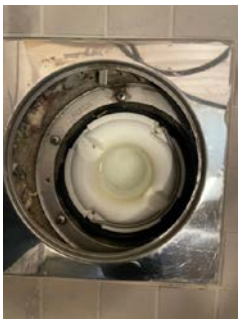
Det mangler membran/mansjett på rørgjennomføringer i gulvet, og det er utette overganger mellom sokkelflis på veggene og tømmerveggene, og løsningen med tømmer tilfredsstiller ikke krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Det bør etableres forskriftsmessig membran/mansjett på rørgjennomføringer i gulvet, og utette overganger mellom sokkelflis og tømmervegg må utbedres slik at det oppnås et vanntett sjikt på veggene i henhold til gjeldende krav. Manglende tiltak kan føre til fuktskader i konstruksjonen, med risiko for råte, sopp og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Det er korrekt tilluft i dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

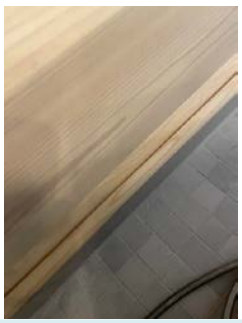
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tømmer tilfredsstiller ikke krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv. Det er vegger av tømmer, plater og fliser. Det er malt trepanel i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det ble lagt nye fliser på gulv i 2024, samt at det ble oppført en lettvegg mellom bad og bad/vaskerom, og dette arbeidet er gjort som egeninnsats av selger. I 2024 ble det også montert nytt toalett og dusjkabinett, samt at det ble lagt opp noe nytt EL- anlegg. Arbeid utført på EL- og VVS anlegg er gjort av fagfolk iflg. selger.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Normalt for nyere boliger er at ferdigattest inngår i dokumentasjonsgrunnlaget, og det skal foreligge FDV-dokumentasjon. Begge deler mangler for denne boligen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er vegger av tømmer, fliser og noe malte plater. Det er malt trepanel i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Løsningen med vegger av tømmer tilfredsstiller ikke krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres et godkjent vanntett sjikt på vegger av tømmer for å oppfylle forskriftskravene.
Manglende vanntett sjikt medfører økt risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er utette overganger mellom sokkelflis på veggene og tømmerveggene, og løsningen med tømmer tilfredsstiller ikke krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Det bør utbedres tette overganger mellom sokkelflis og tømmerveggene, samt etableres tilfredsstillende vanntett sjikt på veggene i henhold til forskriftskrav. Konsekvensen av manglende tetting og utilstrekkelig vanntett sjikt er økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader, råte og soppdannelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Selger opplyser at veggmontert toalett er drenert ned til bod i garasje.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Det er korrek tilluft i dør.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tømmer tilfredsstiller ikke krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

U. ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

I leiligheten er det kjøkkeninnredning med glatte fronter. Det er ventilator over komfyr. Det er laminat på gulv.

U. ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

I 1. etasje er det kjøkkeninnredning med glatte fronter, fra 2021 ifølge selger. Det er ventilator med kullfilter i platetoppen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er fliser på gulvet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter i platetoppen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i bod ved garasje. Det er rør -i-rør, samt noe kobberrør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert i bod ved garasje, med sluk i gulv. Det er også et samleskap på bod i leiligheten, med korrekt drenering av vann til badegulvet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har periodisk mekanisk ventilasjon fra bad. Ellers er det friskluftsventiler i yttervegger.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det ble montert varmepumpe i garasjen i 2022 ifølge selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpen var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Det opplyses at varmepumpen benyttes kun til oppvarming av garasjen.

Vurdering av avvik:

• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Varmepumper bør normalt få service omtrent hvert andre til hvert tredje år for å sikre optimal drift og levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmepumpen for å sikre optimal drift og forlenge levetiden. Manglende service kan føre til redusert effektivitet, økt energiforbruk og risiko for driftsstans, noe som kan medføre økte kostnader og redusert komfort.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er to varmtvannstanker på ca. 200 liter i boligen. Disse er plassert i bod ved garasjen og i boden i leiligheten.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Boligen har to sikringsskap med automatsikringer. EL- anlegget er i hovedsak fra byggeår, men det er noe utskiftinger og endringer i forbindelse med arbeid utført på bad i 2024. I 2022 ble det montert lys utvendig og innvendig garasje, ekstra stikk, nye sikringer og kabling til varmepumpe og Elbil lader

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.
   2018

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført i 2022/2024, men det mangler samsvarserklæring på de deler av EL- anlegget som er fra byggeår. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.

