



aktiv.

Hasselveien 7, 3158 ANDEBU

Barnevennlig beliggenhet i blindgate. Oppgradert de siste år, koselig hage og garasje! Solrikt og overbygget terrasse.



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Total ink omk.: Kr 4 500 000,-
Årlig festeavgift: Kr 10 423,-
Selger: Rita Englund
Dick Englund

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 248/272 kvm
Tomtstr.: 892.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 218, bnr. 38
Oppdragsnr.: 1311250111

Barnevennlig beliggenhet i blindgate. Oppgradert de siste år, koselig hage og garasje!

Her får du en gjennomført bolig som passer perfekt for barnefamilien eller paret i etableringsfasen.

Kjøkkenet har ny innredning og god plass til måltider. Stuen har utgang til stor terrasse med overbygg – perfekt for hyggelige kvelder og sosiale sammenkomster.

Boligen har bad, separat toalett og tre soverom i hovedetasjen, samt loft med stort soverom og koselig loftsstue.

Kjelleren har god takhøyde, flere boder og romslig vaskerom med muligheter.

Hagen er pent opparbeidet med grønnsakshage og blomsterbed, og eiendommen har enkel garasje.

Sydveggen er kledd om, vinduer i kjeller og i 1. etasje er byttet, samt dører i 1. etasje er byttet - så her kan du flytte rett inn!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	83
Planopplysninger fra kommunen	88
Reguleringskart med bestemmelser	90
Grunnkart	93
Midlertidlig brukstillatelse	94
Byggetillatelse garasje	95
Byggemeldte tegninger	98
Informasjon boligfeste og festekontrakt	101
Energiattest	109
Nabolagsprofil	116
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 248 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 272 m²

TBA: 25 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 100 m² Gang, verksted, vaskerom, bod 1/garderobe, bod 2 og bod 3.

1. etasje

BRA-i: 104 m² Gang, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bad.

2. etasje

BRA-i: 44 m² Loftstue og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etasje:

Gang: 11 m²

Toalettrom: 1,6 m²

Kjøkken: 10,7 m²

Stue: 41 m²

Soverom 1: 7,3 m²

Soverom 2: 11,6 m²

Soverom 3: 11 m²

Bad: 5 m²

Areal 2. etasje:

Loftstue: 24,6 m²

Soverom: 18,6 m²

Areal kjeller:

Gang: 13,4 m²

Verksted: 43,1 m²

Vaskerom: 9,6 m²

Bod 1/garderobe: 16,2 m²

Bod 2: 4,5 m²

Bod 3: 7,9 m²

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

Byggetegninger:

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

Kommentar: Tegninger stemmer for det meste med mindre endringer som fjerning av dør/vegge i vindfang til åpen løsning itil gang og endret inngang til toalettrom. Etablert soverom i 2. etg. istedenfor som inntegnet helt åpent rom.

Se mer informasjon under punkt ferdigattest/brukstillatelse i salgsoppgaven.

Brannceller:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei.

Nyere håndverkstjenester:

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

Oppgradert innmat i sikringsskap og div. el arbeider til kjøkken i forbindelse med oppussing av boligen i 2022/23.

Krav for rom til varig opphold:

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

892.2 m²

Tomtebeskrivelse

Pen opparbeidet tomt med hyggelig beplantning og plen.

Årlig festeavgift

Kr 10 423

Festetid

Festetiden skal være 99 år regnet fra 01.08.1984, altså til 2083 ifølge vedlagt festekontrakt.

Regulering av festeavgift

Forfall festeavgift er 20.04 og 20.09 som betales forskudd.

Avgiften reguleres hvert 10 år og neste regulering er 01.01.2034.

Fstekontrakten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Tomten kan innløses hvor beløpet er 25 x oppregulert festeavgift.

Fstekontrakt datert

28.08.1984.

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet i blindvei i et veletablert boligfelt som hovedsakelig er bestående av eneboliger. Dette er et fredelig nabolag med begrenset gjennomgangstrafikk som er perfekt for barnefamilier, par eller deg som ønsker å bo i rolige omgivelser med kort vei til det du trenger i hverdagen. Det er gang/sykkelvei til skole, barnehage, Andebu sentrum og kollektivtrafikk.

Beliggenheten gjør at du med få skritt kommer til fine turstier, akebakker, fotballbaner, Andebuss bootcamp, skiløyper m.m, og flotte badeplasser for både store og små er innenfor sykkelavstand. Området byr også på flotte turmuligheter året rundt, med skog og natur like i nærheten, ideelt for deg som liker friluftsliv, enten det gjelder søndagsturer, joggeturer eller skiturer på vinterstid.

Andebu sentrum har det meste du trenger av sentrumsfasiliteter som Aktiv Eiendomsmegling, Andebu Sparebank, restaurant i Herredshuset, kafeer, matbutikker, frisører, treningssenter, vinmonopol, bibliotek og bensinstasjon for å nevne noe. Om du har større ærender er det ca 20 minutter å kjøre til Sandefjord sentrum eller Tønsberg sentrum. Torp flyplass ligger også ca 20 minutter fra Andebu, og det er kun 10 minutter til E18.

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. 1.5 km

Andebu ungdomsskole (8-10) ca. 1.6 km

Gjennestad videregående skole ca. 15.4 km

Re videregående skole ca. 15.7 km

Barnehager:

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 2 km

Møyland barnehage (2-5 år) ca. 2.2 km

Skolekrets

Andebu.

Offentlig kommunikasjon

Granheimveien (Linje 124) ca. 1 km

Stokke togstasjon ca. 17.2 km

Sandefjord lufthavn Torp ca. 22 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig over 1,5 etasje med kjeller, oppført i 1984/85. Det er gjort oppgraderinger i 2022/23 som nye ytter-/terrassedører og utskifting av samtlige vinduer, utenom i 2. etg., kjøkkeninnredning, varmtvannsbereder, oppgradering av veranda med overbygg, leegger og flislagt dekke. Det er også gjennomført overflatearbeider i flere rom. Utvendig kledning på bolig og garasje malt i 2024. Kledning på sørvegg fornyet i 2025. Boligen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt for alder, men med en del registrerte avvik. TG3 er satt på kjellerdør grunnet råteskader i bunn og behov for utskifting, samt på vaskerom i kjeller (funksjon/levetid) - her anbefales full oppgradering for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring etter dagens krav. TG2 omfatter blant annet: taktekking og beslag (forbedringsbehov), veggkonstruksjon/kledning (alder/vedlikehold), vinduer i 2. etasje (slitasje og oppbrukt levetid), veranda/murbalkong (løs/manglende puss som bør utbedres), innvendige overflater (manglende lister, skader på laminat, gliper/avflassing), etasjeskiller med retningsavvik, radon (ikke målt), fuktindikasjoner i rom under terreng, VVS/installasjoner (alder), elektrisk

anlegg (anbefalt el-kontroll), samt behov for forbedret fuktsikring/drenering. For øvrig vises det til detaljer under de enkelte bygningsdeler i rapporten. Bygningen er vurdert opp mot byggeskikk og regelverk på oppføringstidspunktet; dagens krav til inneklima, energi, lyd og brannsikkerhet er strengere enn de som gjaldt da boligen ble oppført.

UTVENDIG

Forenklet undertak av sutakplater, slisser og lekter, tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Takrenner og beslag av plastbelagt stål fra byggeåret. Trinn montert for feier. Nedløpsrør fra takrenner av plastbelagt stål fra 2023. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert med 20 cm mineralull ifølge eier og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Sørveggen ble kledd om og malt i 2025, synlig luftespalte i nedre del av kledning. Øvrig kledning fra byggeår som ble sist malt i 2024. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av A-takstoler. Loftet er isolert med mineralull. Det er lufting gjennom gesimser og synlig luftespalter over innredet takkonstruksjonen. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår i 2. etg. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass. Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 3-lags isolerglass. Malt tredør til kjeller. Veranda på 25 m² med utgang fra stue av lettklinkerblokker og betongstøp. I 2023 ble veranda oppgradert med fliser på gulv, overbygg med solide plastplater og levegger av impregnerte materialer. Det er også lagt belegningsstein på nedsiden av veranda utenfor hovedsoverommet i 2023. Utvendig betongtrapp tekket med skiferstein i trinn til overbygget inngangsparti. Rekkverk av stående trebord.

INNVENDIG

Gulver har laminat, belegg og tregulv. Vegger har trepanel, tapet og malte panelplater. Tak har malt trepanel, malte plater og malt strie. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gulv i kjeller av betong. Vegger av pusset lecablokker og innforet vegg med panelplater. Hulltaking er foretatt i bod 1, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 19,7 % i bunnsvill. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløpere. Det er innvendige profilerte dører. Dørene i 1. etg. er fra 2024, men unntak av kjøkkendører.

VÅTROM

Badet i 1. etg. er opprinnelig fra byggeår, men har blitt oppgradert med nytt gulvbelegg og klemring, baderomsinnredning, speil og dusjkabinett i 2022. Toalettet var nytt i 2015. Det er baderomsplater på vegg og trepanel i tak fra byggeår. Vegger og takflater er malt med våtromsmaling i 2022. Gulv er tekket med vinylbelegg fra 2022 på støpt gulv med gulvvarme fra byggeår. Det er svakt bra fall mot sluk. Det er plastsluk fra

byggeår og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Klemring montert ned mot sluk i 2022 på egeninnsats. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Det er lufteventil i tak og luftspalte i vindu. Liten tilluftspalte under dør. Hulltaking er foretatt fra toalettrom uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom i kjeller fra byggeår. I 2022 ble det lagt avrettingsmasse med fall mot sluk og gulvet ble behandlet med sperregrunn, og murvegger ble malt med våtromsmaling. (Sperregrunn/våtromsmaling utgjør ikke godkjent gulvmembranløsning.) Rommet har skyllekum i rustfritt stål, opplegg til dusj/badekar, varmtvannsbereder, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Himling i malt trepanel. Gulvet har eldre varmekabler. Ventilasjon via lufteventil i vegg og tak, samt liten tilluftspalte under dør. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende rom er murvegger. Det ble ikke indikert noe unormalt med fukt på vegg med sanitærutstyr.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2022 med sporfreste fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Montert kjøkkenplater mellom benk og overskap. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap, Montert waterguard under kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrommet har belegg på gulv, malte tapetserte vegger og malt trepanel i tak. Rommet inneholder gulvmontert toalett fra 2022, servant, vegghengt speil og panelovn montert på vegg. Det er lufteventil i tak og noe lite tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i vaskerom. Innvendig avløp er av plast. Stakeluke i kjellerbod.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og friskluftsventiler i vegg. Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2022, plassert i vaskerom.

Hovedsikringsskap er plassert i gang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 17 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring. Et sikringsskap er plassert på soverom i 2.etg. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 4 kurser i henhold til kursfortegnelse.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn skal derfor være av fjell og fyllingsmasser. Dreneringen er fra byggeår. Drenering skal være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og fleksible drenerør av plast.

Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken. Synlig vorteplast med toplist rundt deler av boligen Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Gulv i kjeller består av betong som er glattpusset. Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng. Asfaltert oppkjørsel og stor gressplen. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

GARASJE

Frittstående garasje på 24 m2 oppført på støpt plate. Gulvet består av betong. Vegger er av uisolert bindingsverk, utvendig kledd med stående bordkledning som ble malt i 2024. Enkel saltakkonstruksjon med undertak av sutaksplater, tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Nedløp og renner i plastbelagt stål. Vindu med 2 glass, slitt balkongdør fra 1989 på siden og manuell leddport i tre. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Taktekking:

Forenklet undertak av sutakplater, slisser og lekter, tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft".

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takstein er moselagt, vindskier er værslitte og det er påvist råteskader i israftbord.

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

Konsekvens/tiltak:

Vindskier og israftbord bør skiftes ut, og takstein bør vaskes for mose. Overvåk tilstanden på taket jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Konsekvensen av eldet takteking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Takrenner og beslag:

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

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tak som kan medføre fare for snøras bør sikres med snøfangere eller tilsvarende tiltak for å hindre skade på personer, eiendom eller omgivelser, men det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert med 20 cm mineralull ifølge eier og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Sørveggen ble kledd om og malt i 2025, synlig luftespalte i nedre del av kledning. Øvrig kledning fra byggeår som ble sist malt i 2024.

Vurdering av avvik:

Kledningsbord fra byggeår har liten lufting i nedre kant av kledningen og det er stedwise tørkesprekker

Kledningsbord mot sør har ingen musesperre i nedre kant av kledningen.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak:

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

Det bør monteres musesperre på sørvegger da manglende tetting mot mus i nedre del av kledning medfører risiko for skadedyrintregning, noe som kan føre til skader og helsefare.

Vinduer - 2:

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår i 2. etg.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer i 2. etg.

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

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

Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene i 2. etg. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Veranda på 25 m² med utgang fra stue av lettklinkerblokker og betongstøp. I 2023 ble veranda oppgradert med fliser på gulv, overbygg med solide plastplater og levegger av impregnerte materialer. Det er også lagt belegningsstein på nedsiden av veranda utenfor hovedsoverommet i 2023.

Vurdering av avvik:

Det er registrert løs pusslag og sprekker på siden av muren til verandaen.

Konsekvens/tiltak:

Løst pusslag og sprekker på siden av muren til verandaen bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og avskalling.

INNVENDIG

Overflater - 2:

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

Manglende gulvlister i flere rom og delvise mangler i taklister i 2. etg.

Laminat i stue har lokale skader og mangler avslutningslist mot trapp.

Vinduslister med gliper og det er avflasket maling på enkelte foringer.

Eldre gulvbelegg på ett soverom med merker etter ujevnt undergulv.

Soverom i 2. etg. har tapet med avrevet parti under vindu.

Konsekvens/tiltak:

Monter manglende gulv- og taklister samt avslutningslist ved trapp for å sikre et helhetlig og funksjonelt resultat.

Utbedre eller skift ut skadde laminatbord etter behov.

Sparkle og rehabiliter vinduslister og foringer, og tette eventuelle gliper for å forhindre støvansamling.

Vurder utskifting av eldre gulvbelegg for å forbedre både utseende og funksjon.

Reparer eller skift ut skadet tapet.

Uten tiltak vil det estetiske inntrykket være redusert, og åpne skjøter kan føre til støvtrekk og lokal skittopsamling.

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Retningsavvik er kontrollert i stue og gang i 1. etg., loftstue og soverom i 2. etg, gang og bod 1 i kjeller. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i de fleste av rommene som er normalt iht. alder.

Vurdering av avvik:

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

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

Følgende retningsavvik ble registrert:

12 mm innenfor 2 m i spisestue.

18 mm innenfor 2 m i loftstue.

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

Konsekvens/tiltak:

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

Radon:

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

Vurdering av avvik:

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

aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Rom Under Terreng:

Gulv i kjeller av betong. Vegger av pusset lecablokker og innforet vegg med panelplater. Hulltaking er foretatt i bod 1, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 19,7 % i bunnsvill. Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader. Punktet må sees i sammenheng med "Drenering".

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering. Konsekvensen av forhøyet fukt i kjellermur/trevegg og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av inneklimate.

Innvendige trapper:

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløpere.

Vurdering av avvik:

Åpninger mellom trinn på 13,5 cm er over dagens krav på 10 cm.

Trinnene har en del bruksslitasje.

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

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det anbefales å slipe og lakke trappen for å forlenge levetiden og redusere videre slitasje.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegg og himling:

Det er baderomsplater på vegg og trepanel i tak fra byggeår. Vegger og takflater er malt med våtromsmaling i 2022.

Vurdering av avvik:

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler aluminiumslist i bunnen av våtromsplatene i dusjsonen.

Overgangen mellom vinylbelegg og våtromsplater vurderes som et svakt punkt med økt risiko for lekkasjer, da det er usikkert om gulvmembranen er ført opp bak veggpanelet.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer da det er montert dusjkabinett som minimerer risikoen for vannsøl utenfor dusjsonen. Dette avhenger av videre bruk av dusjkabinett.

Dersom våtromsplatene og overgangen mot vinylbelegg ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Overflater Gulv:

Gulv er tekket med vinylbelegg fra 2022 på støpt gulv med gulvvarme fra byggeår. Det er svakt bra fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

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

Målt høydeforskjell på 12 mm fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer da det er montert dusjkabinett som minimerer risikoen for vannsøl utenfor dusjsonen. Dette avhenger av videre bruk av dusjkabinett.

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

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Klemring montert ned mot sluk i 2022 på egeninnsats.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på gulvsluk og membranløsningen på vegger.

Konsekvens/tiltak:

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Ventilasjon:

Det er lufteventil i tak og luftspalte i vindu. Liten tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

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

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon:

Toalettrommet har belegg på gulv, malte tapetserte vegger og malt trepanel i tak.

Rommet inneholder gulvmontert toalett fra 2022, servant, vegghengt speil og panelovn montert på vegg. Det er lufteventil i tak og noe lite tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Luftespalten under døren er noe for liten.

Overflater er eldre og slitte. Ved hulltaking mot badet revnet tapeten rundt hullet.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for muggskader.

Overflater har behov for oppgraderinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Avløpsrør:

Innvendig avløp er av plast. Stakeluke i kjellerbod. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Elektrisk anlegg

Hovedsikringsskap er plassert i gang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 17 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring. Et sikringsskap er plassert på soverom i 2.etg. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 4 kurser i henhold til kursfortegnelse.

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

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

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. 1984. Anlegg fra 1984 som har blitt delvis fornyet gjennom årene. Det er ny innmat i sikringsskap fra 2022.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja.
- Eksisterer det samsvarserklæring? Nei.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.

Generelt om anlegget:

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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. Det mangler komfyrvakt på kjøkken som var et krav ved ny kurs til platetopp, spotter på soverom i 2. etg. fungerer ikke, mangler deksel elboks i kneloft, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

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

Generell kommentar:

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

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering:

Dreneringen er fra byggeår. Drenering skal være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og fleksible drenerør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken. Synlig vorteplast med topplist rundt deler av boligen. Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Montert plast er ikke synlig rundt hele boligen. Festemetode og tilkobling mot drenerledning er ikke dokumentert eller visuelt kontrollert.

Det ble observert symptomer på sviktende fuktsikring. Synlig saltutslag i kjeller og

målt høye fuktverdier i innforet vegg.

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

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

Konsekvens/tiltak:

Om fukt skal fjernes må drenering legges om. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsmassen.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Gulv i kjeller består av betong som er glattpusset.

Vurdering av avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er påvist sprekk og løs puss i grunnmursfasader.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres.

Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden for å hindre fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.

Terrengforhold:

Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng. Asfaltert oppkjørsel og stor gressplen.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

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

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller

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

Forhold som har fått TG3:

UTVENDIG

Dører - 2:

Malt tredør til kjeller.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på kjellerdør og det er påvist råteskader i bunn av døren.

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

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

Konsekvens/tiltak:

Kjellerdøren bør skiftes ut for å hindre videre råteutvikling og redusere risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt varmetap, dårligere sikkerhet og ytterligere forringelse av dørens funksjon.

KJELLER > VASKEROM

Generell:

Vaskerom i kjeller fra byggeår. I 2022 ble det lagt avrettingsmasse med fall mot sluk og gulvet ble behandlet med sperregrunn, og murvegger ble malt med våtromsmaling. (Sperregrunn/våtromsmaling utgjør ikke godkjent gulvmembranløsning). Rommet har skyllekum i rustfritt stål, opplegg til dusj/badekar, varmtvannsbereder, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Himling i malt trepanel. Gulvet har eldre varmekabler. Ventilasjon via lufteventil i vegg og tak, samt liten tilluftspalte under dør. Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak:

Vaskerommet har vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet grunnet manglende membran på gulv og oppkant mot vegg. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.

Anbefalt tiltak er full rehabilitering, inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system, for å redusere risikoen for fuktskader og sikre trygg bruk av rommet.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 15.10.2025 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Har malt vegger og tak på bad 1.etg. Har malt vegger,tak og gulv i vaskerom kjeller.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja. Beskrivelse: Montert klemming på sluk på bad 1.etg,da den ikke var montert.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Byttet varmtvannsbereder i vaskerom. Montert stengeventiler på wc. Dette ble registrert i boligmappe. Arbeid utført av Comfort Revetal.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Det er saltutslag på vegger. Har åpnet ventiler som har tilknytning til rom.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Beskrivelse: Det var fyringsforbud på vedovn som var her når vi kjøpte huset,det var spekk i innvendig stein. Fjernet gammel ovn og satt inn ny rentbrennende ovn,har ikke forandret noe på pipe.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Byttet stikkontakter og lysbryter på sovrom 1,2 og gangen.

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

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Byttet vinduer og dører i 1.etg Byttet vinduer i kjeller. Montert tak over terrasse og levegg mot syd. Satt opp liten levegg mot nord. Byttet panel på sydvegg.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

1. etasje: gang, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bad.

2. etasje: loftstue og soverom.

Kjeller: gang, verksted, vaskerom, bod 1/garderobe, bod 2 og bod 3.

Ellers garasje på eiendommen.

Standard

Her får du en gjennomført og oppgradert bolig som passer perfekt for barnefamilien eller paret i etableringsfasen. Huset har en praktisk og familievennlig planløsning med romslige oppholdsrom og en lun atmosfære.

Det lyse kjøkkenet har fått ny, moderne innredning med god plass til både matlaging og hyggelige måltider. Stuen ligger i tilknytning til kjøkkenet og har utgang til en stor terrasse med overbygg – et ideelt sted for både avslapning og sosiale sammenkomster gjennom store deler av året.

Boligen har bad, separat toalettrom og to gode soverom i hovedetasjen, mens loftsetasjen byr på et stort soverom og en koselig loftsstue – perfekt som ungdomsrom, kontor eller ekstra oppholdsrom.

Kjelleretasjen har god takhøyde, rikelig med boder og et romslig vaskerom med mange muligheter for videre utvikling.

Utendørs finner du en solrik og pent opparbeidet hage med grønnsakshage, blomsterbed og god plass til lek og trivsel. I tillegg er det enkel garasje og god parkering.

Sydveggen er kledd om, vinduer i kjeller og i 1. etasje er byttet, samt dører i 1. etasje er byttet - her kan du flytte rett inn og nyte et hjem som kombinerer sjarm, funksjonalitet og kvalitet.

Innbo og løsøre

Taklampe (krokfestet) over spisebord og skruddfast nattbod 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

Garasje på eiendommen og godt med biloppstillingsplass i gården.

Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen, men det foreligger tegninger fra 29.02.1996.

Tegningene stemmer ikke med dagens bruk da det er tegnet inn garasje + carport på godkjente tegninger. Det er ingen carport i dagens bruk.

Forsikringsselskap

Trygg

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn i stue er fra 2023 og vedovn i lofstue er fra byggeår.

Veggmonterte panelovner.

Termostatstyrte varmekabler på bad og vaskerom.

Informasjon fra kommunen:

I brev datert 20.10.2025 har Sandefjord brann og redning gjennomført brannforebyggende tilsyn i boligen. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Det ble ikke avdekket avvik og tilsynet er derfor avsluttet.

Anmerkning som bør følges opp: Det er for få trinn på taket opp til pipa. Det skal være et trinn på hver stein hele veien opp til pipa. Videre anmerkning blir kjøpers ansvar.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik. Tilsynsrapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 15 058

Kommunale avgifter år

2025

Info 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 primær

Kr 778 607

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 114 428

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 218, bruksnummer 38, festenummer 2 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/218/38/2:

28.08.1984 - Dokumentnr: 9000225 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 99 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 407

MED FLERE BESTEMMELSER

Opprinnelig dok nr 11438/1984 fra TØNSBERG TINGRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

01.01.2020 - Dokumentnr: 266470 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:218 Bnr:38

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 458529 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:218 Bnr:38

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 31.12.1985. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

- Fullføre paneling/belisting ved inngang.
- Støpe terrasse ut for terrassedør.
- Isolere lufteør fra kloakkstamme på loft.
- Fullføre pussing av disp. rom i kjeller.
- Legge skifer under ovn i stue.