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

Tilstandsrapport

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Som følge av manglende dokumentasjon på det meste av utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Det er på befaringsdagen ikke observert tegn til setninger i bygget, utover hva som kan ansees som normalt tatt byggeår i betraktning. Grunn og fundamenter antas derfor å være stabile.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen består av platonplast, drenerende masser samt drensrør i grunnen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er observert at klemlist/ topplist på platonplast ikke er montert, dette fører til redusert effekt på drenering. Platonplast er stedvis avsluttet nær terreng, dette kan føre til innsig av fukt bak platen, med økt fuktbelastning av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Klemlist/topplist bør monteres på platonplasten for å sikre at dreneringen fungerer som tiltenkt. Platonplasten bør også avsluttes korrekt over terreng for å hindre innsig av fukt bak platen, da dette kan føre til økt fuktbelastning og skade på grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer, med støpt betongkjerne. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I boden ved carporten er det observert at den mindre delen av grunnmuren/isoporelementene ikke er pusset med murmasse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påføres murpuss på den upussede delen av grunnmuren/isoporelementene i boden ved carporten. Manglende puss kan redusere grunnmurens tetthet og øke risikoen for fuktinntrengning.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

På baksiden av boligen er det oppført en forstøtningsmurer av naturstein. Foran leiligheten er det en mindre støttemur i betongblokker e.l.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Forstøtningsmuren på baksiden av boligen har noe skjevhet. Det er usikkert om dette skyldes grov oppføring av muren, eller om skjevhetene har oppstått som følge av trykk fra overliggende terreng eller masser. Det mangler rekkverk på støttemur ved leiligheten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å få gjennomført en faglig vurdering av forstøtningsmurens stabilitet og årsaken til skjevheten. Videre skjevhet eller bevegelse kan føre til strukturelle skader. Manglende rekkverk på støttemuren ved leiligheten øker risikoen for fallulykker, og rekkverk bør påregnes montert.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved inngangspartiet er det noe dårlig fall på terrenget mot grunnmuren, noe som kan medføre risiko for vannansamling ved grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det får tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren ved inngangspartiet, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra 2018.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Terrasse og carport er nærmere enn 8 meter fra nabohuset, og dette kan medføre at det er avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Det bør gjennomføres en vurdering av branncelleinndelingen for terrasse og carport, da avstanden til nabohuset er mindre enn 8 meter. Manglende eller feil branncelleinndeling kan medføre økt risiko for spredning av brann mellom bygninger, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og materielle verdier.

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

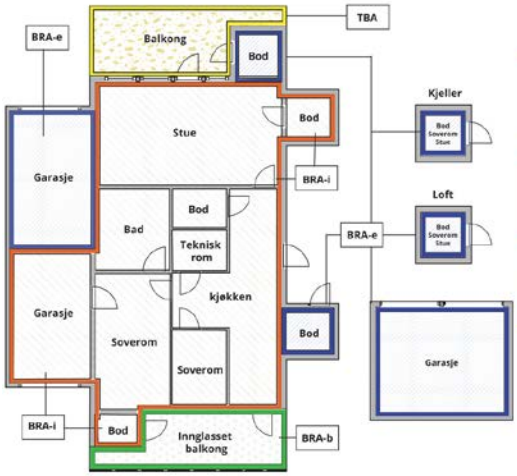
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 med leilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
U. etasje	49	50		99	
1. etasje	105			105	75
2. etasje	47			47	8
SUM	**201**	**50**			**83**
SUM BRA	**251**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. etasje	Entre/stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom, bod	Garasje, bod i garasje	
1. etasje	Hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom, kontor, bad/vaskerom, bad		
2. etasje	Stue, 2 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I 2024 ble badet i 1. etg. delt opp til to våtrom. Ellers stemmer tegninger med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: I 2024 ble det gjort noen endingers og oppgraderinger på EL- anlegget i forbindelse med oppdeling av bad i 1. etg. I 2022 ble det montert lys utvendig og innvendig i garasje, ekstra stikk, nye sikringer og kabling til varmepumpe og Elbil lader. Selger opplyser at pipe og ildsted ble montert i 2023.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Terrasse mot sør og underliggende carport og bod er ikke tegnet inn på godkjent og byggemeldte tegninger, og selger opplyser at disse konstruksjonen ikke er søkt og godkjent oppført. Selger opplyses videre at dette er noe av grunnen til at det ikke foreligger ferdigattest. Det kan heller ikke anmodes om ferdigattest da terrassen reduserer lysforholdet inn i leiligheten i u. etg. Nærmer undersøkelse må påregnes utført, og det bør iverksettes tiltak for å få en ferdigattest.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	216	229		0	697.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ulvekula 33

Hjemmelshaver
Wold Johan, Wold Lisa

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.05.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	16.10.2017		Gjennomgått	3	Nei
Midlertidig brukstillatelse	09.07.2018	Det finnes ikke ferdigattest, da deler av bygget blant annet ikke er søkt og godkjent oppført.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 09.05.2026 Wold, Lisa

bankID SIGNERT 09.05.2026 Wold, Johan

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Johan Wold

Lisa Wold

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ulvekula 33
3158 Andebu

3907-216/229/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Nøtterøy Elektriske

   Beskrivelse av arbeidet: La opp stikkontakter, brytere og lys

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet fliser på gulv, lagt på original membran fra byggeår. Montert vegghengt toalett og satt opp en vegg for å dele av badet. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på ene siden og vask på andre siden av ny vegg. Brukt høyden i rommet til å lage et lite kott i den ene delen for ekstra lagringsplass. Elektrisk arbeid dokumentert utført av Nøtterøy elektriske, arbeid på vann og avløp utført av pensjonert rørlegger (far /svigerfar) og resten av arbedet utført av egeninnsats.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Det er blitt ettermontert snøfangere og takstige

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Ny bod oppført under terrasse

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

- **Ja**

Noe ujevnheter på terrasse

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

forekomst av skjeggkre og sølvkre

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Satt ut limfeller

Tekniske installasjoner

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført i sammenheng med oppgradering av bad som tidligere beskrevet. Utført av pensjonert rørlegger med mesterbrev.