Arbeidet skulle vært utført innen 01.01.1987.

Det foreligger vedtak/byggetillatelse for garasje med carport datert 12.06.1996.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

2. etasje er tegnet inn som et loftsplan, men det er satt opp vegg for å lage et 4 soverom, samt loftstue. Hva soverommet faktisk er byggemeldt og godkjent som er

derfor uvvist.

Det er ikke nevnt i de byggemeldte tegningene hva de ulike rommene faktisk er byggemeldt eller godkjente som for 1. etasje. I tegningene kommer det frem rommenes betydning i 1. etasje og kommunen bekrefter at rommene må anses som godkjent hovedareal/rom for varig opphold.

Kjøper påtar seg evt. risiko både for fremtidig fortsatt bruk og evt. pålegg, herunder risikoen for bruken og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse for enebolig og vedtak for garasje ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.12.1985.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 20220010.

Navn/plantype: Kommuneplanens arealdel 2023.

Ikraftttredelse: 21.09.2023.

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.

Områdenavn: B.

Reguleringsplaner:

Id: 19860015.

Navn: Andebu sentrum.

Plantype: Områderegulering,

Ikraftttredelse: 03.04.1986.

Bestemmelser: - http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/15_G.pdf

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse og kjørevei.

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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

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

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 500 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 515 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 518 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2 % 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/overtagelse kr 3 000,- (helg kr. 4 000,-). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket et rimelig vederlag 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

Oppdragstaker

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

17.10.2025





















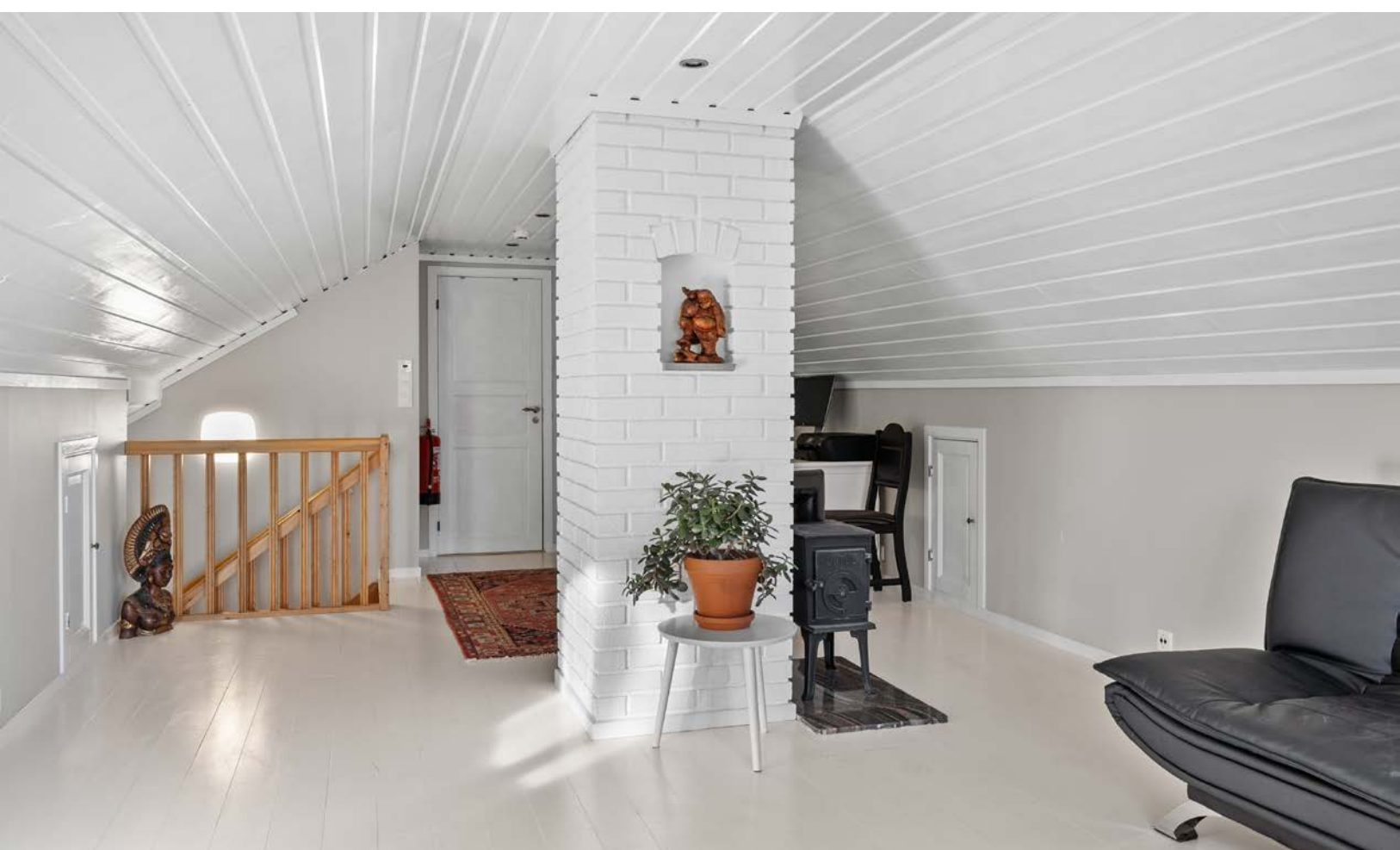




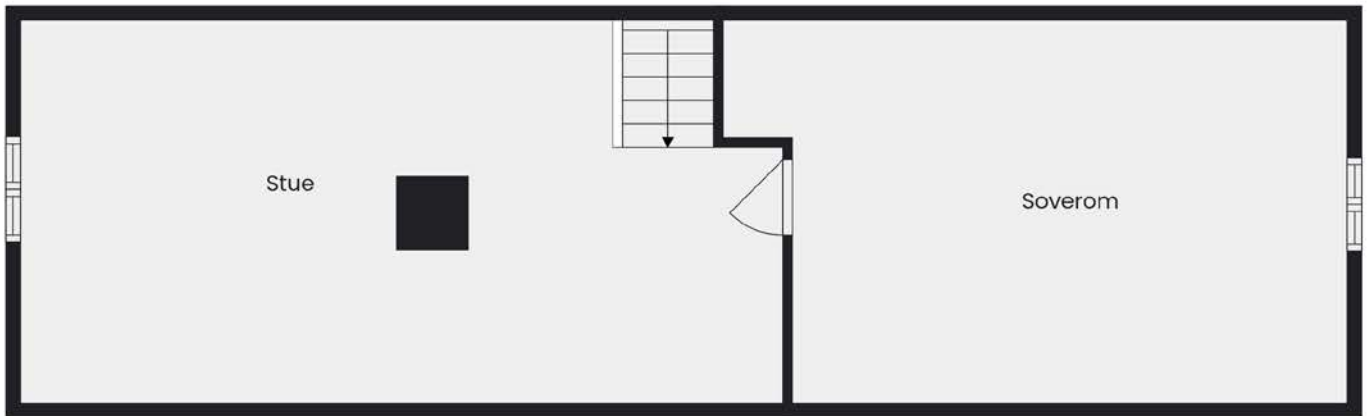


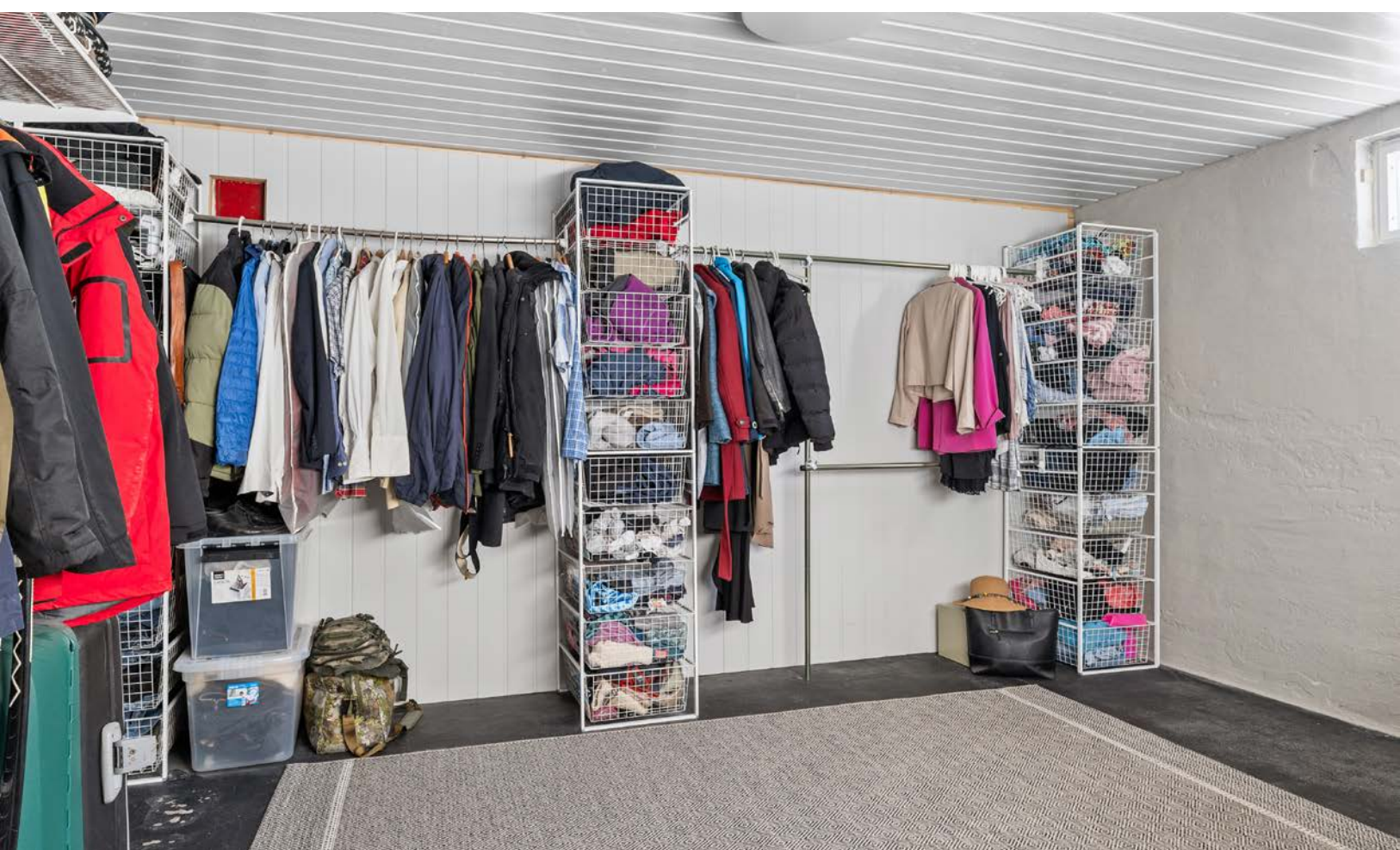


















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Hasselveien 7, 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 218, bnr. 38, fnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 248 m²



Befaringsdato: 15.10.2025

Rapportdato: 16.10.2025

Oppdragsnr.: 21248-1666

Referansenummer: VI1617

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsent] AS
for eiendomsverdi
"De eiendomsverdi"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over 1,5 etasje med kjeller, oppført i 1984/85.

Det er gjort oppgraderinger i 2022/23 som nye ytter-/terrassedører og utskifting av samtlige vinduer, utenom i 2. etg., kjøkkeninnredning, varmtvannsbereder, oppgradering av veranda med overbygg, levegger og flislagt dekke. Det er også gjennomført overflatearbeider i flere rom. Utvendig kledning på bolig og garasje malt i 2024. Kledning på sørvegg fornyet i 2025.