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: TLV Varmepumpe

   Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe i garasje

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Varmefag Sandefjord

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av pipe og ildsted

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Bettum elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Montering av lys utvendig/innvendig garasje, ekstra stikk, nye sikringer og kabling til varmepumpe og Elbil lader

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Nøtterøy elektriske as

Beskrivelse av arbeidet: I sammenheng med oppgradering av bad. Opplegg til vaskmaskin og tørktrommel, nye stikkontakter og lysbryter med plejd lysstyring.

Eiendommen og omgivelsene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Terrasse bygget på sørside av bolig, utført av tidligere eier. Denne er kortet inn en meter fra nabogrense og pergola med plasttak er montert mellom husvegg og rekkverk av meg. Det er også satt opp en bod under terrassen, innerst i carport.
Vedskjul satt opp i hage av meg.
Støttemur og trapp oppført imellom Ulvekula 33 og 35, utført i samarbeid mellom meg og nabo.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

MIdlertidig brukstillatelse gitt i 2018, mangler ferdigattest

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Sokkelleilighet

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Boligsalgsrapport fra tidligere salg

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Utskriftsdato: 07.05.2026

Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord
Telefon: 33 41 60 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	216	**Bruksnr.**	229	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ulvekula 33, 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
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.09.2023
Delarealer	**Delareal** 698 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20150022
Navn	Ulvekula
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Delarealer	**Delareal** 698 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B3

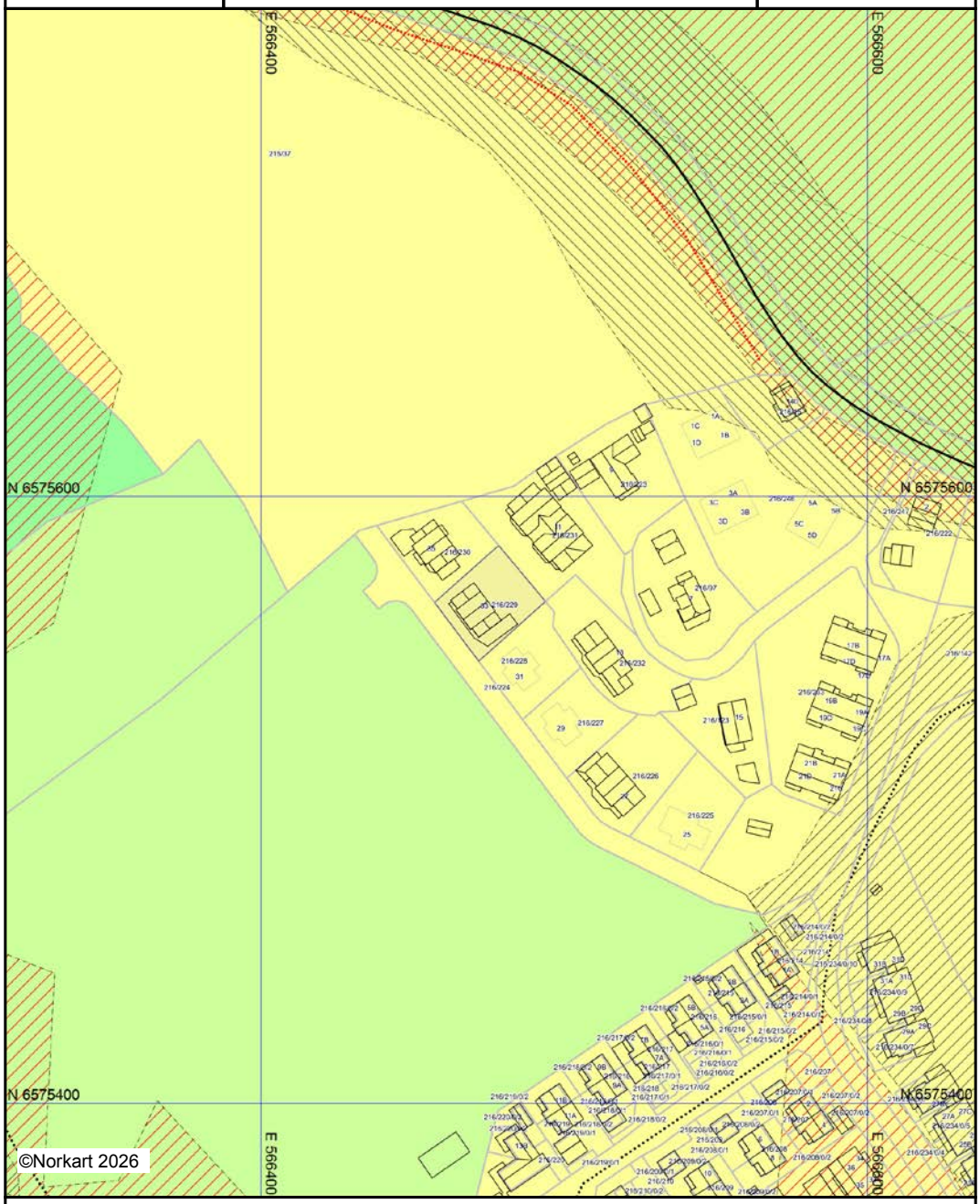
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 216/229
Adresse: Ulvekula 33
Utskriftsdato: 07.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