Boligen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt for alder, men med en del registrerte avvik. TG3 er satt på kjellerdør grunnet råteskader i bunn og behov for utskifting, samt på vaskerom i kjeller (funksjon/levetid) – her anbefales full oppgradering for å oppnå tilfredsstillende fuksikring etter dagens krav. TG2 omfatter blant annet: takteking og beslag (forbedringsbehov), veggkonstruksjon/kledning (alder/vedlikehold), vinduer i 2. etasje (slitasje og oppbrukt levetid), veranda/murbalkong (løs/manglende puss som bør utbedres), innvendige overflater (manglende lister, skader på laminat, gliper/avflassing), etasjeskiller med retningsavvik, radon (ikke målt), fuktindikasjoner i rom under terreng, VVS/installasjoner (alder), elektrisk anlegg (anbefalt el-kontroll), samt behov for forbedret fuksikring/drenering.

For øvrig vises det til detaljer under de enkelte bygningsdeler i rapporten. Bygningen er vurdert opp mot byggeskikk og regelverk på oppføringstidspunktet; dagens krav til inneklima, energi, lyd og brannsikkerhet er strengere enn de som gjaldt da boligen ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Forenklet undertak av sutakplater, slisser og lekter, teknet med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Takrenner og beslag av plastbelagt stål fra byggeåret. Trinn montert for feier. Nedløpsrør fra takrenner av plastbelagt stål fra 2023. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert med 20 cm mineralull ifølge eier og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Sørveggen ble kledd om og malt i 2025, synlig luftespalte i nedre del av kledning. Øvrig kledning fra byggeår som ble sist malt i 2024. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av A-takstoler. Loftet er isolert med mineralull. Det er lufting gjennom gesimser og synlig luftespalter over innredet takkonstruksjonen. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår i 2. etg. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass. Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 3-lags isolerglass. Malt tredør til kjeller. Veranda på 25 m² med utgang fra stue av lettklinkerblokker og betongstøp. I 2023 ble veranda oppgradert med fliser på gulv, overbygg med solide plastplater og levegger av impregnerte materialer.

Det er også lagt belegningsstein på nedsiden av veranda utenfor hovedsoverommet i 2023.

Utvendig betongtrapp teknet med skiferstein i trinn til overbygget inngangsparti. Rekkverk av stående trebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat, belegg og tregulv. Vegger har trepanel, tapet og malte panelplater. Tak har malt trepanel, malte plater og malt strie. Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er montert peisovn i stue fra 2023 og vedovn i loftstue fra byggeår. Elementpipe fra byggeår med pusslag og blendet med teglstein. Sotluke i kjeller. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Gulv i kjeller av betong. Vegger av pusset lecablokker og innforet vegg med panelplater. Hulltaking er foretatt i bod 1, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 19,7 % i bunnsvill. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløpere. Det er innvendige profilerte dører. Dørene i 1. etg. er fra 2024, men unntak av kjøkkendører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1. etg. er opprinnelig fra byggeår, men har blitt oppgradert med nytt gulvbelegg og klemring, baderomsinnredning, speil og dusjkabinett i 2022. Toaletet var nytt i 2015. Det er baderomsplater på vegg og trepanel i tak fra byggeår. Vegger og takflater er malt med våtromsmaling i 2022. Gulv er teknet med vinylbelegg fra 2022 på støpt gulv med gulvvarme fra byggeår. Det er svakt bra fall mot sluk. Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Klemring montert ned mot sluk i 2022 på egeninnsats. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Det er lufteventil i tak og luftspalte i vindu. Liten tilluftspalte under dør. Hulltaking er foretatt fra toalettrom uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom i kjeller fra byggeår. I 2022 ble det lagt avrettingsmasse med fall mot sluk og gulvet ble behandlet med sperregrunn, og murvegger ble malt med våtromsmaling. (Sperregrunn/våtromsmaling utgjør ikke godkjent gulvmembranløsning.) Rommet har skyllekum i rustfritt stål, opplegg til dusj/badekar, varmtvannsbereder, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Himling i malt trepanel. Gulvet har eldre varmekabler. Ventilasjon via lufteventil i vegg og tak, samt liten tilluftspalte under dør.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstøtende rom er murvegger.

Det ble ikke indikert noe unormalt med fukt på vegg med sanitærutstyr.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2022 med sporfreste fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Montert kjøkkenplater mellom benk og overskap.

Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap,

Montert waterguard under kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har belegg på gulv, malte tapetserte vegger og malt trepanel i tak.

Rommet inneholder gulvmontert toalett fra 2022, servant, vegghengt speil og panelovn montert på vegg.

Det er lufteventil i tak og noe lite tiluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber.

Stoppekran plassert i vaskerom.

Innvendig avløp er av plast.

Stakeluke i kjellerbod.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og friskluftsventiler i vegg.

Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn i stue.

Veggmonterte panelovner.

Termostatstyrte varmekabler på bad og vaskerom.

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2022, plassert i vaskerom.

hovedsikringsskap er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 17 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Et sikringsskap er plassert på soverom i 2.etg.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 4 kurser i henhold til kursfortegnelse.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn skal derfor være av fjell og fyllingsmasser.

Dreneringen er fra byggeår.

Drenering skal være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og fleksible drenerør av plast.

Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Synlig vorteplast med topplist rundt deler av boligen

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Gulv i kjeller består av betong som er glattpusset.

Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng. Asfaltert oppkjørsel og stor gressplen.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger stemmer for det meste med mindre endringer som fjerning av dør/vegge i vindfang til åpen løsning til gang og endret inngang til toalettrom.

Etablert soverom i 2. etg. istedenfor som inntegnet helt åpent rom.

Garasje

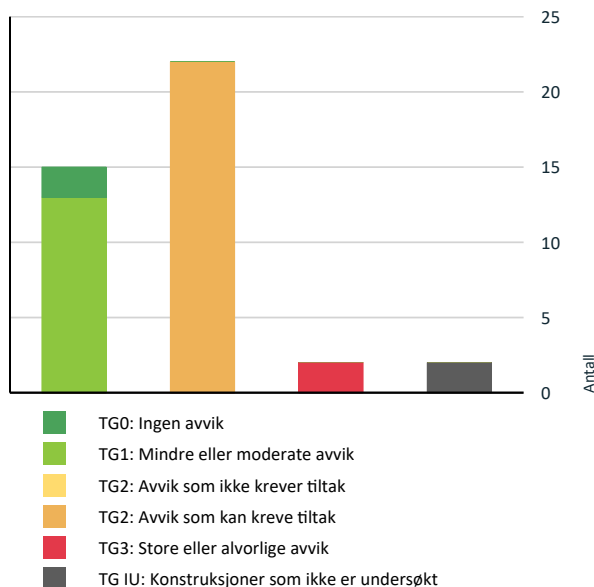
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er tegnet inn garasje + carport på godkjente tegninger.

Det er ingen carport i dagens bruk.

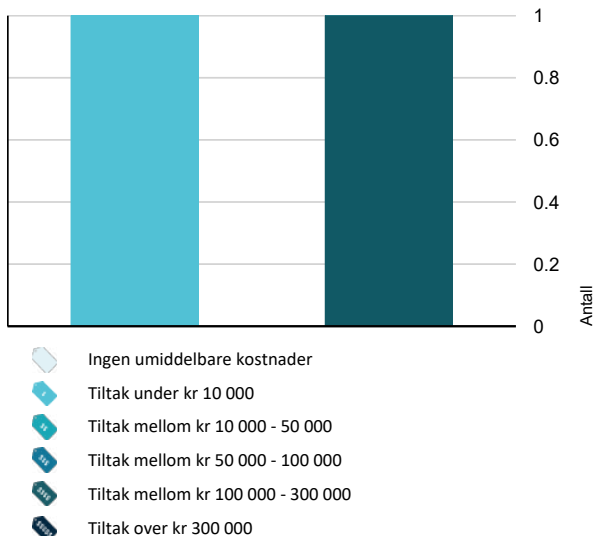
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen siden 2022. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1984

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Frittliggende enebolig på 1,5 etasje og kjeller.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Forenklet undertak av sutakplater, slisser og lekter, tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Takstein er moselagt, vindskier er værslitte og det er påvist råteskader i israftbord.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindskier og israftbord bør skiftes ut, og takstein bør vaskes for mose. Overvåk tilstanden på taket jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Konsekvensen av eldet takteking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.



Moselagt takstein og råte i israftbord.

Takrenner og beslag

Takrenner og beslag av plastbelagt stål fra byggeåret.

Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tak som kan medføre fare for snøras bør sikres med snøfangere eller tilsvarende tiltak for å hindre skade på personer, eiendom eller omgivelser, men det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Nedløp

Tilstandsrapport

Nedløpsrør fra takrenner av plastbelagt stål fra 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert med 20 cm mineralull ifølge eier og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Sørveggen ble kledd om og malt i 2025, synlig luftespalte i nedre del av kledning. Øvrig kledning fra byggeår som ble sist malt i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningsbord fra byggeår har liten lufting i nedre kant av kledningen og det er stedvise tørkesprekker
Kledningsbord mot sør har ingen musesperre i nedre kant av kledningen.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Det bør monteres musesperre på sørvegger da manglende tetting mot mus i nedre del av kledning medfører risiko for skadedyrintrengning, noe som kan føre til skader og helsefare.



Mangler musesperre.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av A-takstoler.

Loftet er isolert med mineralull. Det er lufting gjennom gesimser og synlig luftespalter over innredet takkonstruksjonen.

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

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

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

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår i 2. etg.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer i 2. etg.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene i 2. etg. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.
Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass.
Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Dører - 2

Malt tredør til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på kjellerdør og det er påvist råteskader i bunn av døren.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjellerdøren bør skiftes ut for å hindre videre råteutvikling og redusere risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt varmetap, dårligere sikkerhet og ytterligere forringelse av dørens funksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 25 m² med utgang fra stue av lettklinkerblokker og betongstøp.
I 2023 ble veranda oppgradert med fliser på gulv, overbygg med solide plastplater og levegger av impregnerte materialer.

Det er også lagt belegningsstein på nedsiden av veranda utenfor hovedsoverrommet i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert løs pusslag og sprekker på siden av muren til verandaen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løst pusslag og sprekker på siden av muren til verandaen bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og avskalling.



Løs/manglende pusslag.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp dekket med skiferstein i trinn til overbygget inngangsparti. Rakkverk av stående trebord.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat, belegg og tregulv.
Vegger har trepanel, tapet og malte panelplater.
Tak har malt trepanel, malte plater og malt strie.

I 2022/23 ble det utført større oppgraderinger og nye overflater i flere rom, samt montering av manglende listverk i stue. Gangen i kjeller og bod 1/garderobe med overmalte flater (diffusjonsåpen maling på vegger), samt etablering av vegg mot terreng i bod 1/garderobe med malte panelplater. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende gulvlister i flere rom og delvise mangler i taklister i 2. etg.
Laminat i stue har lokale skader og mangler avslutningslist mot trapp.
Vinduslister med gliper og det er avflasset maling på enkelte foringer.
Eldre gulvbelegg på ett soverom med merker etter ujevnt undergolv.
Soverom i 2. etg. har tapet med avrevet parti under vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monter manglende gulv- og taklister samt avslutningslist ved trapp for å sikre et helhetlig og funksjonelt resultat.
Utbedre eller skift ut skadde laminatbord etter behov.
Sparkle og rehabiliter vinduslister og foringer, og tette eventuelle gliper for å forhindre støvansamling.
Vurder utskifting av eldre gulvbelegg for å forbedre både utseende og funksjon.
Reparer eller skift ut skadet tapet.

Uten tiltak vil det estetiske inntrykket være redusert, og åpne skjøter kan føre til støvtrekk og lokal skittopsamling.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



Gliper i vinduslister.



Skader på laminatgulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Retningsavvik er kontrollert i stue og gang i 1. etg., loftstue og soverom i 2. etg, gang og bod 1 i kjeller. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i de fleste av rommene som er normalt iht. alder.

Vurdering av avvik:

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

Følgende retningsavvik ble registrert:

12 mm innenfor 2 m i spisestue.

18 mm innenfor 2 m i loftstue.

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

1 TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue fra 2023 og vedovn i loftstue fra byggeår.
Elementpipe fra byggeår med pusslag og blendet med teglstein.
Sotluke i kjeller.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

2 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller av betong.
Vegger av pusset lecablokker og innforet vegg med panelplater.
Hulltaking er foretatt i bod 1, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 19,7 % i bunnsvill.
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.
Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.
Konsekvensen av forhøyet fukt i kjellermur/trevegg og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av innneklimaet.



Indikert fukt i gulv og synlig saltutslag på vegg.



Målt vektprosent på 19,7%

2 TG 2 Innvendige trapper

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpninger mellom trinn på 13,5 cm er over dagens krav på 10 cm.
Trinnene har en del bruksslitasje.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
Det anbefales å slippe og lakke trappen for å forlenge levetiden og redusere videre slitasje.

1 TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige profilerte dører.
Dørene i 1. etg. er fra 2024, men unntak av kjøkkendører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etg. er opprinnelig fra byggeår, men har blitt oppgradert med nytt gulvbelegg og klemring, baderomsinnredning, speil og dusjkabinett i 2022.
Toalettet var nytt i 2015.

Arbeider er utført på egeninnsats og dugnad. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Ufaglært arbeid innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler. Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegg og trepanel i tak fra byggeår. Vegger og takflater er malt med våtromsmaling i 2022.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler aluminiumslist i bunnen av våtromsplatene i dusjonen.

Overgangen mellom vinylbelegg og våtromsplater vurderes som et svakt punkt med økt risiko for lekkasjer, da det er usikkert om gulvmembranen er ført opp bak veggpanelet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer da det er montert dusjkabinett som minimerer risikoen for vannslø utenfor dusjonen. Dette avhenger av videre bruk av dusjkabinett.

Dersom våtromsplatene og overgangen mot vinylbelegg ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktnittrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



Mangler aluminiumslist i bunn av våtromsplate.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv er dekket med vinylbelegg fra 2022 på støpt gulv med gulvvarme fra byggeår.
Det er svakt bra fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på 12 mm fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer da det er montert dusjkabinett som minimerer risikoen for vannsøl utenfor dusjsone. Dette avhenger av videre bruk av dusjkabinett.

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

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Klemring montert ned mot sluk i 2022 på egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

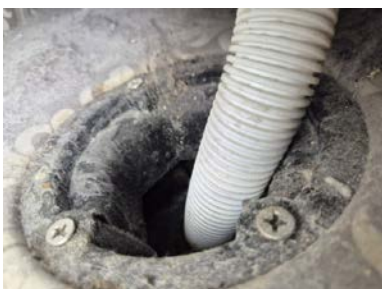
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på gulvsluk og membranløsningen på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghegt speil m/lys, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er lufteventil i tak og luftspalte i vindu. Liten tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra toalettrom uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller fra byggeår. I 2022 ble det lagt avrettingsmasse med fall mot sluk og gulvet ble behandlet med sperregrunn, og murvegger ble malt med våtromsmaling. (Sperregrunn/våtromsmaling utgjør ikke godkjent gulvmembranløsning.)

Rommet har skyllekum i rustfritt stål, opplegg til dusj/badekar, varmtvannsbereder, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Himling i malt trepanel. Gulvet har eldre varmekabler.

Ventilasjon via lufteventil i vegg og tak, samt liten tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

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

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

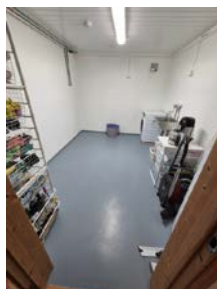
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet har vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet grunnet manglende membran på gulv og oppkant mot vegg. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.

Anbefalt tiltak er full rehabilitering, inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system, for å redusere risikoen for fuktskader og sikre trygg bruk av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.
Tilstøtende rom er murvegger.
Det ble ikke indikert noe unormalt med fukt på vegg med sanitærutstyr.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2022 med sporfreste fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Montert kjøkkenplater mellom benk og overskap.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.
Montert waterguard under kjøkkenbenk.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2022

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har belegg på gulv, malte tapetserte vegger og malt trepanel i tak.
Rommet inneholder gulvmontert toalett fra 2022, servant, vegghengt speil og panelovn montert på vegg.
Det er lufteventil i tak og noe lite tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Luftespalten under døren er noe for liten.

Overflater er eldre og slitte. Ved hulltaking mot badet revnet tapeten rundt hullet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for muggskader.
Overflater har behov for oppgraderinger.



Luftrom bak tapet.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert i vaskerom.

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

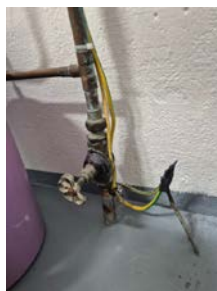
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
Stakeluke i kjellerbod.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og friskluftsventiler i vegg.
Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.

TG IIU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn i stue.
Veggmonterte panelovner.
Termostatstyrte varmekabler på bad og vaskerom.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2022, plassert i vaskerom.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 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.

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

hovedsikringsskap er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 17 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Et sikringsskap er plassert på soverom i 2.etg.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 4 kurser i henhold til kursfortegnelse.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1984 Anlegg fra 1984 som har blitt delvis fornyet gjennom årene. Det er ny innmat i sikringsskap fra 2022.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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 Det mangler komfyrvakt på kjøkken som var et krav ved ny kurs til platetopp, spotter på soverom i 2. etg. fungerer ikke, mangler deksel elboks i kneloft, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

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

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn skal derfor være av fjell og fyllingsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår.

Drenering skal være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og fleksible drenerør av plast.

Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Synlig vorteplast med topplist rundt deler av boligen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Montert plast er ikke synlig rundt hele boligen. Festemetode og tilkobling mot drenerledning er ikke dokumentert eller visuelt kontrollert.

Det ble observert symptomer på sviktende fuktsikring. Synlig saltutslag i kjeller og målt høye fuktverdier i innforet vegg.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drenerledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drenerledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om fukt skal fjernes må drenering legges om. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsmassen.



Grunnmursplast mangler i hjørnet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Gulv i kjeller består av betong som er glattpusset.

Vurdering av avvik:

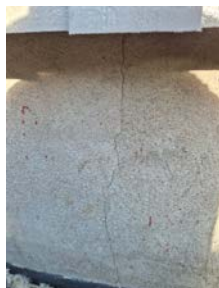
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er påvist spekk og løs puss i grunnmursfasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden for å hindre fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.



Sprekk i pusslag.



Løs pusslag.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng. Asfaltert oppkjørsel og stor gressplen.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

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



Grop mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1996

Kommentar

Tegninger.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående garasje på 24 m² oppført på støpt plate. Gulvet består av betong.

Vegger er av uisolert bindingsverk, utvendig kledd med stående bordkledning som ble malt i 2024.

Enkel saltakkonstruksjon med undertak av sutaksplater, tekket med dobbelkrummet betongtakstein.

Nedløp og renner i plastbelagt stål.

Vindu med 2 glass, slitt balkongdør fra 1989 på siden og manuell leddport i tre.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

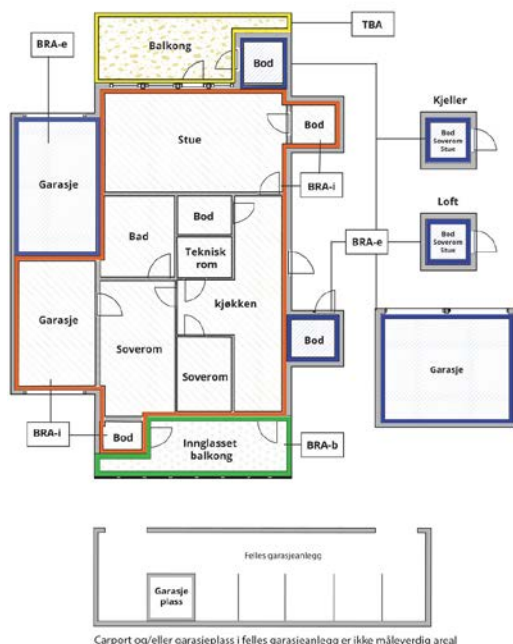
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	104			104	25
2. etasje	44			44	
Kjeller	100			100	
SUM	248				25
SUM BRA	248				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad		
2. etasje	Loftstue, soverom		
Kjeller	Gang, verksted, vaskerom, bod 1/garderobe, bod 2, bod 3		

Kommentar

Areal 1. etg.
Gang: 11 m²
Toalettrom: 1,6 m²
Kjøkken: 10,7 m²
Stue: 41 m²
Soverom 1: 7,3 m²
Soverom 2: 11,6 m²
Soverom 3: 11 m²
Bad: 5 m²

Areal 2. etg.
Loftstue: 24,6 m²
Soverom: 18,6 m²

Areal kjeller.
Gang: 13,4 m²
Verksted: 43,1 m²
Vaskerom: 9,6 m²
Bod 1/garderobe: 16,2 m²
Bod 2: 4,5 m²
Bod 3: 7,9 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer for det meste med mindre endringer som fjerning av dør/vegge i vindfang til åpen løsning itil gang og endret inngang til toalettrom.
Etablert soverom i 2. etg. istedenfor som inntegnet helt åpent rom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppgradert innmat i sikringsskap og div. el arbeider til kjøkken i forbindelse med oppussing av boligen i 2022/23.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tegnet inn garasje + carport på godkjente tegninger. Det er ingen carport i dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	158	90
Garasje	0	24

Kommentar

Enebolig Vaskerom i kjeller er regnet som p-rom. Øvrige rom i kjeller regnet som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Dick og Rita Englund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	218	38	2	0	892.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hasselveien 7

Hjemmelshaver

Englund Dick, Englund Rita

Siste hjemmelsovergang

År

2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/V11617>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250111	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dick Englund	Rita Englund

Gateadresse	
Hasselveien 7	

Poststed	Postnr
ANDEBU	3158

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1311250111

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har malt vegger og tak på bad 1.etg. Har malt vegger,tak og gulv i vaskerom kjeller

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert klemming på sluk på bad 1.etg,da den ikke var montert.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet varmtvannsbereder i vaskerom. Montert stengeventiler på wc. Dette ble registrert i boligmappe

Arbeid utført av

Comfort Revetal

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er saltutslag på vegger. Har åpnet ventiler som har tilknytning til rom.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var fyringsforbud på vedovn som var her når vi kjøpte huset, det var sprekk i innvendig stein. Fjernet gammel ovn og satt inn ny rentbrennende ovn, har ikke forandret noe på pipe.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet stikkontakter og lysbryter på sovrom 1,2 og gangen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet vinduer og dører i 1.etg Byttet vinduer i kjeller. Montert tak over terrasse og levegg mot syd. Satt opp liten levegg mot nord. Byttet panel på sydvegg.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 131125011

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250111

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rita Englund	a7f301c0bb26b6dc85b4d 9f07ebbbc075855e31d	05.10.2025 07:47:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dick Englund	5d2722f16e72a2dd18dfcc 9bd95ec1eb1b5964	05.10.2025 07:46:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1311250111

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



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 03.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	218	Bruksnr.	38	Festenr.	2	Seksjonsnr.	
Adresse	Hasselveien 7, 3158 ANDEBU								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