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

Ledningskart

Eiendom: 216/229
Adresse: Ulvekula 33
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

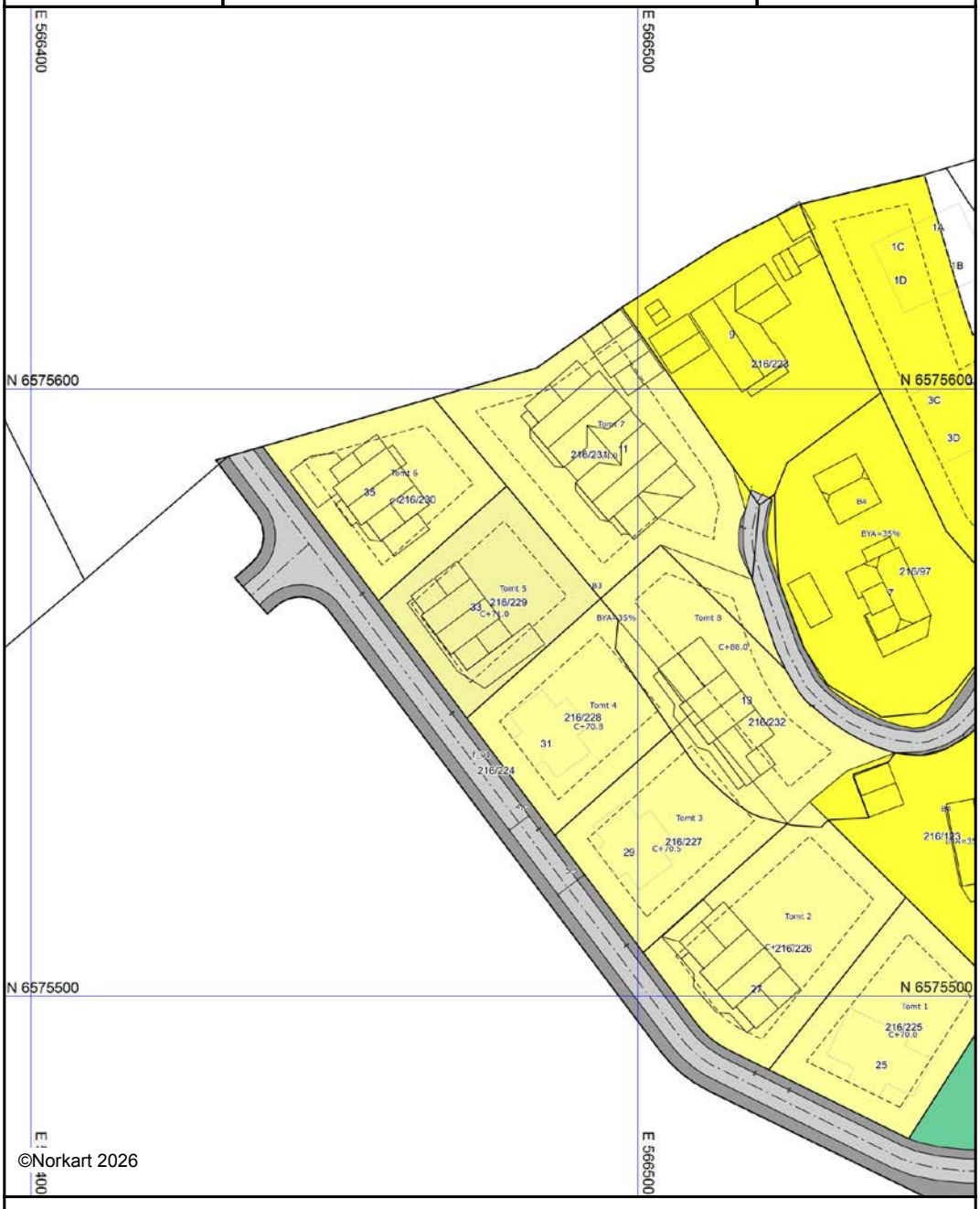
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 216/229
Adresse: Ulvekula 33
Utskriftsdato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Vår ref: 17/20875- 7
JpID: 18/83821

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Bygg & Industri Norge AS Borgeskogen 41E 3160 STOKKE	Bygg & Industri Norge AS Borgeskogen 41E 3160 STOKKE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Ulvekula 33	216	229		

Tiltakets/byggets art:

Enebolig med sekundærleilighet.
Tiltaket er godkjent i vedtak av 24.11.2018. Innsendt søknad og gjennomføringsplan, mottatt 9.7.2018, legges til grunn for midlertidig brukstillatelse.

Vedtaksdato	**DS-nr**
09.07.2018	1042/18

Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse	9.7.2018

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for :

		Hele tiltaket	
	X	Følgende del av tiltaket	Boligdelen (hoveddel) og sekundærleiligheten

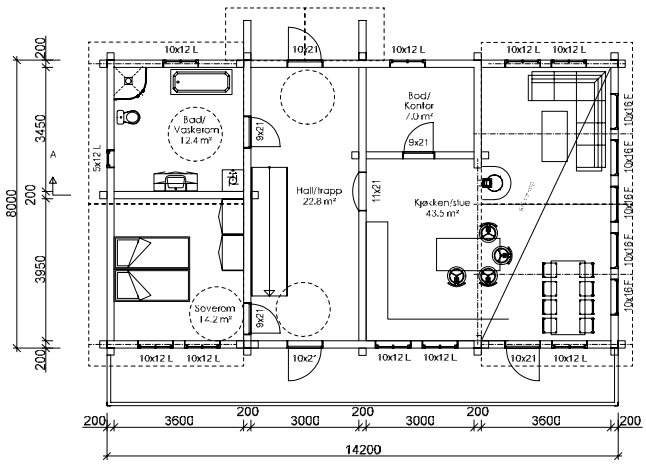
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.	Må utføres innen:

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet	JA		NEI		

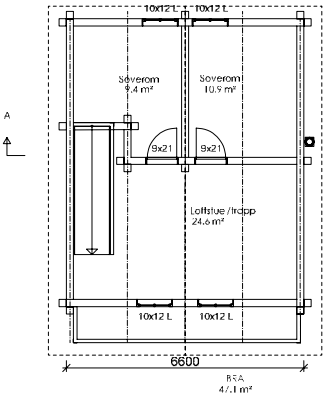
Merknader:

Til orientering har kommunen endret interne rutiner. Tillatelser oversendes kun pr e-post til søker og tiltakshaver i de tilfeller e-post er angitt. Papir sendes kun pr post på forespørsel, eller til de som ikke har oppgitt e-post som kontaktinfo.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Sandefjord	09.07.2018	Jørn Engebretsen *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

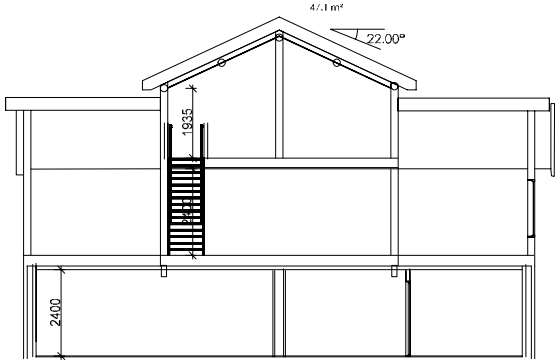


Plan 1

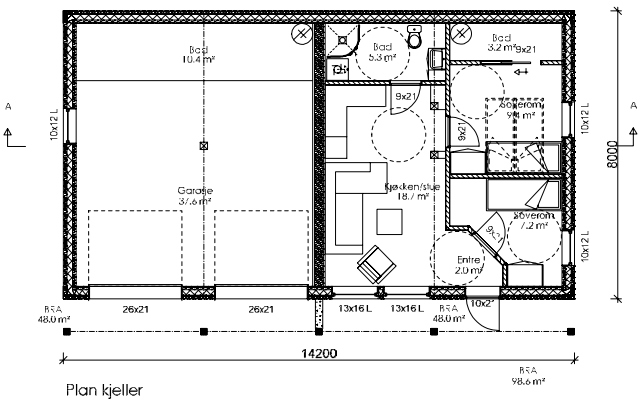


Plan loft

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Hv etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA
U. etg. plan	59.6	48.0	107.6
1. etg. plan	104.9	0.0	104.9
2. etg. plan	46.2	0.0	46.2
SUM :	210.7	48.0	258.7
BYA :	129.5	0.0	129.5



snitt



Plan kjeller

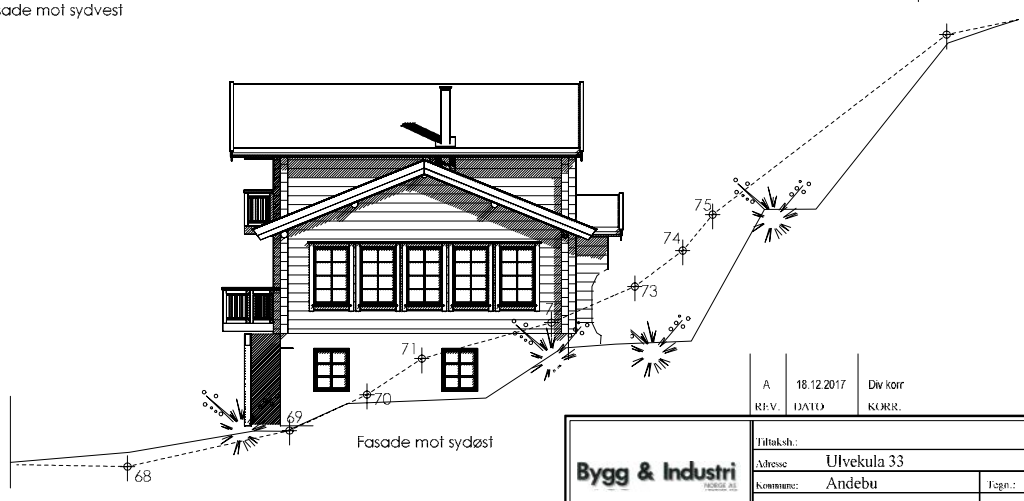
REV.	DATO	KORR.
A	18.12.2017	Div korr

Bygg & Industri NORGE AS

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Tiltaksh.:			
Adresse: Ulvekula 33			
Kommune: Andebu		Tegn.: Planer og snitt	
Gnr: 216	Bnr: 229	Mål: 1:100	Saksnr. 7161
Dato: 16.10.2017	Sign.:	Kontroll:	Sign.:

Fasade mot sydvest



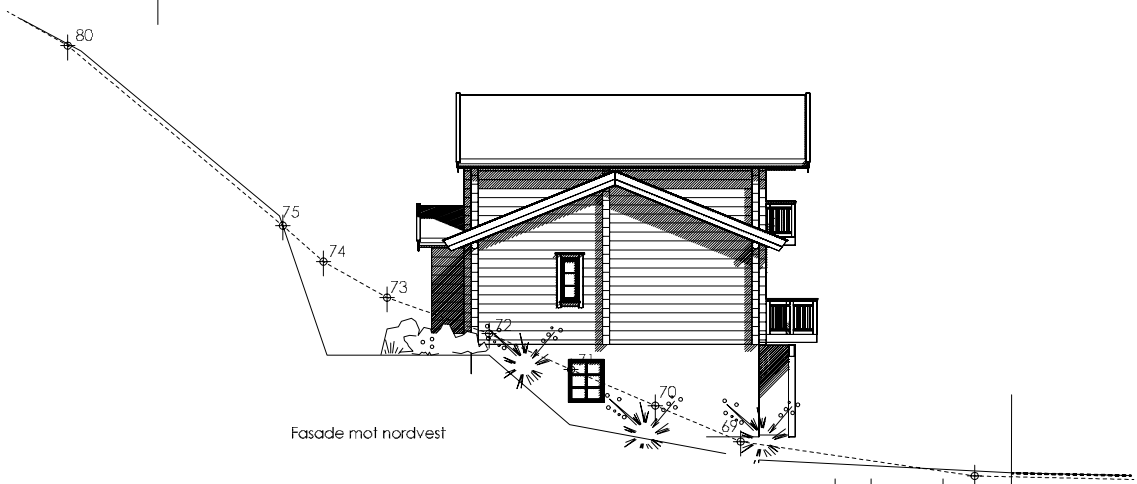
Fasade mot sydøst

REV.	DATO	KORR.
A	18.12.2017	Div korr

Bygg & Industri NORGE AS

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Tiltaksh.:			
Adresse: Ulvekula 33			
Kommune: Andebu		Tegn.: Fasader	
Gnr: 216	Bnr: 229	Mål: 1:100	Saksnr. 7161
Dato: 16.10.2017	Sign.:	Kontroll:	Sign.:



REV.	DATO	KORR.
A	18.12.2017	Div korr

Bygg & Industri

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

Tiltaksh.:			
Adresse	Ulvekula 33		
Kommune:	Andebu	Tegn.:	Fasader
Gnr: 216	Bnr: 229	Mål: 100	Saksnr. 7161
Dato: 16.10.2017	Sign.:	Kontroll:	Sign.:

RIKTIG
KOPI
BEKREFTES
Sandefjord Kommune
Vivi B. Vers

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent): Sandefjord Kommune	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Postboks 2025	Doknr: 378194 Tinglyst: 28.04.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Postnummer: 3203 / Poststed: Sandefjord	
Fødselsnr./Org.nr.: 960572602 / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
GLENN HUSEBY	17 05 90 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0719	ANDEBU	16	224		
		16	228		
		16	229		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0719	ANDEBU	16	225		
			226		
			227		
			228		
			229		
			230		
			231		
			232		
			233		

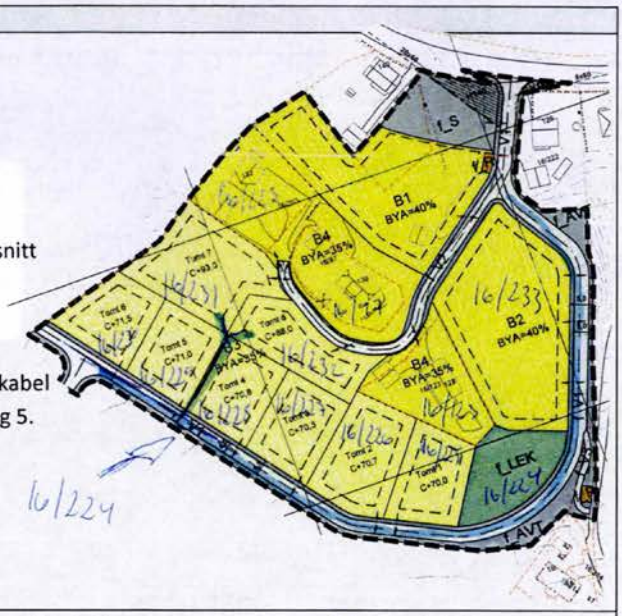
B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
26/11	GLENN HUSEBY

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Samtlige eiendommer innenfor kart utsnitt Ulvekula 16/224 har rett til å vedlikeholde sine VA- ledninger, samt kabler.
Dette gjelder særlig tomt 7-8 som har kabel og VA grøft som går igjennom tomt 4 og 5.



Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Det vil bli dannet et realsameie på veier. Eget for V2 og eget for V1

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
STOKKØ 26/11-15	GLENN HUSEBY

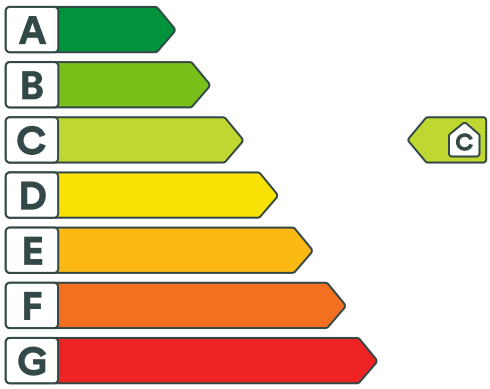
Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

enova

Energiattest

Adresse **Ulvekula 33, 3158 ANDEBU**	
Dato for energimerking **22.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301070**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300693519**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **229**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **251,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **201,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **119,06 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **119,60 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 184 kWh**

Ulvekula 33, 3158 ANDEBU

Detaljering

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

Ulvekula 33, 3158 ANDEBU

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nabolagsprofil

Ulvekula 33 - Nabolaget Andebu - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Flåtten syd Linje 124	4 min 0.3 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	20 min 18.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Signo grunn- og videregående skole (1-... 8 elever, 6 klasser	20 min 1.7 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 18 klasser	15 min 1.4 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	17 min 16.8 km
Re videregående skole 600 elever	22 min 17.1 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

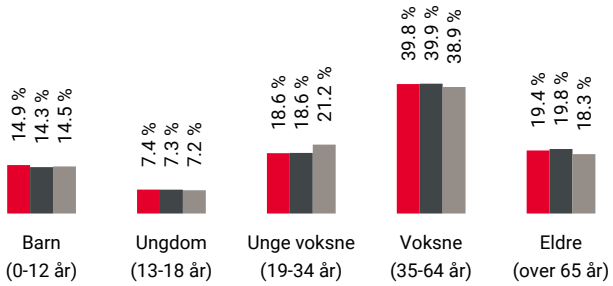
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Møyland barnehage (1-5 år) 57 barn	12 min 1.1 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min 3.4 km
Elverhøy barnehage (1-5 år) 41 barn	8 min 6.4 km

Dagligvare

Meny Andebu PostNord	17 min 1.5 km
Kiwi Andebu	17 min

FINN 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

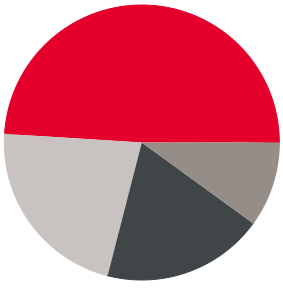
Gateparkering
Lett 95/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

H-Glass Arena Fotball, friidrett	13 min 1.1 km
Møylandsletta Fotball Fotball	14 min 1.3 km
Treningssenteret Andebu	17 min
Sporty24 Sem	14 min

Boligmasse



- 49% enebolig
- 19% rekkehus
- 10% blokk
- 22% annet

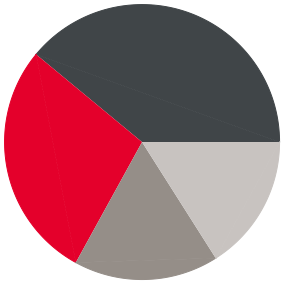
«Alle som bor der er vennlige, hjelpsomme og omtenksomme :)»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

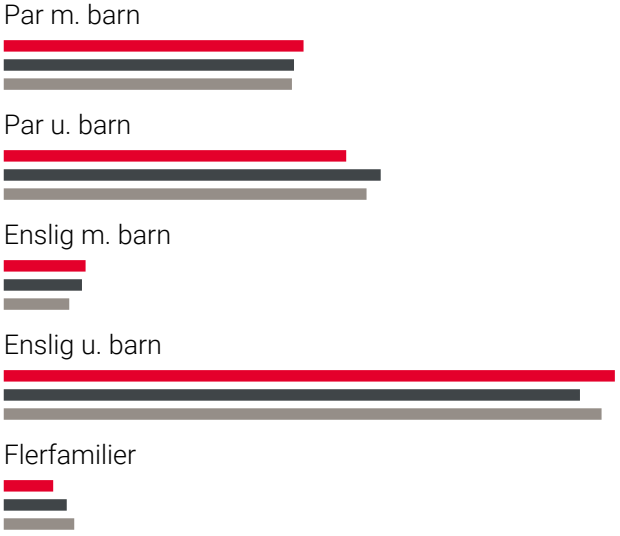
Andebu Senter	17 min
Gokstad Apotek, Andebu	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

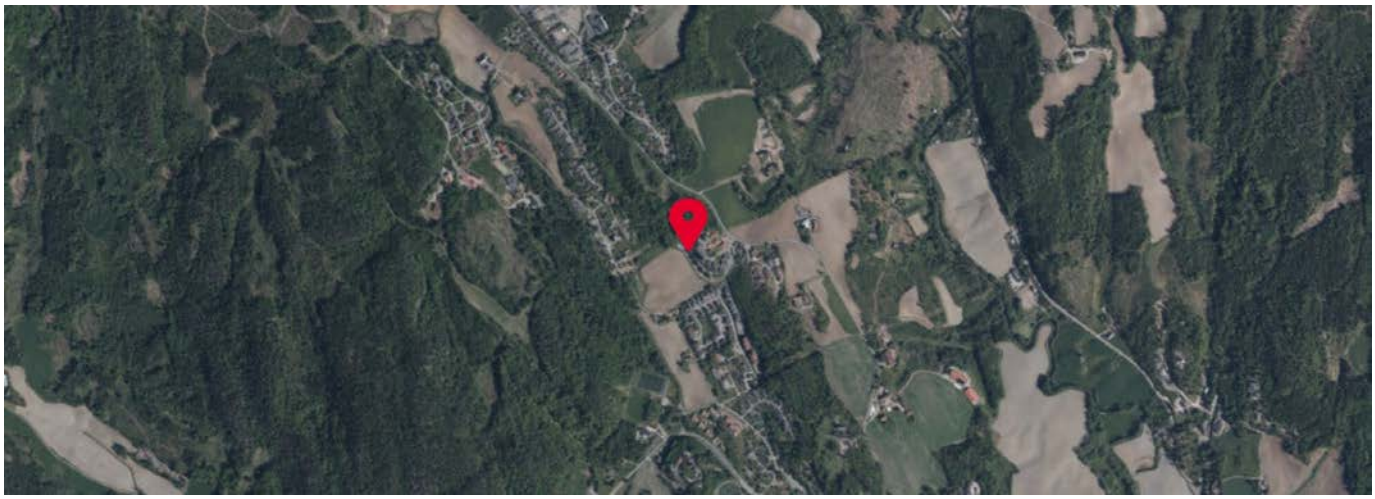


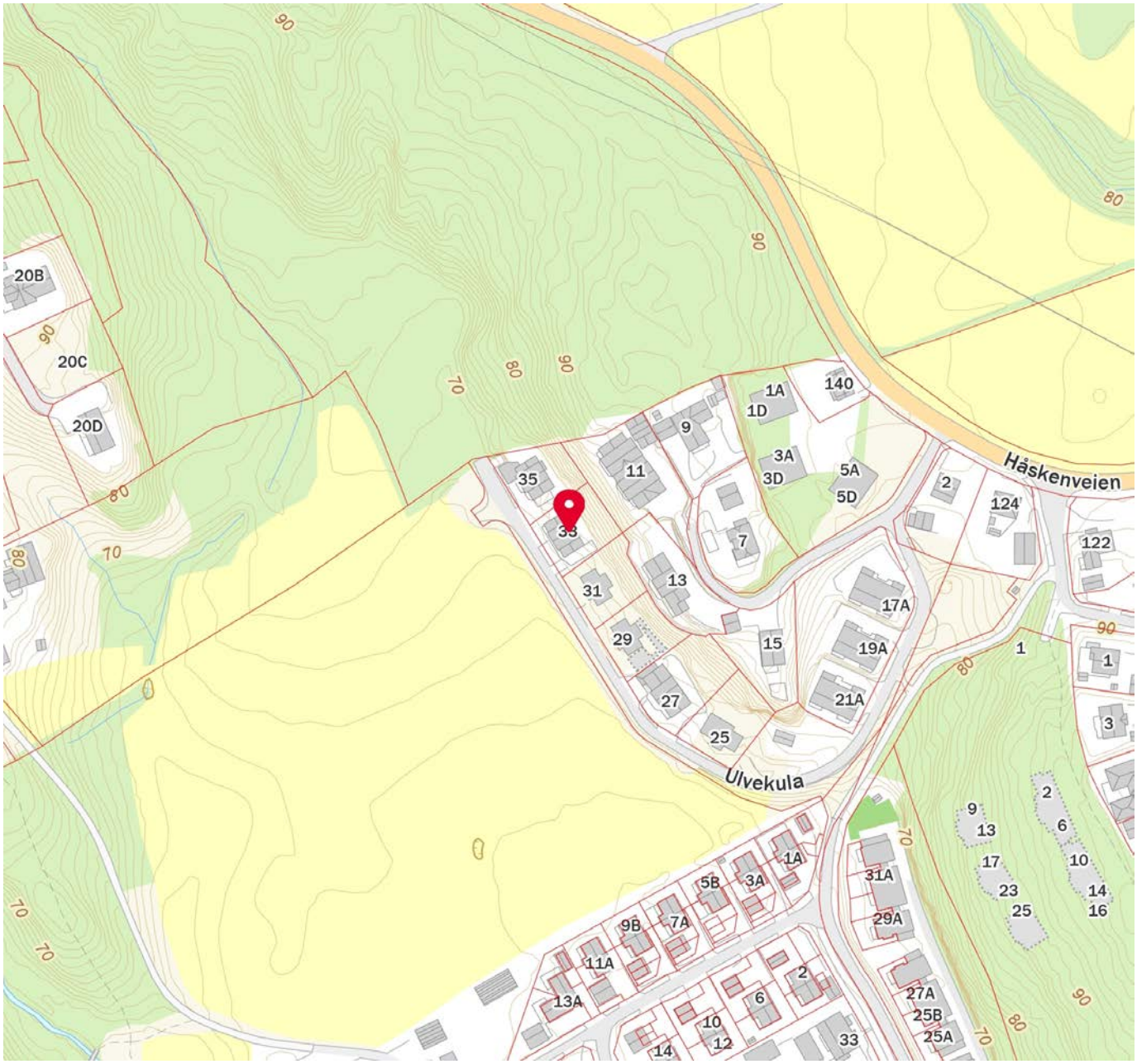
- Andebu
- Sandefjord kommune
- Norge

Sivilstand

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

FINN 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 2026





FINN 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 2026

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig

Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger

Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg

Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

9 av 10
boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig *unntatt* enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr *inkl.* enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv.
+
SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ulvekula 33
3158 ANDEBU

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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