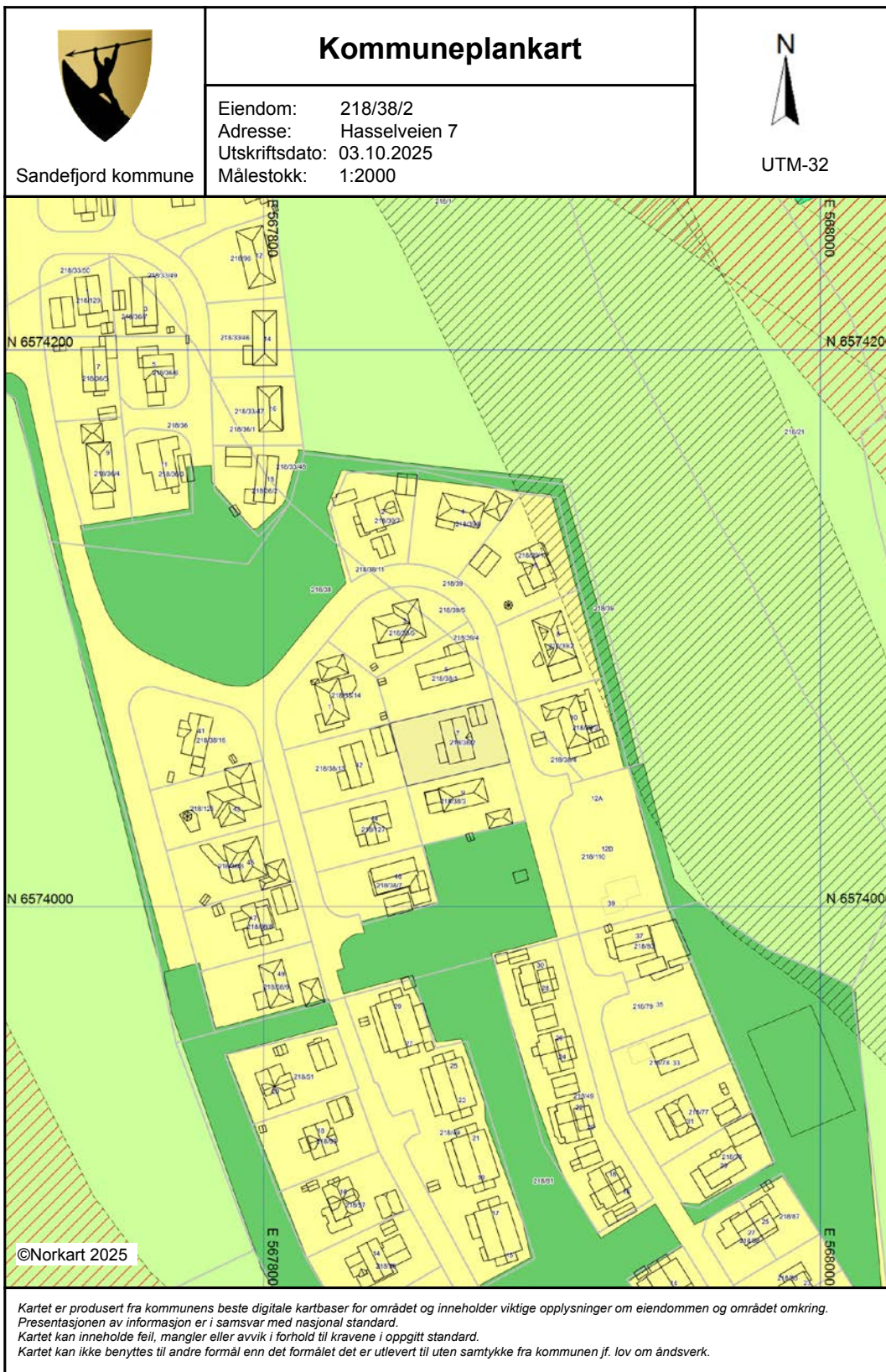
Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	892 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19860015
Navn	Andebu sentrum
Platype	Områderegulering

Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	03.04.1986		
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/15_G.pdf		
Delarealer	Delareal	44 m ²	
	Formål	Kjørevei	
	Delareal	849 m ²	
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse	





PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 11-7, nr.1)

	Boligbebyggelse, nåv.		Boligbebyggelse, framt.
	Fritidsbebyggelse, nåv.		Fritidsbebyggelse, framt.
	Sentrumsformål, nåv.		
	Forretninger, nåv.		Forretninger, framt.
	Tjenesteyting, nåv.		Tjenesteyting, framt.
	Råstoffutvinning, nåv.		
	Næringsvirksomhet, nåv.		Næringsvirksomhet, framt.
	Idrettsanlegg, nåv.		
	Andre typer beb., anl., nåv.		Andre typer beb., anl., framt.
	Uteoppholdsareal, nåv.		
	Grav- og urnelund, nåv.		
	Komb. beb. og anl. form., nåv.		Komb. beb. og anl. form., framt.
			Fritids- og turistformål, framt.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNSK INFRASTRUKTUR (PBL. §11-7, NR.2)

	Skipsled N		Sykkelveg F	Hensynssoner Kp Sikringsone Kp Faresone Kp Støysone Kp Infrastruktursone Kp Angitt hensynssone Kp Båndleggingssone Kp Gjennomføringssone Kp Detaljeringssone
	Bane N		Gang-/sykkelveg (tunnel) F	
	Sykkelveg N		Gang-/sykkelveg F	
	Gang-/sykkelveg (tunnel) N		Gang-/sykkelveg (bru) F	
	Gang- sykkelveg N		Adkomstveg F	
	Gang- sykkelveg (bru) N		Samleveg F	LINJESYMBOLER Byggegrense Forbudsgrense sjø Midtlinje vassdrag KpGrense KpArealformGrense KpBestemmelseGrense Overføringsanl., energi N Langsiktig utviklingsgrense, detaljert iht RPBA
	Adkomstveg N		Samleveg (tunnel) F	
	Adkomstveg (tunnel) N		Hovedveg F	
	Samleveg N		Hovedveg (bru) F	
	Samleveg (tunnel) N		Fjernveg F	
	Samleveg (bru) N			
	Hovedveg N			
	Hovedveg (tunnel) N			
	Hovedveg (bru) N			
	Fjernveg N			
	Fjernveg (tunnel) N			
	Fjernveg (bru) N			
	Lufthavn, nåv.			
	Veg, nåv.			
	Bane, nåv.			
	Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.			
	Parkeringsplasser, nåv.			
	Trase for tekn. infrastr., nåv.			
	Kollektivknutepunkt, nåv.			
	Tekn. infr. og samf. anl., nåv.			
	Hovednett for sykkel, nåv.			
	Havn, nåv.			

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

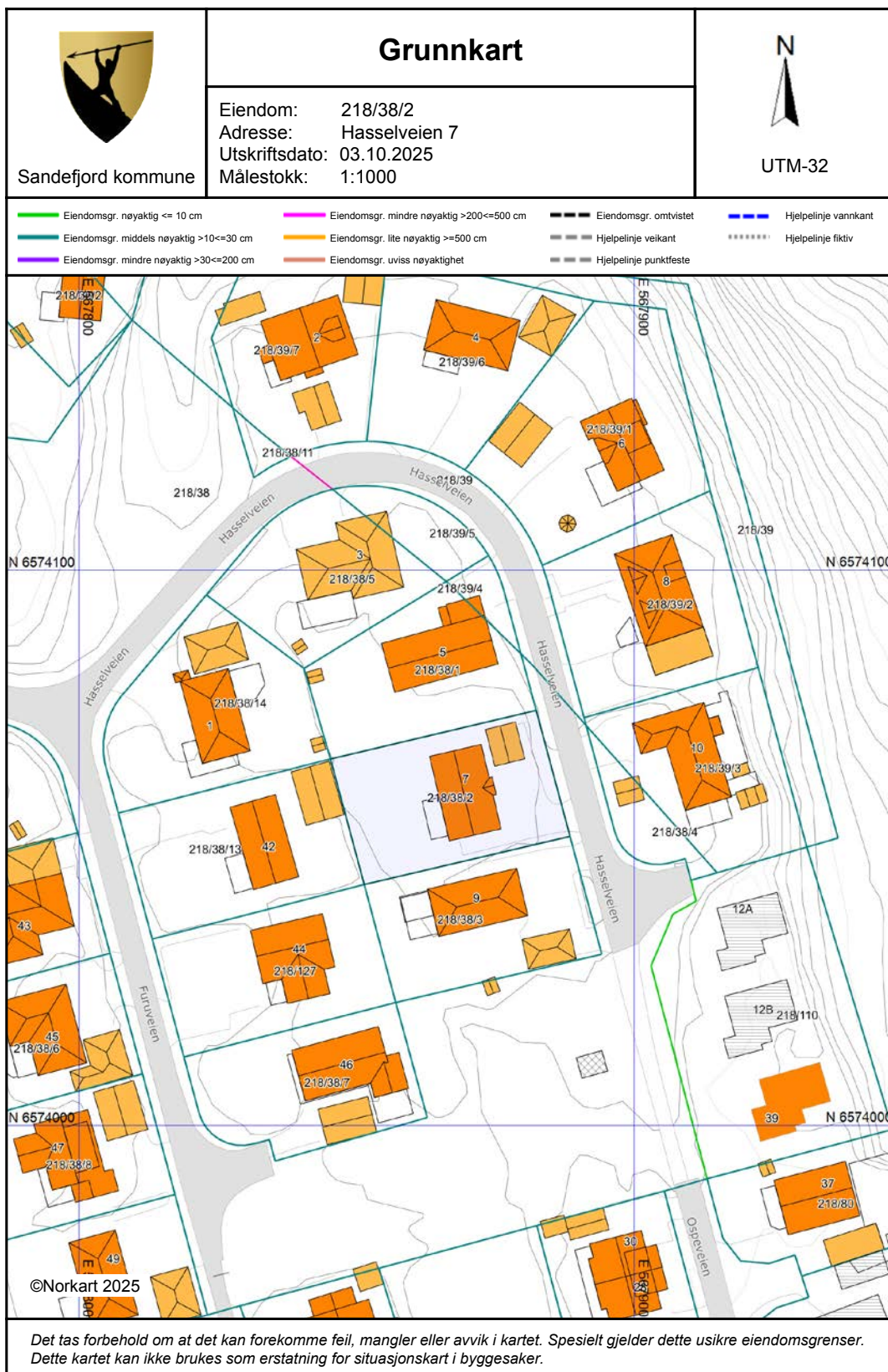
	Park, nåv.		Park, framt.
	Blågrønnstruktur, nåv.		Blågrønnstruktur, framt.
	Naturområde, nåv.		Naturområde, framt.
	Friområde, nåv.		Friområde, framt.

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

	LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.		LNRF, tiltak for stedb. næring, framt.
--	--------------------------------------	--	--

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7, nr.6)

	Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.		Sjø og vassdr., småbåthavn, framt.
	Sjø og vassdr., naturomr., nåv.		Sjø og vassdr., friluftsomr., framt.
	Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.		Sjø og vassdr., fiske, framt.
	Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.		Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt.
	Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.		



7

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.): Hasselveien 7, 3120 Andebu		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parselnr 18/38/2		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Enebolig	Dato for søknad 7.8.84	Dato for vedtak 22.8.84	Sak nr. 82/84
Byggherre Egil Bråvold,		Adresse Hasselveien 7, 3120 Andebu		Tlf.
Anmelder Egil Bråvold,		Adresse Hasselveien 7, 3120 Andebu		Tlf.
Ansvarshavende Egil Bråvold,		Adresse Hasselveien 7, 3120 Andebu		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Besiktiget 30.12.85 av avd.ing.Gunnbjørn Tangen.

Følgende arbeider igjensto:

1. Fullføre paneling/belisting ved inngang.
2. Støpe terrasse ut for terrassedør.
3. Isolere lufterør fra kloakkstammen på loft.
4. Fullføre pussing av disp.rom i kjeller.
5. Legge skifer under ovn i stue.

Arbeidet må være utført innen: **1.1.1987.**

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Andebu, Tekn.etat	Stempel 31.12.85.	Underskrift <i>Gunnbjørn Tangen</i>
--	-----------------------------	--

Gunnbjørn Tangen
avd. ing.

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøymyndighet	☐



ANDEBU KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Referert

PTD 13.8.96
sak 90

John Henry Bråvold
Hasselveien 7

3240 ANDEBU

15

ANDEBU KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Reg.nr. 6368	GT
uts. 13. 06. 96	
Ark. kode P 18/38-2	
Ark. kode S	
Map.nr. 1051	Dok.nr.

Deres ref.

Vår ref.

Dato.

Reg .nr. 006368 /96
Jour.nr. 01051 /96
Ark. nr. L42 / /
Ark. GNR : 18/38-2
Saksbh. GT/rs

12.06.96

DELEGASJONSSAK - SAK NR.: 0032 /96

BYGGETILLATELSE FOR GARASJE

Vi har mottatt søknad om byggetillatelse for garasje med car-port på parsell fra gnr. 18 bnr. 38.

Planlagt garasje får en grunnflate på 49,7 m². I tillegg vil det bli en car-port som dekker et areal på ca. 25 m². Garasjen skal bygges på tomt som er godkjent for dette formålet på møte i plan- og teknikkutvalget 16.4.96 sak 45.

Naboer er varslet og har ingen bemerkninger. I søknad dat. 2.1.96 går det fram at det var ønske å sette opp en garasje til handikapbil på grunn av at nåværende garasje ikke var høy nok. Det garasjeprosjekt som nå blir planlagt blir vesentlig større enn det som var nødvendig for handikapbil.

Byggemeldingen ble framlagt på møte i plan- og teknikkutvalget 4.6.96.

Vedtak avgjort av bygningssjefen på delegasjon:

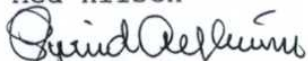
"Oppføring av garasje med car-port godkjennes på følgende betingelser:

1. Bygningsvesenet må godkjenne garasjens plassering på stedet.
2. Ingen byggearbeider må igangsettes før festekontrakt er undertegnet og alle omkostninger i forbindelse med oppmåling og tinglysingsgebyrer av målebrev og festekontrakt er betalt.

3. Festekontrakten for denne tomt kan ikke overdras til andre. Når behovet for garasje faller bort skal tomte ryddes og tilbakeføres til sitt opprinnelige formål som friområde jfr. sak 45/96.

Denne avgjørelse vil bli referert på neste møte i plan- og teknikkutvalget.

Med hilsen


Øyvind Alfheim
Teknisk sjef


Gunnbjørn Tangen
Avdelingsingeniør

Kopi: Egil Bråvold

Andebu bygningsråd MØTEBOK

Blad

2

Sak nr. 82/84

Kommune	Styre, råd, utvalg m.v.	Møtested	Møte dato
Andebu	Bygningsråd	Teknisk etat	22.8.84 kl. 19.00

Sak nr.

82/84

Egil Bråvold, Bråvold, 3120 Andebu anmelder oppføring av enebolig og garasje i Hasselveien 7 gnr. 18 bnr. 38 feste 2

Bygningssjefens bemerkninger:

Den anmeldte enebolig har en grunnflate på 108m². Huset er planlagt på et plan med kjeller.

Garasjen har en grunnflate på 24m². Garasjen er tenkt plassert frittliggende 3 meter fra bolig og 9 meter fra midt av Hasselveien.

Naboer er varslet og har ingen bemerkninger.

Egil Bråvold som arbeider som snekker, søker om ansvarsrett for byggearbeidene.

Innstilling:

Den anmeldte enebolig og garasje godkjennes på følgende betingelser:

1. Bygningsvesenet må godkjenne bygningenes plassering på stedet.
2. Rørleggearbeidene må anmeldes og utføres av autorisert rørlegger.

Egil Bråvold gis ansvarsrett for byggearbeidene.

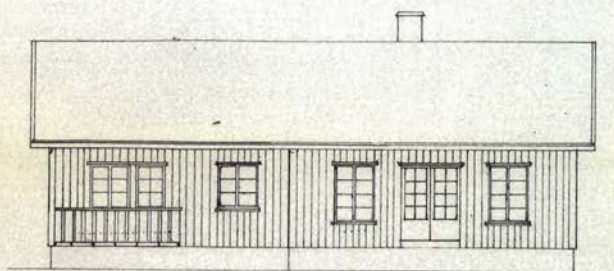
Vedtak:

I SAMSVAR MED INNSTILLING

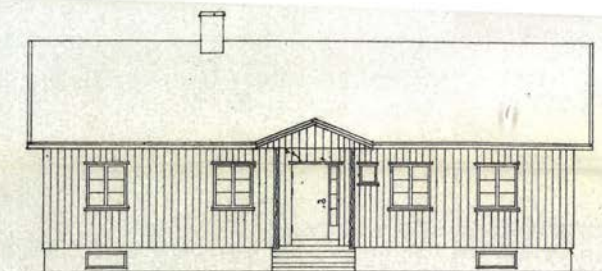
Sign.

Utskrift sendt til

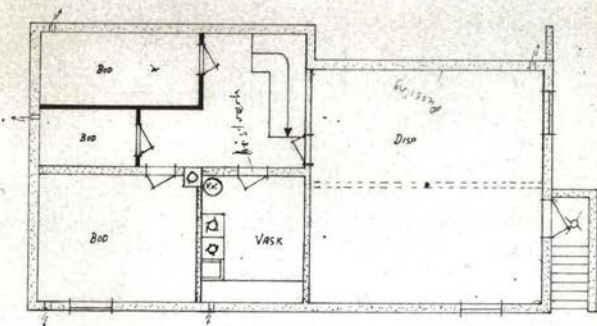
Egil Bråvold



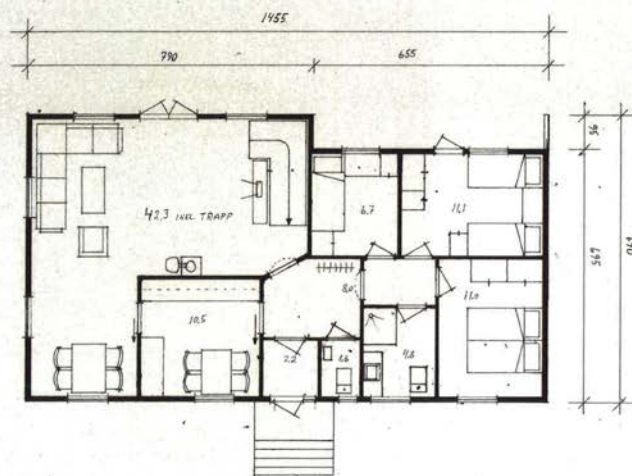
FASADE VEST



FASADE ØST



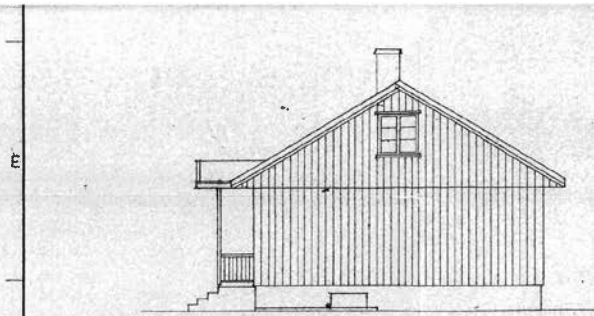
PLAN KJELLER



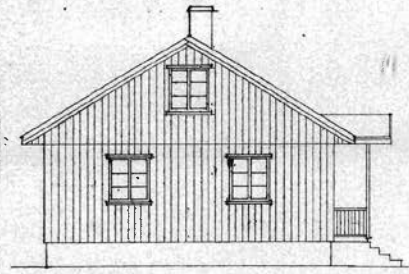
PLAN 1. ETASJE

Andebu bygningsråd
Sak nr. 82/84

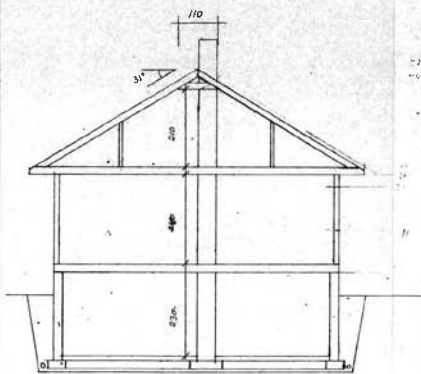
Dato	Kont./Tegnet	Godkjent	Målestokk
2. 8. 84	f.s.		



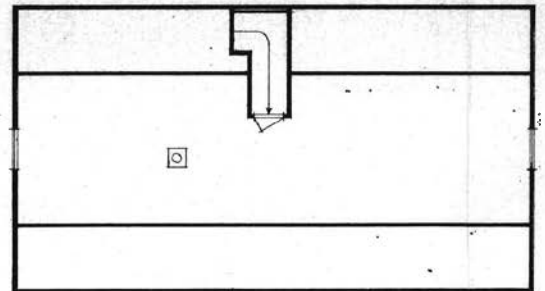
FASADE NORD



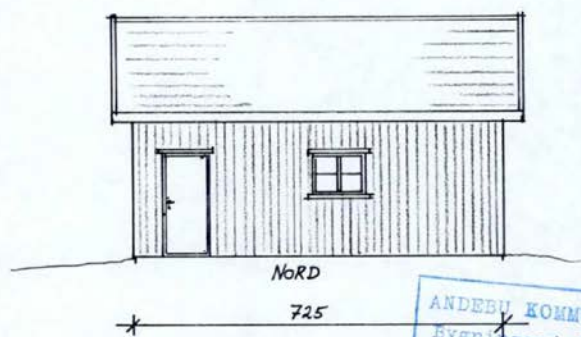
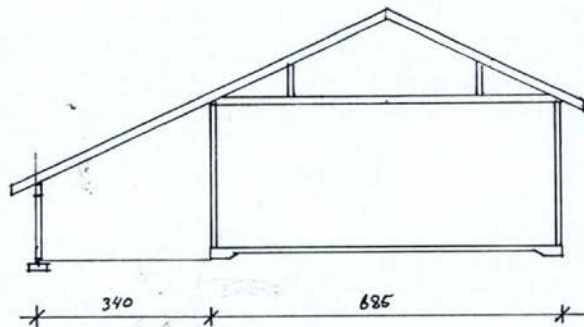
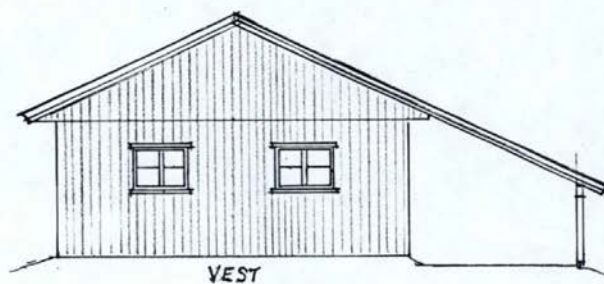
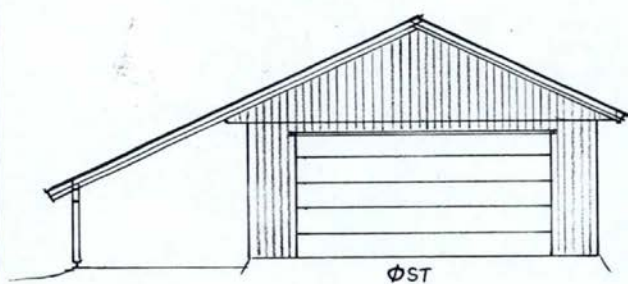
FASADE SYD



SNITT



LOFTS PLAN



ANDEBU KOMMUNE
Bygningssjefen

GARASJE m/CARPORT	1:100
JOHN HENRY BRÅVOLD	29.02.96.



Sandefjord kommune

Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

E-post: miljoplan@sandefjord.kommune.no

Dato: 07.10.2025

INFORMASJON OM BOLIGFESTE

Gnr:	218	Bnr:	38	Fnr:	2	Snr:	
Adresse:	Hasselveien 7, 3158 ANDEBU						

Festeavgift pr. år kr: 10 422,35,-

Forfall: 20.04 og 20.09

Betaling: ☒ Forskudd ☐ Etterskudd

Kan festeavgiften reguleres? ☒ Ja ☐ Nei

Avgiften reguleres hvert 10. år.

Neste regulering: 01.01.2034

Er festeavtalen tidligere forlenget? ☐ Ja ☒ Nei

Er det inngått avtaler utover festekontrakten? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, legg ved kopi av avtalens innhold.

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

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

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

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

Overføres til kontonummer:

Kontaktopplysninger ved oppgjør:

Eventuelle andre opplysninger som er viktige for ny eier:

Dagbok nr. 11438

Tønsberg Byrett 28 AUG. 1984

FESTEKONTRAKT

Andebu kommune v/ordføreren

framfester herved til Egil Bråvold født
en hustomt, stor 904,9 m² av Askjemområdet gnr. 18 bnr. 38
i Andebu som kommunen festet ved kontrakt tinglyst 19. januar 1984.
Tomta har fått feste nr. 2 (Hasselveien 7)

Tomta er ikke særskilt matrikulert og har beliggenhet og grenser i samsvar med målebrev.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 407,00 beregnet etter 6 % av tomteverdien pr. år.

Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften hvert 10. år regnet fra 1. januar 1984.

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

Festeavgiften betales forskuddsvis hver 2. januar.

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

Festetiden skal være 99 år regnet fra 1. august 1984.

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

Følgende spesielle vilkår skal gjelde:

1. Byggearbeidet påbegynnes så snart finansieringen er i orden. Er denne ikke ordnet innen 1 år fra 1. august 1984 faller festeretten til tomta tilbake til kommunen
2. De vilkår og betingelser som gjelder ifølge Andebu kommunes festekontrakt med grunneieren overtas av festeren for tomt nr. 2's vedkommende.
3. De av formannskapet/kommunestyret fastsatte repartisjons- og tilknytningsavgifter for de tekniske anlegg for tomtfeltet blir å innbetale til komunekassen når festekontrakten er tinglyst. Innbetaling skjer innen 1 — en — måned etter mottatt regning. Etter forfall beregnes 12 % rente p.a.
4. Den årlige avgift til vann- og kloakkanlegg betales forskuddsvis fra den dag tilkopling skjer.
5. Festeren er ansvarlig for at delemerkene ikke blir ødelagt/fjernet.
6. Festeren er ansvarlig for anlegg av 150 mm stikkrenne under avkjørsel fra kommunal vei.
7. Polygonpunkt oppsatt på eiendommen må ikke fjernes eller flyttes. Kommunen må til enhver tid fritt kunne benytte disse punktene.
8. Kommunen, elverket og televerket har rett til å føre fram og holde vedlike tekniske installasjoner over tomta.
9. Hvor ikke annet er lovlig avtalt, gjelder bestemmelsene i lov om tomtefeste av 30. mai 1975.

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

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

Bortfester og fester får hvert sitt eksemplar av denne kontrakt.

Rett kopi bekreftes.

Rett kopi bekreftes

Anders Dihle



Som bortfester:

Andebu, den 23. august 1984.

ANDEBU KOMMUNE
Ingolf Wegger
Ingolf Wegger, ordfører
Herved bekreftes at bortfesteren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og er over 20 år:

1.

Nils Grytnes
Nils Grytnes

Fødselsdato og år:

Adresse: 3120 Andebu

2.

Kjell Skoli
Kjell Skoli

Fødselsdato og år:

Adresse:

Som fester:

Andebu, den 8. august 1984.

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

1.

Judith Pehrson
Judith Pehrson

Fødselsdato og år:

Adresse: 3120 Andebu

2.

Kjell Skoli
Kjell Skoli

Fødselsdato og år:

Adresse:

3120 Andebu



Deres ref.:
ENGLUND RITA
Hasselveien 7
3158 ANDEBU

Arkiv: M71
Saksnr.: 2025/34299

Vår ref.:
Christin Forsmann

Dato:
20.10.2025

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Hasselveien 7-H0101

Gårds- og bruksnr: 3907-218/38/2/0

Sandefjord brann og redning har gjennomført brannforebyggende tilsyn i din bolig. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

Vi minner om at det er du som eier som er ansvarlig for at fyringsanlegget til enhver tid er uten feil og mangler i egen bolig.

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Christin Forsmann på telefon 957 64 183 eller på e-post til: christin.ingeborg.forsmann@sandefjord.kommune.no

Med hilsen

Sandefjord brann og redning

Christin Forsmann

Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Deres ref.:
ENGLUND RITA
Hasselveien 7
3158 ANDEBU

Arkiv: M71
Saksnr.: 2025/34299

Vår ref.:
Christin Forsmann

Dato:
20.10.2025

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Hasselveien 7-H0101

Gårds- og bruksnr: 3907-218/38/2/0

Sandefjord brann og redning har gjennomført brannforebyggende tilsyn i din bolig. Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

Anmerkning(er) som du bør følge opp:

1. Annet

Dato: 20.10.2025

Gjelder: Bruksenhet

Saksbehandler: Christin Forsmann

Beskrivelse: Det er for få trinn på taket opp til pipa. Det skal være et trinn på hver stein hele veien opp til pipa.

Vi minner om at det er du som eier som er ansvarlig for at fyringsanlegget til enhver tid er uten feil og mangler i egen bolig.

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Christin Forsmann på telefon 957 64 183 eller på e-post til: christin.ingeborg.forsmann@sandefjord.kommune.no

Med hilsen

Sandefjord brann og redning

Christin Forsmann

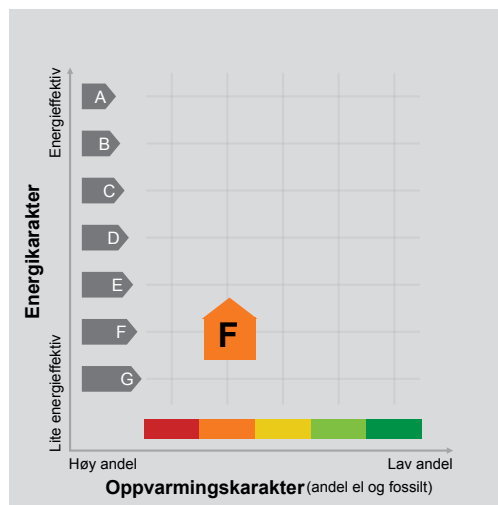
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

ENERGIATTEST



Adresse	Hasselveien 7
Postnummer	3158
Sted	ANDEBU
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	2
Bygningsnummer	8267472
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181055
Dato	16.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

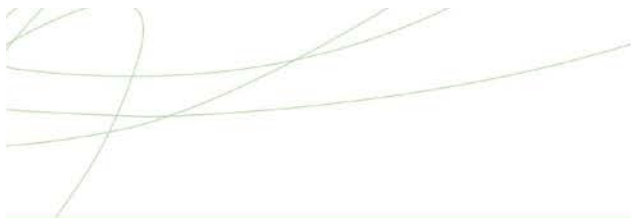
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1984
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 248
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: 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.

Nabolagsprofil

Hasselveien 7 - Nabolaget Andebu - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Granheimveien Linje 124	10 min 1 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	19 min 17.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 265 elever, 14 klasser	17 min 1.5 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	18 min 1.6 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	16 min 15.4 km
Re videregående skole 600 elever	21 min 15.7 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

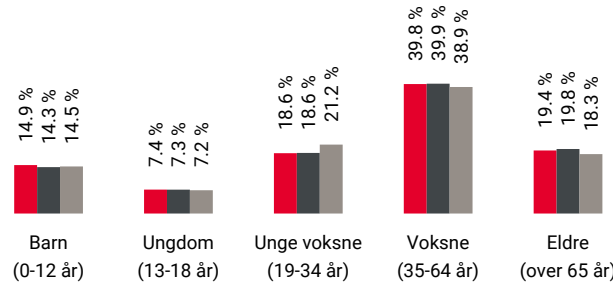
Veldig bra 76/100



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

Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	13 min 1.2 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	4 min 2 km
Møyland barnehage (2-5 år) 64 barn	4 min 2.2 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	13 min
Meny Andebu PostNord	15 min 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



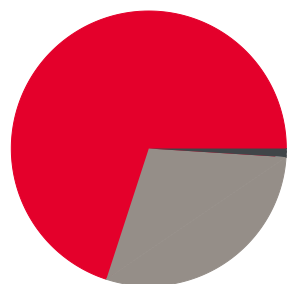
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

	Andebu ungdomsskole	17 min	
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	1.5 km	
	H-Glass Arena	18 min	
	Fotball, friidrett	1.6 km	
	Treningssenteret Andebu	15 min	
	Sporty24 Sem	13 min	

Boligmasse



70% enebolig
1% blokk
29% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Andebu Senter

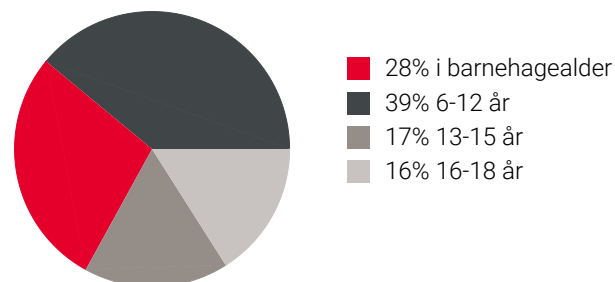
15 min



Gokstad Apotek, Andebu

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



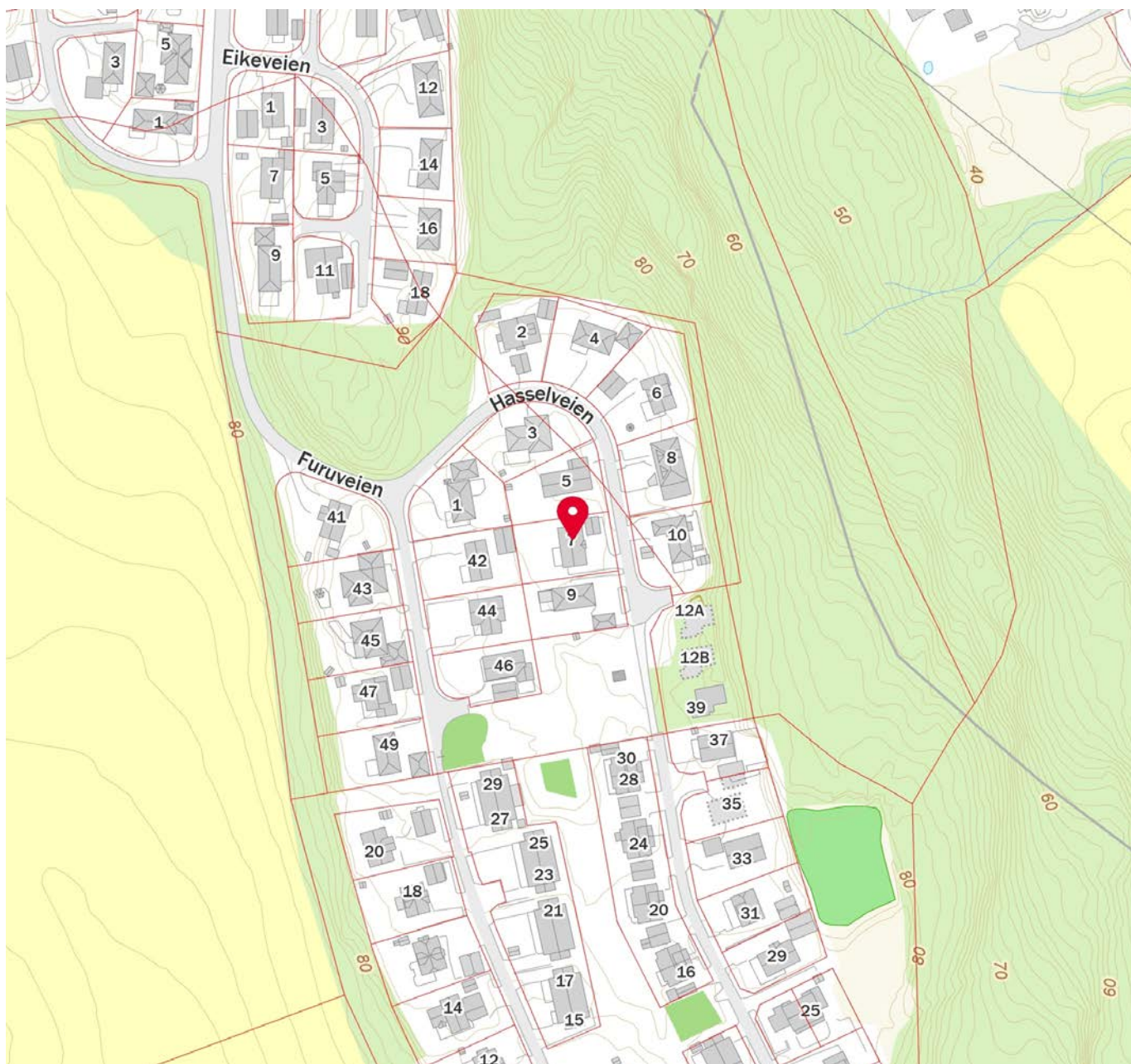
0%

44%

Andebu
Sandefjord kommune
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hasselveien 7
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre