

aktiv.



Vestre Andebu vei 492, 3158 ANDEBU

**Enebolig med stor garasje/
verksted og hybel. 3,5 mål tomt!**



Eiendomsmegler MNEF / Partner /

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 950 000,-
Omkostn.: Kr 150 140,-
Total ink omk.: Kr 6 100 140,-
Selger: Egil Bråvold

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 334/346 kvm
Tomtstr.: 3552 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 248, bnr. 11
Oppdragsnr.: 1311260035

Enebolig, verksted, garasje, stor tomt og parkeringsmulighet for større kjøretøy!

Velkommen til Vestre Andebu vei 492 og 490 - en innholdsrik eiendom med landlig og fredelig beliggenhet. Her får du en opparbeidet tomt med plen og beplantning som gir et trivelig og privat uteområde.

Boligen er opprinnelig fra 1953, tilbygget og modernisert i 1994, og har et bruksareal på 145 m² fordelt over tre etasjer. Planløsningen byr på blant annet stue, kjøkken, vaskerom, flere soverom, bad og kjellerstue - perfekt for familien som ønsker god plass og fleksible løsninger.

Eiendommen har også garasje med hybel, uthus med gode lagringsmuligheter. Verkstedet har takhøyde 3,65m, det elektriske anlegget er godt utbygd med god belysning og har mange 3-faskurser 16A, samt en på 63A. Opplegg for trykkluft.

Velkommen på visning. Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	65
Egenerklæring	115
Nabolagsprofil	123
Budskjema	168

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 334 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 346 kvm

TBA: 65 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 28 kvm Kjellerstue, toalettrom, kjellerrom 2 stk

1. etasje

BRA-i: 74 kvm Kjøkken, vaskerom, stue, gang, hall m/trapp, toalettrom, soverom

2. etasje

BRA-i: 43 kvm Bad, badstue, soverom, soverom 2, gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 kvm

Garasje/verksted med hybel

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 131 kvm Verksted, garasjerom 2 stk.

2. etasje

BRA-i: 58 kvm Hybel: Bad/vaskerom, stue/kjøkken, gang, soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

15 kvm

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 kvm Bod

Ikke målbare arealer

Bolig: Det er ikke målbart areal i kjeller på 23 kvm og 8 kvm i 2. etasje.

Hybel: Det er ikke målbart areal i 2. etasje i garasje på 22 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

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

- Foreligger flere utgaver av tegninger fra 1991. Nyeste utgave lagt til grunn. Her er bare plantegning over 1.etg. Denne stemmer med dagens rominndeling. På fasader har dør til terrasse byttet plass med vindu. Ikke tegnet inn vinduer i kjeller. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om omsøking, opphør av bruk, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Garasje:

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

1.etg. Spiserom er i dag en del av verksted. Carport/garasje er bygget inn. 2.etg. Bod er del av gang.

Fasader: Kun 3 sider er tegnet inn. Mot vest er det ikke vinduer i 1.etg. Terrasse og terrassedør montert i 2.etg. Mot nord er dobbeltdør redusert til enkel. Dører montert på carport. Vinduer redusert til 3 stk. Fasade øst stemmer.

Uthus:

Det foreligger ikke tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3552 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass plen, busker og trær.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelrapport. Tomtegrensene er usikre og kjøper må ta høyde for at det kan være avvik på tomtestørrelsen ved nøyaktig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. Se vedlagt matrikkelkart i salgsoppgave.

Del av anlagt asfaltert parkeringsplass i øst er utenfor tomtegrensen.

Beliggenhet

Vestre Andebu vei 492 og 490 ligger landlig og rolig til med kun 5 minutters kjøretur til Andebu sentrum. Eiendommen har en naturskjønn beliggenhet med umiddelbar nærhet til skog og mark, noe som gir gode muligheter for friluftsliv året rundt. Området er preget av spredt bebyggelse, gårdsbruk og åpne landskap, som skaper en fredelig og privat atmosfære.

Samtidig er det kort vei til Andebu sentrum, hvor du finner dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Det er også grei pendleravstand til både Tønsberg og Sandefjord sentrum, samt omkringliggende byer, noe som gjør beliggenheten attraktiv for deg som ønsker å kombinere landlige omgivelser med tilgang til byfasiliteter.

Eiendommen passer godt for deg som verdsetter ro, natur og gode solforhold, samtidig som du ønsker en praktisk hverdag med nødvendige servicetilbud innen rekkevidde.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Møyland barnehage (2-5 år) ca. 4.1 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 6.9 km

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) ca. 4.7 km

Signo grunn- og videregående skole ca. 8 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 5.2 km

Gjennestad videregående skole ca. 16.5 km

Re videregående skole ca. 22.7 km

Skolekrets

Andebu skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Bråvoll (Linje 124) ca. 0.2 km

Tog: Stokke stasjon ca. 18.3 km

Sandefjord lufthavn Torp ca. 30 min med bil.

Bygningssakkyndig

Anders Auen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig fra 1953. I 1993/94 ble boligen restaurert og tilbygg oppført. I etterkant er bad i 2.etg etablert i 2005 og vaskerom oppgradert i 2020. Boligen fremstår i normalt stand sett ut fra alder og tidspunkt for oppgraderinger. Utv. er det noe behov for vedlikehold og enkelte utbedringer. Innvendige overflater i normal stand. Våtrommene med enkelte avvik. Kjøkken i normal stand. VVS og EL anlegg i normal stand men mangler endel dokumentasjon på EL anlegg. Kontroll utført av lokalt El tilsyn i 2024, pålegg utbedret. Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Garasje/verkstedbygg med utleieenhet i 2.etg. Det er kun utv. forhold, bygningsdelen "rom under terreng" som omhandler fukt på mur, teknisk utstyr som enten er for boenhet eller relevant for denne og innvendige forhold i hybel som er vurdert. Alt som omfattes av næringsvirksomhet er IKKE vurdert. Bygget er fra 1998. Det meste av utbyggingstider er fra den perioden. Carport er kledd inn i ettertid. Utv. fremstår bygget i normal stand sett ut fra alder. Påpekt enkelte avvik og noe behov for vedlikehold. Boenheten er slik den ble bygget. Kjøkken med noen bemerkninger. Bad også med påpekte avvik. Dette i kombinasjon med alder tilsier at oppgradering av rommet bør vurderes etter hvert. Teknisk utstyr i normal fungerende stand. EL kontroll utført av lokalt El tilsyn i 2024, pålegg utbedret. Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Enkelt uthus for lagring av hageredskaper. Trebygning oppført på tradisjonelt vis. Ikke teknisk vurdert.

UTVENDIG

Tak teknet med dobbeltkrummet betongstein. Malte vindskier og israfter med beslag.

Undertak av rupanel belagt med asfaltpapp.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i

stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål og sink/galv stål. Vegger i hoveddel består av siporexblokker(porebetong). Ifb. med oppgraderinger i 1994 ble blokker foret ut på begge sider med 50 mm. Tilbygg med vegger av bindingsverk. Utv. er boligen kledd med tømmermannskledning. Denne er fra 1994. Plassbygget takkonstruksjon med sperrer. Isolasjon i hoveddel fra 1994. Denne delen er kun inspisert fra loftstrapp da det ikke er lagt gulv. Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 1994 og 2005. Takvinduer også fra 1994. Malt ytterdør med speiler. Terrassedører de er fra 1994 og 2020 og med 2 lags glass. Panelt dør til kjeller. Terrasse oppført på mur av betong. Dekke av betong med tett sjikt av sarnafil e.l. Flislagt gulv. Rekkverk av teglstein og treverk. Terrasse av impregnerte materialer anlagt på grunn og trestolper. Trapp av betong belagt med skifer. malt rekkverk.

INNVENDIG

På gulver er det lagt parkett, fliser, heltregulv og teppefliser . Vegger og himlinger av malt panel, tapet, murpuss og plater. Oppgradert eller fra 1994. Trebjelkelag mellom etasjene. Målinger 2.etg foretatt i soverommene, 8 og 10 mm planavvik. Målinger 1.etg foretatt i hall og kjøkken med henholdsvis 7 og 13 mm planavvik. Pipe av teglstein. Sotluke i kjellerstue feieluke på loftet. Plassmurt åpen peis, peisovn og vedovner. Kontroll utført av stedlig feiervesen i 2023. Ingen anmerkinger. Gulv av betong. Vegger mot grunn av betong/blokker. Ved bruk av fuktindikator på åpne murflater er det registret verdier over det som anses som normalt. Det er i tillegg noe saltutslag og fuktmerker. Malt trapp til 2.etg. Enkel tretrapp til kjeller. Innvendige dører av formpresset materiale og enkle beisa tredører i kjeller.

VÅTROM

Bad

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og malt panel i himlingen. Smøremembran på gulvet. Ukjent på vegg. Ingen dokumentasjon. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt wc, vegghengt bidé, elektrisk håndkletørker og dusj med vegger. Ventil i himling Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.1.

Vaskerom

Flislagte gulv på betong. Sluk fra byggeår av plast. Elektriske varmekabler. Vegger med baderomspanel i dusjsone. Øvrige vegger og himling består av beisa og malt panel.

Smøremembran på gulvet og våtromsplater som tett sjikt i dusjsonen. I tillegg ligger underliggende membran/belegg fra 1994 under påstøp. Rommet er tilkoblet ventilasjonsanlegg. Rommet inneholder innredning med dyp kum av stål og opplegg for vaskemaskin. I tillegg innredning med servant. Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,6.

KJØKKEN

Innredning med finerte/helter skrog og fronter. Laminert benkeplate med kum av rustfritt stål. Integreert koketopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin samt plass for kjøleskap. Opprinnelig fra 1994 men supplert noe i 2015. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalett 1.etg

Flislagt gulv. Vegger og himling med malte panel. Servant og wc. Ventil koblet til ventilasjonsanlegg. Toalett kjeller Flislagt gulv. Vegger og himling med malte panel og malt murpuss. Servant, overskap og wc Ventil på yttervegg. Badstue med gulv av trefiberplater belagt med vinylbelegg. Vegger og himling med panel. Lufting ved gulv og himling. Elektrisk badstueovn og glassdør. Ovn ikke testet på befaring men opplyses å fungere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber. stoppekran i kjeller. Hovedsakelig fra 1994, kun mindre suppleringer gjort ifb med omgjøringer senere.

Det er avløpsrør av plast. Hovedsakelig fra 1994, kun mindre suppleringer gjort ifb med omgjøringer senere. Boligen har ventilasjonsanlegg i 1. og 2.etg. Nytt aggregat montert i 2018. Ventilasjonsrør er rensert i 2020. Forøvrig er det ventiler i vegger. Varmtvannsbereder med kapasitet på 100 l. Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 63 amp hovedsikring og 18 fordelingskurser + brytere for div. varme og installasjoner. I kjeller er det fordelingspanel med 63 amp hovedsikring og 7 fordelingskurser. EL kontroll i 2024, pålegg utbedret.

TOMTEFORHOLD

Bygget er oppført på fjell og steinmasser. I 1992 ble masser mot opprinnelig grunnmur skiftet ut med drenerende masser. I 2006 ble tilsvarende gjort på nord og østsiden, i tillegg lagt drenering og montert fuktsikring av plast. Grunnmur i betongblokker. Innvendig isolert og pusset i 2006. Mur på tilbygg av betong. Flatt og skrånet terreng. Avløpsrør fra 1994 av plast. Koblet til eget minireseanlegg. Vannrør fra 2007 av plast(pel). Koblet til privat borehull. Dette er etablert i 2007. Trykktank og filter montert i kjeller. Eiendommen har eget minireseanlegg fra 1998. Foreligger serviceavtale. Anlegget er ikke vurdert utover at det er i drift. Ønskes ytterligere vurdering må fagkyndige kontaktes.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Bygningsdeler med bemerkninger under HMS er følgende: Rekkverk trapper ute og inne samt på forstøtningsmur. Radon og rømningsvei fra 2.etg.

Garasje/Verksted + hybel. - Byggeår: 1998

UTVENDIG

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Forenklet undertak av Ranitplater. Malte vindskier og israfter med beslag. Besiktiget fra takfot . Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål og sink. Yttervegger av bindingsverk. Vegger kledd med tømmermannskledning samt partier med fasadeplater. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Vinduer av treverk og med 2 lags glass. Det er også takvinduer. Ytterdører av formpresset materiale. Terrassedører med 2 lags glass. Terrasse av impregnerte materialer. Malt rekkverk. Stolper ansatt mot grunn. Trapp av impregnerte materialer. Malt rekkverk

INNVENDIG

På gulver er det lagt heltregulv. Vegger og himlinger av malt strietapet og beisa panel. Trebjelkelag mellom etasjene. Målinger 2.etg foretatt i soverom og kjøkken/stue med henholdsvis 8 og 10 mm planavvik. Pipe av lettklinkerblokker. Sotluke i garasje. vedovn i stuen. Rom under terreng: Vurdering foretatt i verksted 1.etg. som har gulv og vegger mot grunn av betong. Innvendig er det malte fyllingsdører.

VÅTROM

Bad/vaskerom

Gulv av trefiberplater belagt med vinylbelegg. Sluk av plast. Elektriske varmekabler. Vegger med tapet malt med våtromsystem iflg eier. Malt panel i himlingen. Synlige overflater som har tett sjikt. Rommet inneholder servant, wc, dusj med vegger og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,5.

KJØKKEN

Innredning med folierte skrog og finerte fronter. Høytrykkslaminert benkeplate med kum av rustfritt stål. Plass for komfyr, kjøleskap og

oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber. Stoppekran i teknisk rom. Det er avløpsrør av plast. Boligen har ventiler i vegger og i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon. Det er montert varmepumpe. Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 120 l. Hovedinntak/skap til eiendommen i teknisk rom. Dette har fordeling til bolig, leilighet og verksted. Fordelingspanel i leilighet med 40 amp hovedsikring og 6 fordelingskurser. Kun EL anlegg i leilighet som er vurdert.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser.

Ingen drenering eller fuktsikring foruten drenasje steinmasser.

Bygningen har betonggrunnmur.

Flatt og skrånet terreng.

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Tilkoblinger som bolig. Dette er fra byggeår.

TG2

Enebolig:

Taktekking

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

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

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. Det er påvist andre avvik.: Stedvis avflassing av belegglakk.

Konsekvens/tiltak: Beslag med avflassing bør overflatebehandles for å hindre ytterligere forringelse og redusert levetid. Snøfangere bør monteres for å redusere risiko for snøras. Dette for å ivareta personsikkerhet der det er normalt å ferdes.

Veggkonstruksjon

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

Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Om mulig bedre utlufting dette der det er mulig. Dette for å forebygge muligheter for fukt og råteskader samt sikre lengre levetid for kledning og tilstøtende konstruksjoner. Normalt skjer det ved omkledning/bytte av kledningen.

Vinduer

På enkelte vinduer er føringer av plast som styrer vindu ved åpning dels defekte. Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Ingen punkteringer registrert på befaringen. Takvindu kan ha utfordringer med fukt og kondens. Registret noe merker på takvindu på soverom. Konsekvens/tiltak: Om mulig bytte føringer av plast for bedre funksjon ved åpning av vinduer. Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene for å sikre tilstrekkelig tetthet og funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre varmetap, trekk, økt risiko for kondens og fuktskader, samt redusert levetid på vinduene. Takvinduer må jevnlig kontrolleres. Dette for å forebygge kondensproblemer på et tidlig tidspunkt.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det bør utføres overflatebehandling og lokal utbedring av sprekker og skader, spesielt på terrassedøren fra 1994, for å hindre ytterligere skader og fare for fuktinntrengning og råteskader.

Avslutning rundt kjellerdør innvendig bør ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende tetting og redusere risiko for trekk og varmetap.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er påvist andre avvik: Skader i fuger og fliser. Noe værslitt treverk med mindre skader. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Fliser, fuger og treverk med skader bør utbedres, og treverket bør overflatebehandles for å hindre ytterligere forringelse og opprettholde lengst mulig levetid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres og føre til redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, samt økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Utvendige trapper

Det er påvist andre avvik: Sprekk i en fuge.

Konsekvens/tiltak: Fuge med sprekk bør byttes slik at resterende ikke sprekker og løsner.

Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipa har rennemerker etter sotvann. Merker er ved feiluke på loftet.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av pipa for å avdekke årsaken til rennemerker etter sotvann, samt vurdere behov for utbedring eller

rehabilitering.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere forringelse av pipa, med økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert brannsikkerhet.

Rom Under Terreng

Det er påvist andre avvik:. Ved bruk av fuktindikator på åpne murflater er det registret verdier over det som anses som normalt. Dette i verksted.

Registreringen er foretatt ut fra et referansepunkt høyt på vegg i tørr sone som sammenligner registreringer i erfaringsmessige utsatte områder. Det bemerkes at denne type registrering er usikre da instrumentet kan påvirkes av andre ting en fuktighet. Det er kun en indikasjon ut fra et referansepunkt.

Det er da knyttet noe usikkerhet rundt dette. Forekommer noen fuktmerker.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig og vurdere tiltak for å redusere fukt opphopning, som forbedring av drenering eller tetting av kjellermur og -gulv.

Konsekvensen av vedvarende fukt er økt risiko for forringelse av inneklimateet.

Innvendige trapper

Det er påvist andre avvik:. Grove overflater men noe brukspreg.

Konsekvens/tiltak: Overflater kan oppgraderes. Dette etter egne behov.

2.Etasje - Bad - Overflater Gulv

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

Konsekvens/tiltak: 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. Differansen mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel bør økes for å redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og andre rom.

2.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ukjent status på membran på vegg. Klemming er ikke synlig. Synlig membran men ukjent hvordan overgang er løst.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det bør om mulig innhentes dokumentasjon eller foreta ytterligere undersøkelser på utført membran og hvordan overgangen mellom membran og sluk er løst.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent utførelse er økt risiko for at membranen er mangelfull eller feil utført, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i

konstruksjonen.

2.Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist andre avvik: Noe slitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Behandle overflater med skader. Dette for å hindre ytterligere forringelse og kortere levetid på innredningen. Etablere mulighet for lekkasjekontroll. Dette for raskt å kunne hindre fuktskader ved lekkasje.

2.Etasje - Badstue - Teknisk anlegg

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

1.Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er benyttet panel i enkelte våte soner. I skrå himling, ved kum og servant.

Konsekvens/tiltak: Overflater må bestå av fuktbestandige produkter. Dette ses i sammenheng med manglende membran i samme områder.

1.Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Sluk og tettesjikt bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting når tilstanden tilsier det, for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader som følge av aldrende løsninger.

Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft til rommet, for eksempel luftespalte ved dør, for å sikre optimal ventilering. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med

oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mangler fuktsikring mot syd. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det er utfordrende å etablere tilfredsstillende fuktsikring mot syd siden bygget står på fjell. Alternative tiltak eller metoder bør vurderes, og behovet må vurderes opp mot bruk og tilstand på kjelleren. Manglende fuktsikring kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør foretas terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Dette for å minimere risikoen for fuktbelastning og vannansamlinger mot murene.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Kan forekomme noe humus i vann fra borehull. Konsekvens/tiltak: Foreta kontroll av brønnvann. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kontroll av vann bør utføres for å kartlegge kvaliteten i vannet fra borehullet. Manglende dokumentasjon på vannkvalitet medfører usikkerhet om vannet er trygt å bruke, og det kan være risiko for helsemessige konsekvenser ved bruk av vannet uten nærmere kontroll.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid på utvendige avløpsledninger er passert, bør tilstanden på disse undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer, for å unngå driftsproblemer og kostbare utbedringer.

Andre tomteforhold

Det er påvist andre avvik. Over halvparten av normal levetid er oppnådd. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes oppfølging og eventuelt utskifting eller rehabilitering av minirensanlegget, da over halvparten av normal levetid er oppnådd. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon eller svikt i anlegget,

noe som kan føre til forurensning og økte kostnader for utbedring.

TG3

Enebolig:

2.Etasje - Vaskerom - Membran vegg og himling i våte soner.

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Dette gjelder over kum og servant og i skrå himling i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak: Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Dette for å oppfylle krav og hindre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

Bygningsdeler med bemerkninger under HMS er følgende: Rekkverk trapper ute og inne samt på forstøtningsmur. Radon og rømningsvei fra 2.etg.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er avvik i rømningsveier.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

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

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør etableres rekkverk og håndløpere i henhold til gjeldende forskriftskrav for å

ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Åpninger mellom trinn i trapper(kjeller) bør utbedres slik at de tilfredsstillir dagens krav, for å hindre at barn eller gjenstander kan falle gjennom.

Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer bør etableres for å redusere risiko for fall.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko.

Avvik i rømningsveier bør utbedres for å sikre trygg og effektiv evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner.

TG 2

Garasje/verksted med hybel:

Utvendig > Nedløp og beslag

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

Det er påvist andre avvik: Stedvis avflassing av beleg/lakk.

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Utvendig > Vinduer

Det er påvist andre avvik: Begynnende sprekker i maling/treverk. Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også

sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon. Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Ingen punkteringer registrert på befaringen. Takvindu kan ha utfordringer med fukt og

kondens. Må kontrolleres jevnlig.

Utvendig > Dører

Det er påvist andre avvik: utv. noe merker i maling. Ut fra alder begrenset isoleringsevne på den eldste. Dette har også

sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon. Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik: Stopler stedvis ført direkte i grunn. Noe værslitte overflater.

Utvendig > Utvendige trapper

Det er påvist andre avvik: Noe bruk og værslitte overflater.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Ved bruk av fuktindikator på åpne murflater er det

registret verdier over det som anses som normalt. Dette i verksted. Registreringen er foretatt ut fra et referansepunkt høyt på vegg i tørr sone som sammenligner registreringer i erfaringsmessige utsatte områder. Det bemerkes at denne type registrering er usikre da instrumentet kan påvirkes av andre ting en fuktighet. Det er kun en indikasjon ut fra et referansepunkt. Det er da knyttet noe usikkerhet rundt dette.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

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

Tomteforhold > Terrengforhold

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater

vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er uegnede materialer i våtsoner. Overflater i våt sone er ikke beregnet for fuktbelastning. Gjelder skrå himling over dusj da høyden er lav.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fall til sluk men noe begrenset. Terskel til dusj hindrer fritt tilløp til sluk for hele rommet.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning. Svelling på innredning.

Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Det er påvist andre avvik: Begynnende fuktskader i underskap ved kum.

Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Det er avvik: Skade i selve ventilatoren. Fungere normalt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 7/4-2026 av Anders Auen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1991.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Murmester Trevland & Sønn, 2020

Beskrivelse: På eksisterende murgolv ble det lagt nye varmekabler og flytsparkel.

Varmekabel lagt av PEC Tønsberg

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

Ja

Beskrivelse: Det ble montert skjøtering på sluk og smøremembran.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Tømrermester Egil Bråvold, 1994

Beskrivelse: Tilbygg i bindingsverk med 150 mm isolasjon i vegg og 200/250 mm isolasjon i tak. Hus fra 1953 tilleggsisolert ute og inne med 50 mm isolasjon. Ny kledning, vinduer og dører. På taket ble det lagt ny papp, lekter, takstein.

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

Ja

Beskrivelse: Vinduene har sidesvingbeslag og enkelte plastforinger har begynt å tære.

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

Ja

Beskrivelse: Før tilbygget kom i 1994 kunne det ved langvarig nedbør bli fuktinnslag nederst på grunnmur i hjørnet mot sydvest.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 1992

Beskrivelse: Gamle stedlige masser ble fjernet. Det ble lagt ny drenering så langt ned man kom inn mot grunnmur og fylt med skytestein/pukk.

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

Ja

Beskrivelse: Se pkt. 9

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 1992

Beskrivelse: Se pkt. 9

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

Ja

Firmanavn: Trygve Rye Johnson, 2006

Beskrivelse: Eksisterende masser ble skiftet ut med drenerende masser.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2006

Beskrivelse: Grunnmur tilleggsisolert med 50 mm styrofoam og fiberpusset. Ny drenering lagt og platonplast.

11. Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen

Beskrivelse: Grunnmur mot nord og øst.

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

Ja

Firmanavn: Fevang Rør og Montering, 2020

Beskrivelse: Oppgradering av vaskerom.

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

Ja

Beskrivelse: Vann fra borehull i 2007. Ved langvarige nedbørsperioder kan det være urenheter i vannet. Vannfilter ble montert.

16. Har du opplevd at dette har vært ustabil?

Ja

Beskrivelse: Ved langvarige nedbørsperioder kan det være urenheter i vannet. Vannfilter ble montert.

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

Ja

Firmanavn: Mintie, 2020

Beskrivelse: Ventilasjonskanaler ble renset.

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

Ja

Firmanavn: PEC Tønsberg, 2020

Beskrivelse: Lagt nye varmekabler på vaskerom.

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

Ja

Beskrivelse: Tilbygg 1994

26. Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Beskrivelse: Henviser til ovenfor nevnte opplysninger om

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

Ja

Beskrivelse: På næringsbygg med hybel er det utstedt midlertidig ferdigattest. Gjenstående arbeider ble utført, men ferdigattest ble ikke sendt. På enebolig ble det ikke sendt inn ferdigattest. Da dette ble forsøkt rettet opp høsten 2025 opplyste kommunen at byggesaker datert før 1.1.1998 ikke er påkrevd ferdigattest. Søknadene er fra 1991/1996.

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

Ja

Beskrivelse: Hybel i sidebygning over verksted.

30. Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja

31. Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

Ja

Beskrivelse: Se pkt. 28

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

Innhold

Enebolig:

1. etasje: Kjøkken, vaskerom, stue, gang, hall m/trapp, toalettrom, soverom.

2. etasje: Bad, badstue, soverom, soverom 2, gang

Kjeller: Kjellerstue, toalettrom, kjellerrom 2 stk.

Garasje/verksted med Hybel:

1. etasje: Verksted, garasjerom 2 stk.

2. etasje: Bad/vaskerom, stue/kjøkken, gang, soverom.

Utebod

Standard

Boligen byr på en praktisk og innholdsrik planløsning med gode fasiliteter både i hoveddel og i garasje/verksted/hybeldel – perfekt for familier som ønsker ekstra plass, fleksibilitet eller mulighet for utleie.

Innvendig har boligen varierte og lune overflater som gir et hjemmekoselig preg. Gulvene består av parkett, fliser, heltregulv og teppefliser.

Kjøkkenet har finerte/helter skrog og fronter. Laminert benkeplate med kum av rustfritt stål. Integrert koketopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin samt plass for kjøleskap. Opprinnelig fra 1994 men supplert noe i 2015. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Moderne vaskerom i 1. etasje fra 2020, med praktiske løsninger og oppgraderte overflater. I tillegg finnes et separat toalettrom fra 1994 med flislagt gulv og vegger, servant og wc.

Badet i 2. etasje er fra 2005 og har innebygget sisterner, samt innredning med normal bruksslitasje. I direkte tilknytning til badet ligger en herlig badstue fra samme år, utstyrt med elektrisk badstueovn og stilren glassdør - en ekstra luksus i hverdagen.

Boligen har totalt 3 soverom, noe som gjør den godt egnet for både familier, par eller deg som ønsker ekstra rom til hjemmekontor eller gjester.

Hybel:

I 2. etasje i garasjen/verkstedet finner man en hybel del her har du et funksjonelt kjøkken med folierte skrog, finerte fronter og høytrykkslaminert benkeplate med rustfri kum. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut, samt opplegg og plass for komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det også et kombinert bad/vaskerom med vinylbelagt gulv, elektriske varmekabler, dusj, wc, servant og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk og fremstår som funksjonelt og godt tilrettelagt.

Hybelen over garasjen har et romslig soverom.

Ifølge eier har verksted takhøyde 3,65m, elanlegg er godt utbygd med god belysning og mange 3-faskurser 16A samt en på 63A. Opplegg for trykkluft.

Innbo og løsøre

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Hvitevarer som ikke medfølger: kjøleskap, fryseboks, vaskemaskin, samt jukebox i kjellerstue (kan selges hvis ønskelig).

I verksted medfølger ikke store snekermaskiner, kappsag, sponavsug med tilhørende monterte kanaler, høvelbenk. Noe av materialer kan medfølge om ønskelig.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2020:

- vaskerom oppgradert
- Ventilasjonsrør er renset
- Terrassedører

2018:

- Nytt aggregat montert
- Varmtvannsbereder med kapasitet på 100 l.

2015:

- Kjøkken supplert noe
- kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2007:

- Flislagt gulv. Vegger og himling med malte panel og malt murpuss. Servant, overskap og wc Ventil på yttervegg.
- Vannrør fra 2007 av plast(PEL). Koblet til privat borehull.

2006:

- Grunnmur i betongblokker. Innvendig isolert og pusset i 2006.
- lagt drenering og montert fuktsikring av plast.

2005:

- Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og malt panel i himlingen. Smøremembran på gulvet. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt wc, vegghengt bidé, elektrisk håndkjetørker og dusj med vegger. Ventil i himling
- Badstue med gulv av trefiberplater belagt med vinylbelegg. Vegger og himling med panel. Lufting ved gulv og himling.
- Elektrisk badstueovn og glassdør.
- Vinduer av treverk og med 2 lags glass.

1998:

- Eiendommen har eget minireseanlegg

1994:

- boligen restaurert
- blokker foret ut på begge sider med 50 mm
- Isolasjon i hoveddel
- På gulver er det lagt parkett, fliser, heltregulv og teppefliser. Vegger og himlinger av malt panel, tapet, murpuss og plater.
- Innredning med finerte/helter skrog og fronter. Laminert benkeplate med kum av rustfritt stål. Integrert koketopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin samt plass for kjøleskap.
- Flislagt gulv. Vegger og himling med malte panel. Servant og wc. Ventil koblet til ventilasjonsanlegg.
- Vannrør av kobber.
- avløpsrør av plast.
- elektriske anlegget installert
- tilbygg oppført
- boligen kledd med tømmermannskledning.
- Vinduer av treverk og med 2 lags glass.
- Takvinduer
- Terrassedører
- Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein.
- Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål og sink/galv stål.
- Terrasse oppført på murer av betong. Dekke av betong med tett sjikt av sarnafil e.l. Flislagt gulv. Rekkverk av teglstein og treverk.
- Terrasse av impregnerte materialer anlagt på grunn og trestolper.
- Trapp av betong belagt med skifer. malt rekkverk.
- Avløpsrør fra 1994 av plast. Koblet til eget minireseanlegg.

1992:

- masser mot opprinnelig grunnmur skiftet ut med drenerende masser.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber til boligen med kabel videre til hybel. Leverandør er Altibox.

Parkering

Parkering i garasje og ellers på egen tomt.

Diverse

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Enebolig:

Elektrisk.

Plassmurt åpen peis, peisovn og vedovn

Boligen har ventilasjonsanlegg i 1. og 2.etg. Nytt aggregat montert i 2018.

Ventilasjonsrør er renset i 2020. Forøvrig er det ventiler i vegger.

Varmtvannsbereder med kapasitet på 100 l.

Garasje/verksted med Hybel:

Elektrisk, det er montert varmepumpe.

Varmtvannsbereder med kapasitet på 120L

Hovedinntak/skap til eiendommen i teknisk rom. Dette har fordeling til bolig, leilighet og verksted.

Informasjon om strømforbruk

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

Hovedinntak for strøm i teknisk rom i verksted. 2 målere: en for bolig/verksted og en egen for hybel.

Eget sikringskap i bolig og hybel.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 950 000

Omkostninger kjøper

5 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

148 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

150 140 (Omkostninger totalt)

167 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

169 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 100 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 117 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 119 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 6 582 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr (fellesløsning inntil 140L) 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.

Det er privat minirensesanlegg til enebolig og næringsbygg med hybel. Kostnader vedrørende dette kommer i tillegg.

Boligen er tilknyttet Brønnvann.

Formuesverdi primærbolig

Kr 889 199 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 556 794 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 248, bruksnummer 11 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:

3907/248/11:

06.06.1958 - Dokumentnr: 9000124 - Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Opprinnelig dok nr 501139/1958 fra TØNSBERG TINGRETT

09.01.1980 - Dokumentnr: 9000496 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Opprinnelig dok nr 500187/1980 fra TØNSBERG TINGRETT

01.12.1953 - Dokumentnr: 9000014 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:248 Bnr:4

Opprinnelig dok nr 502687/1953 fra TØNSBERG TINGRETT

15.08.1996 - Dokumentnr: 9000560 - Grensejustering

Opprinnelig dok nr 10210/1996 fra TØNSBERG TINGRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2002 - Dokumentnr: 9001212 - Målebrev

Opprinnelig dok nr 13855/2002 fra TØNSBERG TINGRETT

14.10.2002 - Dokumentnr: 9001212 - Grensejustering

Opprinnelig dok nr 13855/2002 fra TØNSBERG TINGRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 947663 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:248 Bnr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 471400 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:248 Bnr:11

Ferdigattest/brukstillatelse

Enebolig:

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

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

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

- Foreligger flere utgaver av tegninger fra 1991. Nyeste utgave lagt til grunn. Her er bare plantegning over 1.etg. Denne stemmer med dagens rominndeling. På fasader har dør til terrasse byttet plass med vindu. Ikke tegnet inn vinduer i kjeller. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om omsøking, opphør av bruk, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

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

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

Garasje:

Det er ikke utstedt ferdigattest på næringseiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22/6-1997 vedr. næringsbygg med hybel. Følgende arbeider/ anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

- fullføre montering av rekkverk på balkong/terrasse.
- montere stigetrinn på tak frem til pipe til bruk for feier.
- Montere røykvasler. Her bør det monteres røykvarsler også i garasje og verksted i

serie med varsler i boenhet.

- Montere brannsløkkingsaparart eller husbrannslange.
- Brannsikre bærende stålbjelke i garsje og verksted.
- Fullføre montering av kjøkkeninnredning

Selger bekrefter at de gjenstående arbeidene er utført, men ferdigattest ble ikke sendt inn.

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

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

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

- 1.etg. Spiserom er i dag en del av verksted. Carport/garasje er bygget inn. 2.etg. Bod er endel av gang. Fasader. Kun 3 sider er tegnet inn. Mot vest er det ikke vinduer i 1.etg. Terrasse og terrassedør montert i 2.etg. Mot nord er dobbeltdør redusert til enkel. Dører montert på carport. Vinduer redusert til 3 stk. Fasade øst stemmer.

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

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

Uthus:

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Første del av veien opp mot eiendommen tilhører gbnr: 248/1. Det er ikke tinglyst veirett. Det anbefales å tinglyse veirett. Eier opplyser at han har selv tatt seg av brøyting av vei med egen traktor.

Tilknytning vann: Tilkn. privat vannverk - privat borehull. Trykktank og filter montert i kjeller. Borehull er plassert 1,5m fra bolig mot øst.

Tilknytning avløp: Privat kloakk, Minirensanlegg fra 1998. Eier opplyser at det er egen serviceavtale for Biovac rensanlegg ca. 3 ganger i året. For dette har eier betalt ca kr 7584,- (kjøper må ta høyde for at beløpet kan endres).

Minirensanlegg:

Biologisk rensing og kjemisk felling (husanlegg og anlegg for fosforfjerning.)

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Kommunen opplyser om at et kan komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Spredt boligbebyggelse, Framtidig

Følger Kommuneplanens arealdel 2023, ikrafttredelse 21.09.2023. 3552 kvm er i kommuneplanen avsatt til Spredt boligbebyggelse, Framtidig med områdenavn LSB.

Eiendommen er berørt av hensynssone H310 for ras- og skredfare. Det betyr at området ligger under marin grense og/eller at det er et kjent fareområde for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak innenfor området. i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ifølge eier leies Hybel ut for 7.500,- / mnd. Leietaker ønsker svært gjerne å leie videre. Leietaker har 1 mnd oppsigelsestid.

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Boligselgerforsikringen gjelder ikke for næringsbygg med hybel grunnet næringsdelen er større i areal enn boligdelen.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

24.04.2026





















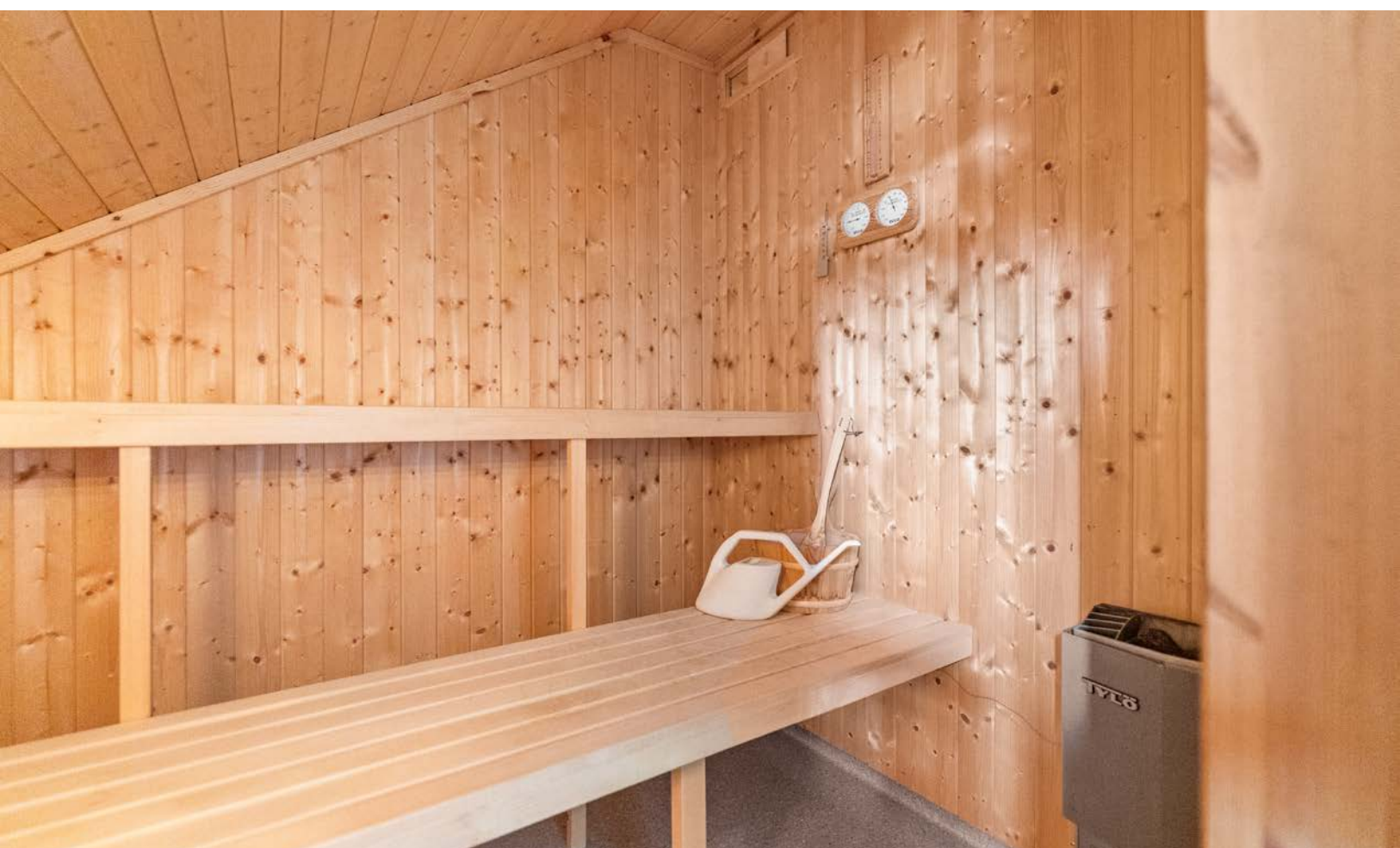
Separat toalettrom i 1. etasje med flislagt gulv og vegger, servant og wc.
God plass til eget kontor både i 1 og 2 etasje.

























I 2. etasje i garasjen finner man en hybel.



Her har du et funksjonelt kjøkken med folierte skrog, finerte fronter og høytrykkslaminert benkeplate med rustfri kum.



Hybelen over garasjen har et romslig soverom.



Det også et kombinert bad/vaskerom med vinylbelagt gulv, elektriske varmekabler, dusj, wc, servant og opplegg for vaskemaskin.



Koselig uteplass tilhørende hybelen



Romslig dobbel garasje med gode lagringsmuligheter.









Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Vestre Andebu vei 49, 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 248, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 346 m² BRA-i: 334 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 18.04.2026

Oppdragsnr.: 12451-2151

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: IN8963

Autorisert foretak: Auen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Auen

Vår ref: Anders Auen



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

Auen Takst AS

Auen takst startet opp med takseringstjenester i 2014.

Har adresse i Vassåsveien 46 - 3090 Hof.

Oppdragsområde er hovedsakelig Vestfold men også nedre del av Buskerud og Telemark.

Tilbyr tjenester innen verditaksering av bolig, fritid og landbrukseiendommer, samt tilstandsrapporter, forhåndstakst og byggelånskontroll.



Rapportansvarlig

Anders Auen

anders@auentakst.no

975 26 915



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1953. I 1993/94 ble boligen restaurert og tilbygg oppført. I etterkant er bad i 2.etg etablert i 2005 og vaskerom oppgradert i 2020. Boligen fremstår i normalt stand sett ut fra alder og tidspunkt for oppgraderinger. Utv. er det noe behov for vedlikehold og enkelte utbedringer. Innvendige overflater i normal stand. Våtrommene med enkelte avvik. Kjøkkenet i normal stand. VVS og EL anlegg i normal stand men mangler endel dokumentasjon på EL anlegg. Kontroll utført av lokalt El tilsyn i 2024, pålegg utbedret. Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Garasje/verkstedbygg med utleieenhet i 2.etg. Det det kun utv. forhold, bygningsdelen "rom under terreng" som omhandler fukt på mur, teknisk utstyr som enten er for boenhet eller relevant for denne og innvendige forhold i hybel som er vurder. Alt som omfattes av næringsvirksomhet er IKKE vurdert. Bygget er fra 1998. Det meste av utbyggingstider er fra den perioden. carport er kledd inn i ettetid. Utv. fremstår bygget i normal stand sett ut fra alder. Påpekt enkelte avvik og noe behov for vedlikehold.

Boenheten er slik den ble bygget. Kjøkkenet med noen bemerkninger. Bad også med påpekte avvik. Dette i kombinasjon med alder tilsier at oppgradering av rommet bør vurderes etter hvert. Teknisk utstyr i normal fungerende stand. EL kontroll utført av lokalt El tilsyn i 2024, pålegg utbedret. Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Enkelt uthus for lagring av hageredskaper. Trebygning oppført på tradisjonelt vis. Ikke teknisk vurdert.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Malte vindskier og israfter med beslag. Undertak av rupanel belagt med asfaltplapp. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål og sink/galv stål. Vegger i hoveddel består av siporexblokker(porebetong). Ibf. med oppgraderinger i 1994 ble blokker foret ut på begge sider med 50 mm. Tilbygg med vegger av bindingsverk. Utv. er boligen kledd med tømmermannskledning. Denne er fra 1994. Plassbygget takkonstruksjon med sperrer. Isolasjon i hoveddel fra 1994. Denne delen er kun inspisert fra loftstrapp da det ikke er lagt gulv. Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 1994 og 2005. Takvinduer også fra 1994. Malt ytterdør med speiler. Terrassedører de er fra 1994 og 2020 og med 2 lags glass. Panelt dør til kjeller. Terrasse oppført på murer av betong. Dekke av betong med tett sjikt av sarnafil e.l. Flislagt gulv. Rekkverk av teglstein og treverk. Terrasse av impregnerte materialer anlagt på grunn og trestolper.

Trapp av betong belagt med skifer. malt rekkverk.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulver er det lagt parkett, fliser, heltregulv og teppefliser . Vegger og himlinger av malt panel, tapet, murpuss og plater. Oppgradert eller fra 1994. Trebjelkelag mellom etasjene. Målinger 2.etg foretatt i soverommene, 8 og 10 mm planavvik. Målinger 1.etg foretatt i hall og kjøkken med henholdsvis 7 og 13 mm planavvik. Pipe av teglstein. Sotluke i kjellerstue feieluke på loftet. Plassmurt åpen peis, peisovn og vedovner. Kontroll utført av stedlig feiervesen i 2023. Ingen anmerkninger. Gulv av betong. Vegger mot grunn av betong/blokker. Ved bruk av fuktindikator på åpne murflater er det registret verdier over det som anses som normalt. Det er i tillegg noe saltutslag og fuktmerker. Malt trapp til 2.etg. Enkel tretrapp til kjeller. Innvendige dører av formpresset materiale og enkle beisa tredører i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og malt panel i himlingen. Smøremembran på gulvet. Ukjent på vegg. Ingen dokumentasjon. Rommet inneholder innredning med servant, veggghengt wc, veggghengt bidé, elektrisk håndklettørker og dusj med vegger. Ventil i himling. Hultaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.1.

Vaskerom

Flislagte gulv på betong. Sluk fra byggeår av plast. Elektriske varmekabler. Vegger med baderomspanel i dusjsone. Øvrige vegger og himling består av beisa og malt panel. Smøremembran på gulvet og våtromsplater som tett sjikt i dusjsonen. I tillegg ligger underliggende membran/belegg fra 1994 under påstøp. Rommet er tilkoblet ventilasjonsanlegg. Rommet inneholder innredning med dyp kum av stål og opplegg for vaskemaskin. I tillegg innredning med servant. Hultaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med finerte/helter skrog og fronter. Laminert benkeplate med kum av rustfritt stål. Integrrert koketopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin samt plass for kjøleskap. Opprinnelig fra 1994 men supplert noe i 2015. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett 1.etg

Flislagt gulv. Vegger og himling med malte panel. Servant og wc. Ventil koblet til ventilasjonsanlegg.

Toalett kjeller

Flislagt gulv. Vegger og himling med malte panel og malt murpuss. Servant, overskap og wc Ventil på yttervegg.

Badstue med gulv av trefiberplater belagt med vinylbelegg. Vegger

Beskrivelse av eiendommen

og himling med panel. Lufting ved gulv og himling.
Elektrisk badstueovn og glassdør.
Ovn ikke testet på befaring men opplyses å fungere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber. stoppekran i kjeller. Hovedsakelig fra 1994, kun mindre suppleringer gjort ifb med omgjøringer senere.
Det er avløpsrør av plast. Hovedsakelig fra 1994, kun mindre suppleringer gjort ifb med omgjøringer senere.
Boligen har ventilasjonsanlegg i 1. og 2.etg. Nytt aggregat montert i 2018. Ventilasjonsrør er renset i 2020. Forøvrig er det ventiler i vegger.
Varmtvannsbereder med kapasitet på 100 l.
Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringskap med automatsikringer. 63 amp hovedsikring og 18 fordelingskurser + brytere for div. varme og installasjoner. I kjeller er det fordelingspanel med 63 amp hovedsikring og 7 fordelingskurser. EL kontroll i 2024, pålegg utbedret.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er oppført på fjell og steinmasser.
I 1992 ble masser mot opprinnelig grunnmur skiftet ut med drenerende masser. I 2006 ble tilsvarende gjort på nord og østsiden, i tillegg lagt drenering og montert fuktsikring av plast.
Grunnmur i betongblokker. Innvendig isolert og pusset i 2006. Mur på tilbygg av betong.
Flatt og skrånet terreng.
Avløpsrør fra 1994 av plast. Koblet til eget minireseanlegg. Vannrør fra 2007 av plast(PEL). Koblet til privat borehull. Dette er etablert i 2007. Trykktank og filter montert i kjeller.
Eiendommen har eget minireseanlegg fra 1998. Foreligger serviceavtale. Anlegget er ikke vurdert utover at det er i drift.
Ønskes ytterligere vurdering må fagkyndige kontaktes.

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

[Gå til side](#)

Bygningsdeler med bemerkninger under HMS er følgende: Rekkverk trapper ute og inne samt på forstøtningsmur. Radon og rømningsvei fra 2.etg.

Garasje/Verksted + hybel. - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Forenklet undertak av Ranitplater. Malte vindskier og israfter med beslag. Besiktiget fra takfot . Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål og sink.
Yttervegger av bindingsverk. Vegger kledd med tømmermannskledning samt partier med fasadeplater.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Vinduer av treverk og med 2 lags glass. Det er også takvinduer.
Ytterdører av formpresset materiale. Terrassedører med 2 lags glass.
Terrasse av impregnerte materialer. Malt rekkverk. Stolper ansatt mot grunn.

Trapp av impregnerte materialer. Malt rekkverk

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulver er det lagt heltregulv. Vegger og himlinger av malt strietapet og beisa panel.
Trebjelkelag mellom etasjene. Målinger 2.etg foretatt i soverom og kjøkken/stue med henholdsvis 8 og 10 mm planavvik.
Pipe av lettklinkerblokker. Sotluke i garasje. vedovn i stuen.
Rom under terreng: Vurdering foretatt i verksted 1.etg. som har gulv og vegger mot grunn av betong.
Innvendig er det malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Gulv av trefiberplater belagt med vinylbelegg. Sluk av plast.
Elektriske varmekabler. Vegger med tapet malt med våtromsystem iflg eier. Malt panel i himlingen. Synlige overflater som har tett sjikt.
Rommet inneholder servant, wc, dusj med vegger og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk
Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,5.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med folierte skrog og finerte fronter. Høytrykkslaminert benkeplate med kum av rustfritt stål. Plass for komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber. Stoppekran i teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har ventiler i vegger og i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.
Det er montert varmepumpe.
Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 120 l.
Hovedinntak/skap til eiendommen i teknisk rom. Dette har fordeling til bolig, leilighet og verksted.
Fordelingspanel i leilighet med 40 amp hovedsikring og 6 fordelingskurser. Kun EL anlegg i leilighet som er vurdert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Ingen drenering eller fuktsikring foruten drenasje steinmasser.
Bygningen har betonggrunnmur.
Flatt og skrånet terreng.
Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Tilkoblinger som bolig. Dette er fra byggeår.

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

[Gå til side](#)

Bygningsdeler med bemerkninger under HMS er følgende: Radon.
Rekkverk trapp, terrasse og forstøtningsmur.
Andre forhold kan sammenfattes med boligen.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Foreligger flere utgaver av tegninger fra 1991. Nyeste utgave lagt til grunn. Her er bare plantegning over 1.etg. Denne stemmer med dagens rominndeling. På fasader har dør til terrasse byttet plass med vindu. Ikke tegnet inn vinduer i kjeller.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om omsøkning, opphør av bruk, ileggelse av overtreddelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøkning, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Garasje/Verksted + hybel.

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

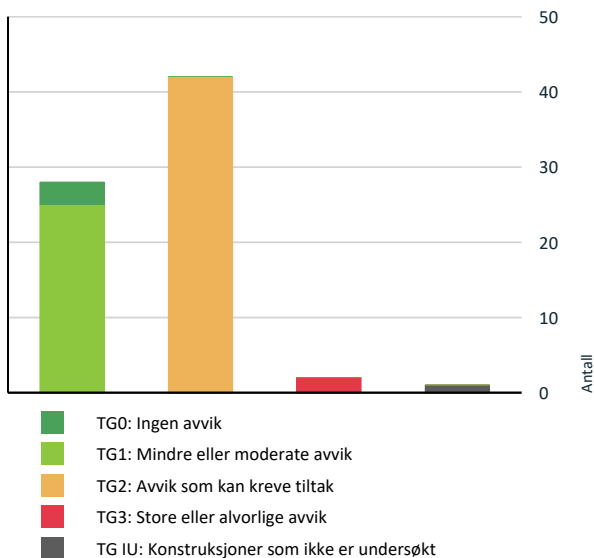
1.etg. Spiserom er i dag en del av verksted. Carport/garasje er bygget inn. 2.etg. Bod er endel av gang. Fasader. Kun 3 sider er tegnet inn. Mot vest er det ikke vinduer i 1.etg. Terrasse og terrassedør montert i 2.etg. Mot nord er dobbeltdør redusert til enkel. Dører montert på carport. Vinduer redusert til 3 stk. Fasade øst stemmer.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

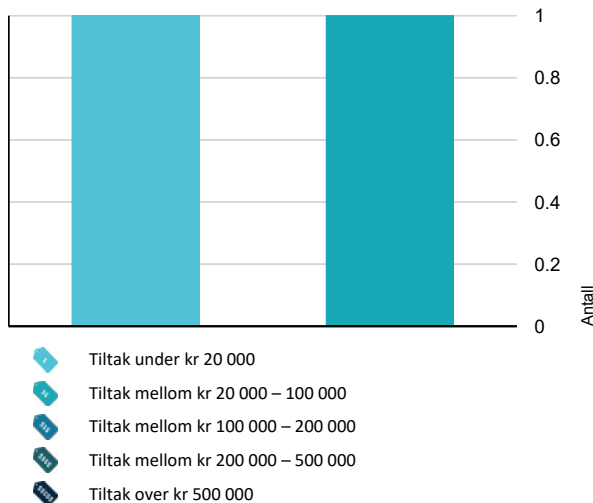
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Taksten er avholdt i henhold til gjeldende instruks. Når det gjelder Garasje/verkstedbygg er det KUN utv. forhold, bygningsdelen "rom under terreng" som omhandler fukt på mur, felles teknisk utstyr og innvendige forhold i hybel som er vurdert. Alt som omfattes av næringsvirksomhet er IKKE vurdert. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert fullt ut på nivå som for en fagkyndig på disse områder.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. I takstbeskrivelsen under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er kjent. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av boligen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding er rapporten å regne som godkjent av selger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Membran vegg og himling i våte soner. [Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Dette gjelder over kum og servant og i skrå himling i dusjsonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

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.

Det er påvist andre avvik:

Stedvis avflassing av belegglakk.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

På enkelte vinduer er føringer av plast som styrer vindu ved åpning dels defekte. Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon. Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Ingen punkteringer registrert på befaringen. Takvindu kan ha utfordringer med fukt og kondens. Registret noe merker på takvindu på soverom.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er påvist andre avvik:

Skader i fuger og fliser. Noe værslitt treverk med mindre skader.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Sprekk i en fuge.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Pipa har rennemerker etter sotvann.
Merker er ved feieluke på loftet.

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

Det er påvist andre avvik:

Ved bruk av fuktindikator på åpne murflater er det registret verdier over det som anses som normalt. Dette i verksted.
Registreringen er foretatt ut fra et referansepunkt høyt på vegg i tørr sone som sammenligner registreringer i erfaringsmessige utsatte områder. Det bemerkes at denne type registrering er usikre da instrumentet kan påvirkes av andre ting en fuktighet. Det er kun en indikasjon ut fra et referansepunkt. Det er da knyttet noe usikkerhet rundt dette. Forekommer noen fuktmerker.

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

Det er påvist andre avvik:
Grove overflater men noe brukspreg.

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Kan forekomme noe humus i vann fra borehull.

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Over halvparten av normal levetid er oppnådd.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ukjent status på membran på vegg. Klemming er ikke synlig. Synlig membran men ukjent hvordan overgang er løst.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Noe slitasje på innredning.

! Spesialrom > 2.Etasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er benyttet panel i enkelte våte soner. I skrå himling, ved kum og servant.

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.

! Det er avvik i rømningsveier.

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

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Garasje/Verksted + hybel.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Membran skrå himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert membran i skrå himling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er påvist andre avvik:

Stedvis avflassing av belegglakk.

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

Begynnende sprekker i maling/treverk. Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon. Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Ingen punkteringer registrert på befaringen. Takvindu kan ha utfordringer med fukt og kondens. Må kontrolleres jevnlig.

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

utv. noe merker i maling. Ut fra alder begrenset isoleringsevne på den eldste. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes.

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

Det er påvist andre avvik:

Stopler stedvis ført direkte i grunn. Noe værslitte overflater.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe bruk og værslitte overflater.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved bruk av fuktindikator på åpne murflater er det registret verdier over det som anses som normalt. Dette i verksted.

Registreringen er foretatt ut fra et referansepunkt høyt på vegg i tørr sone som sammenligner registreringer i erfaringsmessige utsatte områder. Det bemerkes at denne type registrering er usikre da instrumentet kan påvirkes av andre ting en fuktighet. Det er kun en indikasjon ut fra et referansepunkt. Det er da knyttet noe usikkerhet rundt dette.

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

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

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er uegnede materialer i våtsoner.

Overflater i våt sone er ikke beregnet for fuktbelastning. Gjelder skrå himling over dusj da høyden er lav.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Fall til sluk men noe begrenset. Terskel til dusj hindrer fritt tilløp til sluk for hele rommet.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
Svelling på innredning.

! **Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Begynnende fuktskader i underskap ved kum.

! **Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er avvik:
Skade i selve ventilatoren. Fungere normalt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- !** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- !** Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- !** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- !** Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Anvendelse
Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Tilbygg mot syd.
------	---------	------------------

Kommentar

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Malte vindskier og israfter med beslag. Undertak av rupanel belagt med asfaltpapp. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål og sink/galv stål.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

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.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis avflassing av belegg/lakk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Beslag med avflassing bør overflatebehandles for å hindre ytterligere forringelse og redusert levetid. Snøfangere bør monteres for å redusere risiko for snøras. Dette for å ivareta personsikkerhet der det er normalt å ferdes.



📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger i hoveddel består av siporexblokker (porebetong). Ifb. med oppgraderinger i 1994 ble blokker foret ut på begge sider med 50 mm. Tilbygg med vegger av bindingsverk. Utv. er boligen kledd med tømmermannskledning. Denne er fra 1994.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Om mulig bedre utlufting dette der det er mulig. Dette for å forebygge muligheter for fukt og råteskader samt sikre lengre levetid for kledning og tilstøtende konstruksjoner. Normalt skjer det ved omkledning/bytte av kledningen.



📍 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer. Isolasjon i hoveddel fra 1994. Denne delen er kun inspisert fra loftstrapp da det ikke er lagt gulv.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 1994 og 2005. Takvinduer også fra 1994.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På enkelte vinduer er føringer av plast som styrer vindu ved åpning dels defekte. Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Ingen punkteringer registrert på befaringen. Takvindu kan ha utfordringer med fukt og kondens. Registrert noe merker på takvindu på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig bytte føringer av plast for bedre funksjon ved åpning av vinduer. Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene for å sikre tilstrekkelig tetthet og funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre varmetap, trekk, økt risiko for kondens og fuktskader, samt redusert levetid på vinduene. Takvinduer må jevnlig kontrolleres. Dette for å forebygge kondensproblemer på et tidlig tidspunkt.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med speiler. Terrassedører de er fra 1994 og 2020 og med 2 lags glass. Panelt dør til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres overflatebehandling og lokal utbedring av sprekker og skader, spesielt på terrassedøren fra 1994, for å hindre ytterligere skader og fare for fuktinntrengning og råteskader.

Avslutning rundt kjellerdør innvendig bør ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende tetting og redusere risiko for trekk og varmetap.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse oppført på murer av betong. Dekke av betong med tett sjikt av sarnafil e.l. Flislagt gulv. Rekkverk av teglstein og treverk. Terrasse av impregnerte materialer anlagt på grunn og trestolper.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er påvist andre avvik:

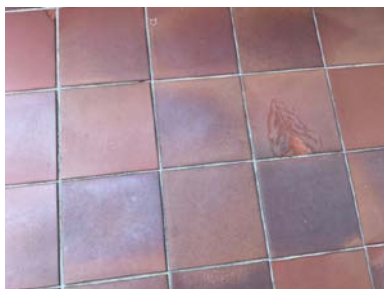
Skader i fuger og fliser. Noe værslitt treverk med mindre skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Fliser, fuger og treverk med skader bør utbedres, og treverket bør overflatebehandles for å hindre ytterligere forringelse og opprettholde lengst mulig levetid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres og føre til redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, samt økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trapp av betong belagt med skifer. malt rekkverk.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i en fuge.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuge med sprekk bør byttes slik at resterende ikke sprekker og løsner.



INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

På gulver er det lagt parkett, fliser, heltregulv og teppefliser . Vegger og himlinger av malt panel, tapet, murpuss og plater. Oppgradert eller fra 1994.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene.

Målinger 2.etg foretatt i soverommene, 8 og 10 mm planavvik.

Målinger 1.etg foretatt i hall og kjøkken med henholdsvis 7 og 13 mm planavvik.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av teglstein. Sotluke i kjellerstue feieluke på loftet. Plassmurt åpen peis, peisovn og vedovner.

Kontroll utført av stedlig feiervesen i 2023. Ingen anmerkinger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Merker er ved feieluke på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av pipa for å avdekke årsaken til rennemerker etter sotvann, samt vurdere behov for utbedring eller rehabilitering.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere forringelse av pipa, med økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert brannsikkerhet.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv av betong. Vegger mot grunn av betong/blokker. Fuktindikator benyttet på åpne murflater i verksted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved bruk av fuktindikator på åpne murflater er det registret verdier over det som anses som normalt. Dette i verksted.

Registreringen er foretatt ut fra et referansepunkt høyt på vegg i tørr sone som sammenligner registreringer i erfaringsmessige utsatte områder. Det bemerkes at denne type registrering er usikre da instrumentet kan påvirkes av andre ting en fuktighet. Det er kun en indikasjon ut fra et referansepunkt. Det er da knyttet noe usikkerhet rundt dette. Forekommer noen fuktmerker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig og vurdere tiltak for å redusere fukt opphopning, som forbedring av drenering eller tetting av kjellermur og -gulv.

Konsekvensen av vedvarende fukt er økt risiko for forringelse av innneklimaet.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp til 2.etg. Enkel tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grove overflater men noe brukspreg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater kan oppgraderes. Dette etter egne behov.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av formpresset materiale og enkle beisa tredører i kjeller.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og malt panel i himlingen. Smøremembran på gulvet. Ukjent på vegg. Ingen dokumentasjon. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt wc, vegghengt bidé, elektrisk håndklettørker og dusj med vegger. Ventil i himling

Årstall: 2005

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Årstall: 2005

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

Differansen mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel bør økes for å redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og andre rom.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

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

Ukjent status på membran på vegg. Klemming er ikke synlig. Synlig membran men ukjent hvordan overgang er løst.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør om mulig innhentes dokumentasjon eller foreta ytterligere undersøkelser på utført membran og hvordan overgangen mellom membran og sluk er løst.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent utførelse er økt risiko for at membranen er mangelfull eller feil utført, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Behandle overflater med skader. Dette for å hindre ytterligere forringelse og kortere levetid på innredningen. Etablere mulighet for lekkasjekontroll. Dette for raskt å kunne hindre fuktskader ved lekkasje.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2005

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.1.

Årstall: 2005



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv på betong. Sluk fra byggeår av plast. Elektriske varmekabler. Vegger med baderomspanel i dusjsone.
Øvrige vegger og himling består av beisa og malt panel.

Tilstandsrapport

Smøremembran på gulvet og våtromsplater som tett sjikt i dusjsonen. I tillegg ligger underliggende membran/belegg fra 1994 under påstøp. Rommet er tilkoblet ventilasjonsanlegg. Rommet inneholder innredning med dyp kum av stål og opplegg for vaskemaskin. I tillegg innredning med servant.

Årstall: 220

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er benyttet panel i enkelte våte soner. I skrå himling, ved kum og servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater må bestå av fuktbestandige produkter. Dette ses i sammenheng med manglende membran i samme områder.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Årstall: 2020

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Membran vegg og himling i våte soner.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsoner.

Dette gjelder over kum og servant og i skrå himling i dusjsonen.

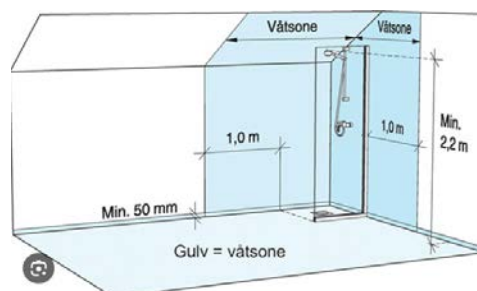
Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtzone. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Dette for å oppfylle krav og hindre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Sluk og tettesjikt bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting når tilstanden tilsier det, for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader som følge av aldrende løsninger.



1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2020

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

1. ETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,6.

Årstall: 2020



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med finerte/helter skrog og fronter. Laminert benkeplate med kum av rustfritt stål. Integriert koketopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin samt plass for kjøleskap. Opprinnelig fra 1994 men supplert noe i 2015.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

SPESIALROM

2. ETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med gulv av trefiberplater belagt med vinylbelegg. Vegger og himling med panel. Lufting ved gulv og himling.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Elektrisk badstueovn og glassdør.
Ovn ikke testet på befaring men opplyses å fungere.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt gulv. Vegger og himling med malte panel.
Servant og wc. Ventil koblet til ventilasjonsanlegg.

Årstall: 1994

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt gulv. Vegger og himling med malte panel og malt murpuss.
Servant, overskap og wc Ventil på yttervegg.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft til rommet, for eksempel luftespalte ved dør, for å sikre optimal ventilering. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. stoppekran i kjeller. Hovedsakelig fra 1994, kun mindre suppleringer gjort ifb med omgjøring senere.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

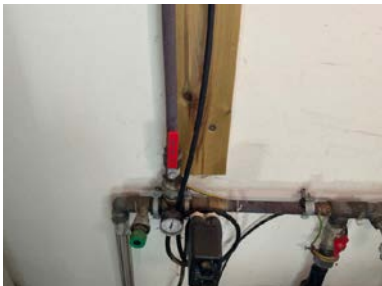
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Hovedsakelig fra 1994, kun mindre suppleringer gjort ifb med omgjøringer senere.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilasjonsanlegg i 1. og 2.etg. Nytt aggregat montert i 2018. Ventilasjonsrør er renset i 2020. Forøvrig er det ventiler i vegger.

Årstall: 1994

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med kapasitet på 100 l.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 63 amp hovedsikring og 18 fordelingskurser + brytere for div. varme og installasjoner. I kjeller er det fordelingspanel med 63 amp hovedsikring og 7 fordelingskurser. EL kontroll utført av lokalt El tilsyn i 2024, pålegg utbedret.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1994
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Noe er gjort som vennetjeneste av elektriker.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Kun på deler av dette.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider bør en kontroll av anlegget foretas av kvalifisert elektrofaglig person/firma, da etter gjeldende regler for avhending (NEK 405-2-3) .

Generell kommentar

Det bemerkes at undertegnede ikke er fagkyndig på EL anlegg. Ønskes ytterligere vurdering bør man ta kontakt med EL fagkyndig.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygget er oppført på fjell og steinmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I 1992 ble masser mot opprinnelig grunnmur skiftet ut med drenerende masser. I 2006 ble tilsvarende gjort på nord og østsiden, i tillegg lagt drenering og montert fuktsikring av plast.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Mangler fuktsikring mot syd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det er utfordrende å etablere tilfredsstillende fuktsikring mot syd siden bygget står på fjell. Alternative tiltak eller metoder bør vurderes, og behovet må vurderes opp mot bruk og tilstand på kjelleren.

Manglende fuktsikring kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betongblokker. Innvendig isolert og pusset i 2006. Mur på tilbygg av betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flatt og skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Dette for å minimere risikoen for fuktbelastning og vannansamlinger mot murene.



Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør fra 1994 av plast. Koblet til eget minireseanlegg. Vannrør fra 2007 av plast(PEL). Koblet til privat borehull. Dette er etablert i 2007. Trykktank og filter montert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Kan forekomme noe humus i vann fra borehull.

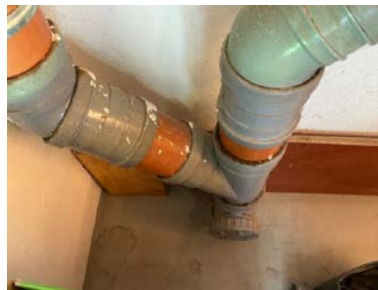
Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kontroll av vann bør utføres for å kartlegge kvaliteten i vannet fra borehullet.

Manglende dokumentasjon på vannkvalitet medfører usikkerhet om vannet er trygt å bruke, og det kan være risiko for helsemessige konsekvenser ved bruk av vannet uten nærmere kontroll.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid på utvendige avløpsledninger er passert, bør tilstanden på disse undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer, for å unngå driftsproblemer og kostbare utbedringer.



TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eiendommen har eget minireseanlegg fra 1998. Foreligger serviceavtale. Anlegget er ikke vurdert utover at det er i drift. Ønskes ytterligere vurdering må fagkyndige kontaktes.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av normal levetid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes oppfølging og eventuelt utskifting eller rehabilitering av minireseanlegget, da over halvparten av normal levetid er oppnådd.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon eller svikt i anlegget, noe som kan føre til forurensning og økte kostnader for utbedring.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygningsdeler med bemerkninger under HMS er følgende: Rekkverk trapper ute og inne samt på forstøtningsmur. Radon og rømningsvei fra 2.etg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

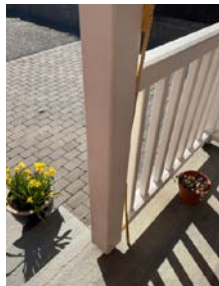
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør etableres rekkverk og håndløpere i henhold til gjeldende forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Åpninger mellom trinn i trapper(kjeller) bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre at barn eller gjenstander kan falle gjennom. Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer bør etableres for å redusere risiko for fall.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisikoen. Avvik i rømningsveier bør utbedres for å sikre trygg og effektiv evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner.



Tilstandsrapport

GARASJE/VERKSTED + HYBEL.



Byggeår
1998

Anvendelse
Lager, verksted og bolig.

Standard

Vedlikehold

Kommentar

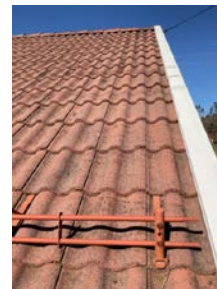
UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Forenklet undertak av Ranitplater. Malte vindskier og israfter med beslag. Besiktiget fra takfot. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål og sink.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis avflassing av belegg/lakk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- 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.

Beslag med avflassing bør overflatebehandles for å hindre ytterligere forringelse og redusert levetid.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk. Vegger kledd med tømmermannskledning samt partier med fasadeplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Om mulig bedre utlufting dette der det er mulig. Dette for å forebygge muligheter for fukt og råteskader samt sikre lengre levetid for kledning og tilstøtende konstruksjoner. Normalt skjer det ved omkleddning/bytte av kledningen.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader over tid.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer av treverk og med 2 lags glass. Det er også takvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Begynnende sprekker i maling/treverk. Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Ingen punkteringer registrert på befaringen. Takvindu kan ha utfordringer med fukt og kondens. Må kontrolleres jevnlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendige overflater bør jevnlig vedlikeholdes for å hindre at tørkesprekker utvikler seg og fører til skader på treverket.

Takvinduer må også kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig for å unngå fukt- og kondensproblemer, som kan medføre råte eller andre følgeskader. Begrenset isoleringsevne og svekkede pakninger kan gi økt varmetap og risiko for trekk.



! TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører av formpresset materiale. Terrassedører med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

utv. noe merker i maling. Ut fra alder begrenset isoleringsevne på den eldste. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

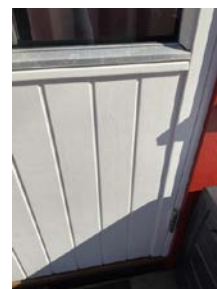
Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold av overflater bør utføres for å hindre videre forringelse og for å opprettholde lengst mulig levetid på dørene.

Det bør vurderes å skifte ut pakninger for å bedre isoleringsevnen og funksjonen til dørene, da redusert isoleringsevne kan føre til varmetap og økte oppvarmingskostnader.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrasse av impregnerte materialer. Malt rekkverk. Stolper ansatt mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stolper stedvis ført direkte i grunn. Noe værslitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stein/grusmasser bør fjernes rundt stolper slik at treverk har mulighet til å tørke ut. Overflatene bør vedlikeholdes for å hindre videre forringelse og sikre lengst mulig levetid på konstruksjonen. Manglende vedlikehold kan føre til økt værslitasje, redusert levetid og økt risiko for fuktskader.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av impregnerte materialer. Malt rekkverk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe bruk og værslitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene bør vedlikeholdes for å hindre videre forringelse og sikre lengst mulig levetid på konstruksjonen. Manglende vedlikehold kan føre til økt værslitasje, redusert levetid og økt risiko for fuktskader.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

På gulver er det lagt heltregulv. Vegger og himlinger av malt strietapet og beisa panel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene. Målinger 2.etg foretatt i soverom og kjøkken/stue med henholdsvis 8 og 10 mm planavvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av lettklinkerblokker. Sotluke i garasje. vedovn i stuen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vurdering foretatt i verksted 1.etg. som har gulv og vegger mot grunn av betong.

Vurdering av avvik:

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

Ved bruk av fuktindikator på åpne murflater er det registret verdier over det som anses som normalt. Dette i verksted.

Registreringen er foretatt ut fra et referansepunkt høyt på vegg i tørr sone som sammenligner registreringer i erfaringsmessige utsatte områder. Det bemerkes at denne type registrering er usikre da instrumentet kan påvirkes av andre ting en fuktighet. Det er kun en indikasjon ut fra et referansepunkt. Det er da knyttet noe usikkerhet rundt dette.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av drenering, fuktsikring og terrengforhold, samt vurderes hvordan arealet i 1. etasje benyttes. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinnslag i konstruksjonen, som igjen kan føre til skader på bygningsdeler og redusert innelima.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig er det malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Gulv av trefiberplater belagt med vinylbelegg. Sluk av plast. Elektriske varmekabler. Vegger med tapet malt med våtromsystem iflg eier. Malt panel i himlingen. Synlige overflater som har tett sjikt. Rommet inneholder servant, wc, dusj med vegger og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Overflater i våt sone er ikke beregnet for fuktbelastning. Gjelder skrå himling over dusj da høyden er lav.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overflater må behandles.

Ingen skader ble registrert ved befaringen. For å lukke avviket bør det utføres overflatebehandling av dør og foringer samt skrå himling med fuktbestandige produkter beregnet for våtsoner.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdelen.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall til sluk men noe begrenset. Terskel til dusj hindrer fritt tilløp til sluk for hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilgang til sluk for hele rommet. Dette for å hindre opphopning av vann på gulvet ved lekkasjer eller søl.

Begrenset fall og terskel til dusj fører til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå lavere tilstandsgrad må membranløsningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Membran skrå himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

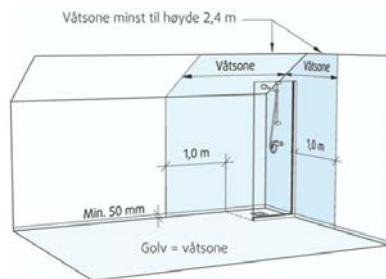
Det er ikke etablert membran i skrå himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket kan området overflatebehandles med eget produkt som tilfredsstiller kravet til tetthet i våt sone. Alternativt kan det også monteres en sprutplate som tåler vann. Dette kan vurderes med hensyn til bruken av badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Svelling på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behandle overflater med skader. Dette for å hindre ytterligere forringelse og kortere levetid på innredningen.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,5.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med folierte skrog og finerte fronter. Høytrykkslaminert benkeplate med kum av rustfritt stål. Plass for komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Begynnende fuktskader i underskap ved kum.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater med skader bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og redusert levetid på kjøkkeninnredningen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg og føre til behov for mer omfattende reparasjoner eller utskiftning.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade i selve ventilatoren. Fungere normalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skade er av kosmetisk art.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Stoppekran i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventiler i vegger og i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider med kapasitet på ca 120 l.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. På grunn av tankens alder er det økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan medføre omfattende vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Hovedinntak/skap til eiendommen i teknisk rom. Dette har fordeling til bolig, leilighet og verksted. Fordelingspanel i leilighet med 40 amp hovedsikring og 6 fordelingskurser. Kun EL anlegg i leilighet som er vurdert.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1998
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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 Ut fra alder på anlegget, bør/anbefales det en kontroll av hele anlegget. Dette må da foretas av kvalifisert elektrofaglig person/firma, og etter gjeldende regler for avhending (NEK 405-2-3).

Generell kommentar

Det bemerkes at undertegnede ikke er fagkyndig på EL anlegg. Ønskes ytterligere vurdering bør man ta kontakt med EL fagkyndig.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ingen drenering eller fuktsikring foruten drenasje steinmasser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere drenering og fuktsikring av grunnmuren.

Tiltak bør tilpasses etter behov og ønsket bruk av 1.etg

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til fuktinntrengning og redusert inn klima.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flatt og skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Dette for å minimere risikoen for fuktbelastning og vannansamlinger mot murene.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Tilkoblinger som bolig. Dette er fra byggeår.

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 er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygningsdeler med bemerkninger under HMS er følgende: Radon. Rekkverk trapp, terrasse og forstøtningsmur. Andre forhold kan sammenfattes med boligen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

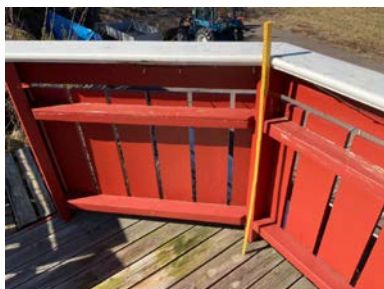
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Tilstandsrapport

Rekkverk bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør etableres rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer der dette kreves, for å ivareta personsikkerheten.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helseisiko for beboere.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

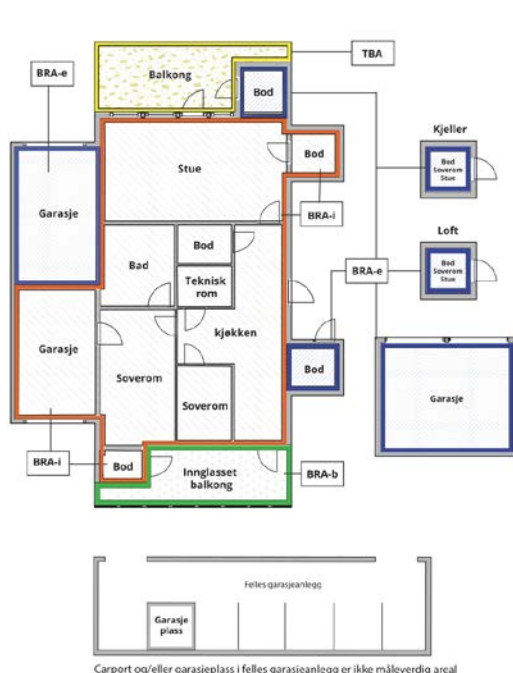
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	43			43		8	51
1.Etasje	74			74	50		74
Kjeller	28			28		23	51
SUM	145				50	31	176
SUM BRA	145						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, badstue, soverom, soverom 2, gang		
1.Etasje	Kjøkken, vaskerom, stue, gang, hall m/trapp, toalettrom, soverom		
Kjeller	Kjellerstue, toalettrom, kjellerrom 2 stk		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Foreligger flere utgaver av tegninger fra 1991. Nyeste utgave lagt til grunn. Her er bare plantegning over 1.etg. Denne stemmer med dagens rominndeling. På fasader har dør til terrasse byttet plass med vindu. Ikke tegnet inn vinduer i kjeller. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at bygverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje/Verksted + hybel.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	58			58	15	22	80
1.Etasje	131			131			131
SUM	189				15	22	211
SUM BRA	189						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad/vaskerom, stue/kjøkken, gang, soverom		
1.Etasje	Verksted, garasjerock 2 stk.		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1.etg. Spiserom er i dag en del av verksted. Carport/garasje er bygget inn. 2.etg. Bod er endel av gang. Fasader. Kun 3 sider er tegnet inn. Mot vest er det ikke vinduer i 1.etg. Terrasse og terrassedør montert i 2.etg. Mot nord er dobbeltdør redusert til enkel. Dører montert på carport. Vinduer redusert til 3 stk. Fasade øst stemmer.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Anders Auen	Takstingeniør
	Egil Bråvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	248	11		0	3552 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vestre Andebu vei 492

Hjemmelshaver

Bråvold Egil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i område med spredt bebyggelse bestående av bolig og landbrukseiendommer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Privat borehull.

Tilknytning avløp

Eiendommen har eget minirensesanlegg.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plenarealer og beplantning. Belegningsstein og asfalt i gårdsplass og vei.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår**Kommentar****Standard**

Bygget er ikke teknisk vurdert.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Enkelt uthus oppført på ringmur og gulv av betong. Vegger av bindingsverk kledd med liggende panel. Saltak teknet med plater av aluminium. Enkel tredør og vindu med enkelt glass. Innlagt strøm.
Bygget er ikke teknisk vurdert.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.04.2026	Kun gjennomgang av relevante opplysninger for denne enheten.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Egil Bråvold

Boligen

Vestre Andebu Vei 492

3158 Andebu

3907-248/11/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1991
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Murmester Trevland & Sønn

Beskrivelse av arbeidet: På eksisterende murgolv ble det lagt nye varmekabler og flytsparkel. Varmekabel lagt av PEC Tønsberg

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

♦ **Ja**

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

Det ble montert skjøtering på sluk og smøremembran.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1994

Firmanavn: Tømrmester Egil Bråvold

Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg i bindingsverk med 150 mm isolasjon i vegg og 200/250 mm isolasjon i tak. Hus fra 1953 tilleggsisolert ute og inne med 50 mm isolasjon. Ny kledning, vinduer og dører. På taket ble det lagt ny papp, lekter, takstein.

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

♦ **Ja**

Vinduene har sidesvingbeslag og enkelte plastforinger har begynt å tære.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Før tilbygget kom i 1994 kunne det ved langvarig nedbør bli fuktinnslag nederst på grunnmur i hjørnet mot sydvest.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1992

Beskrivelse av arbeidet: Gamle stedlige masser ble fjernet. Det ble lagt ny drenering så langt ned man kom inn mot grunnmur og fylt med skytestein/pukk .

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

♦ **Ja**

Se pkt. 9

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1992

Beskrivelse av arbeidet: Se pkt. 9

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Trygve Rye Johnson

Beskrivelse av arbeidet: Eksisterende masser ble skiftet ut med drenerende masser.

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Grunnmur tilleggsisolert med 50 mm styrofoam og fiberpusset. Ny drenering lagt og platonplast.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Grunnmur mot nord og øst.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Fevang Rør og Montering

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av vaskerom.

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Ja**

Vann fra borehull i 2007. Ved langvarige nedbørsperioder kan det være urenheter i vannet. Vannfilter ble montert.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Mintie

Beskrivelse av arbeidet: Ventilasjonskanaler ble rensset.

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

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

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

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

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

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

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

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

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: PEC Tønsberg

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye varmekabler på vaskerom.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

- ♦ **Ja**

Tilbygg 1994

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- ♦ **Ja**

Hensviser til ovenfor nevnte opplysninger om

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

På næringsbygg med hybel er det utstedt midlertidig ferdigattest. Gjenstående arbeider ble utført, men ferdigattest ble ikke sendt. På enebolig ble det ikke sendt inn ferdigattest. Da dette ble forsøkt rettet opp høsten 2025 opplyste kommunen at byggesaker datert før 1.1.1998 ikke er påkrevd ferdigattest. Søknadene er fra 1991/1996.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Hybel i sidebygning over verksted.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Se pkt. 28

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Vestre Andebu vei 492

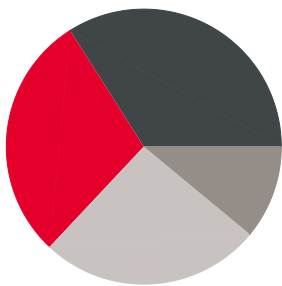
Offentlig transport

Bråvoll Linje 124	2 min	0.2 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	18 min	18.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min	

Skoler

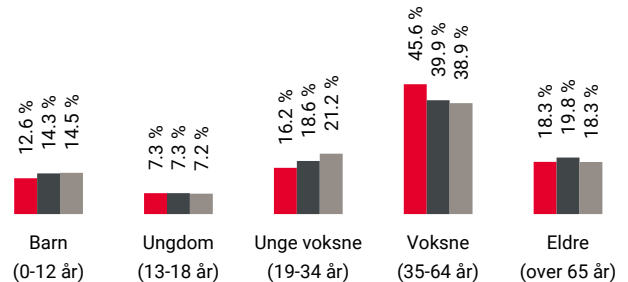
Andebu skole (1-7 kl.) 265 elever, 14 klasser	5 min	4.7 km
Signo grunn- og videregående skole (1-...) 11 elever, 6 klasser	10 min	8 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	6 min	5.2 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	15 min	16.5 km
Re videregående skole 600 elever	22 min	22.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



	29% i barnehagealder
	34% 6-12 år
	11% 13-15 år
	26% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnskrets: Bråvold	194	89
Kommune: Sandefjord	64 943	29 732
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

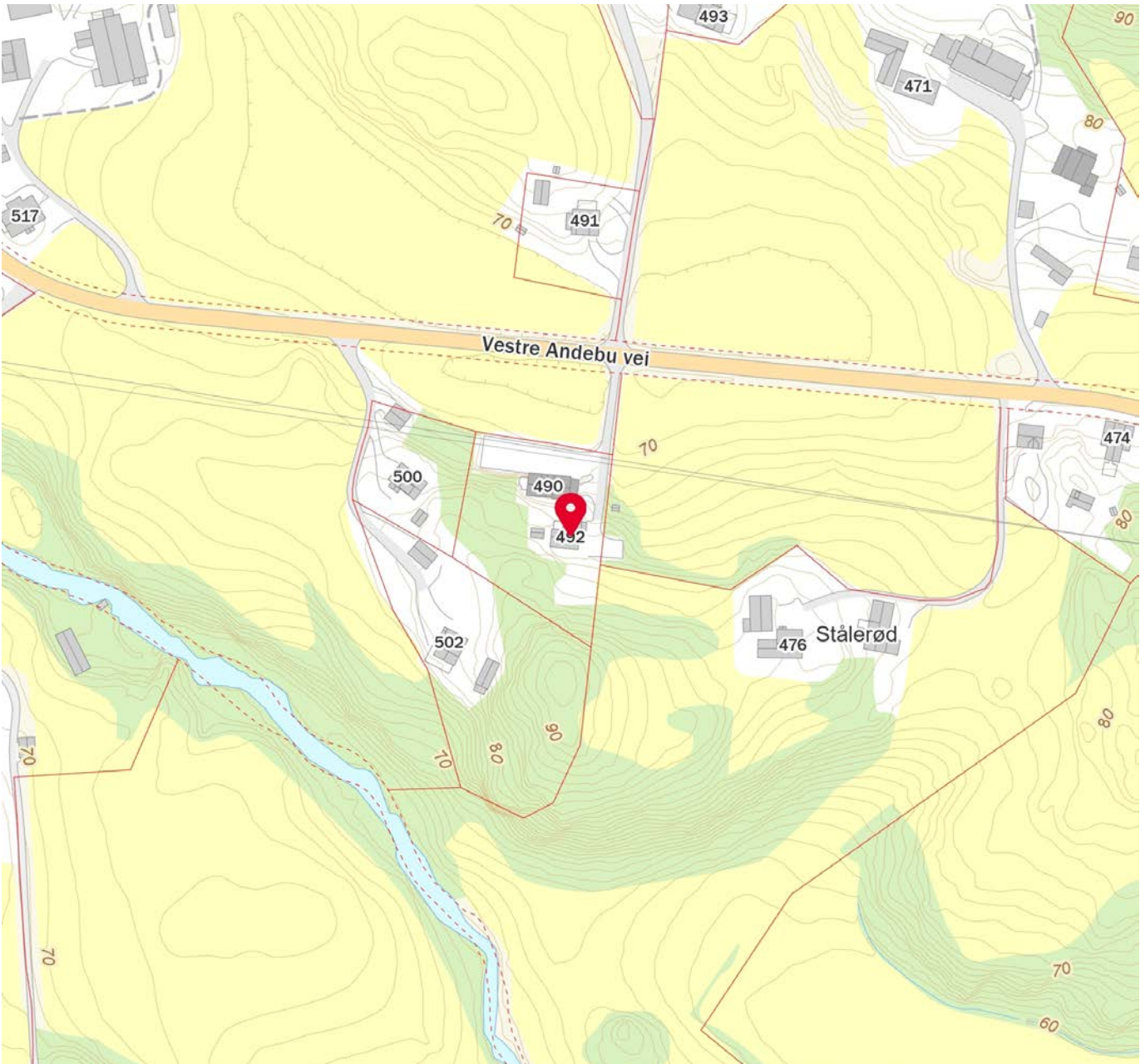
Møyland barnehage (2-5 år) 64 barn	4 min	4.1 km
Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	6 min	5.1 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	9 min	6.9 km

Dagligvare

Meny Andebu PostNord	6 min	4.9 km
Kiwi Andebu	6 min	

Sport

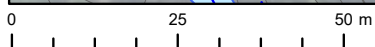
Møylandsletta Fotball Fotball	5 min	4.3 km
H-Glass Arena Fotball, friidrett	5 min	4.5 km
Treningscenteret Andebu	6 min	
Sporty24 Stokke Express	16 min	



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

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



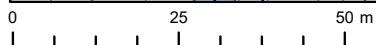
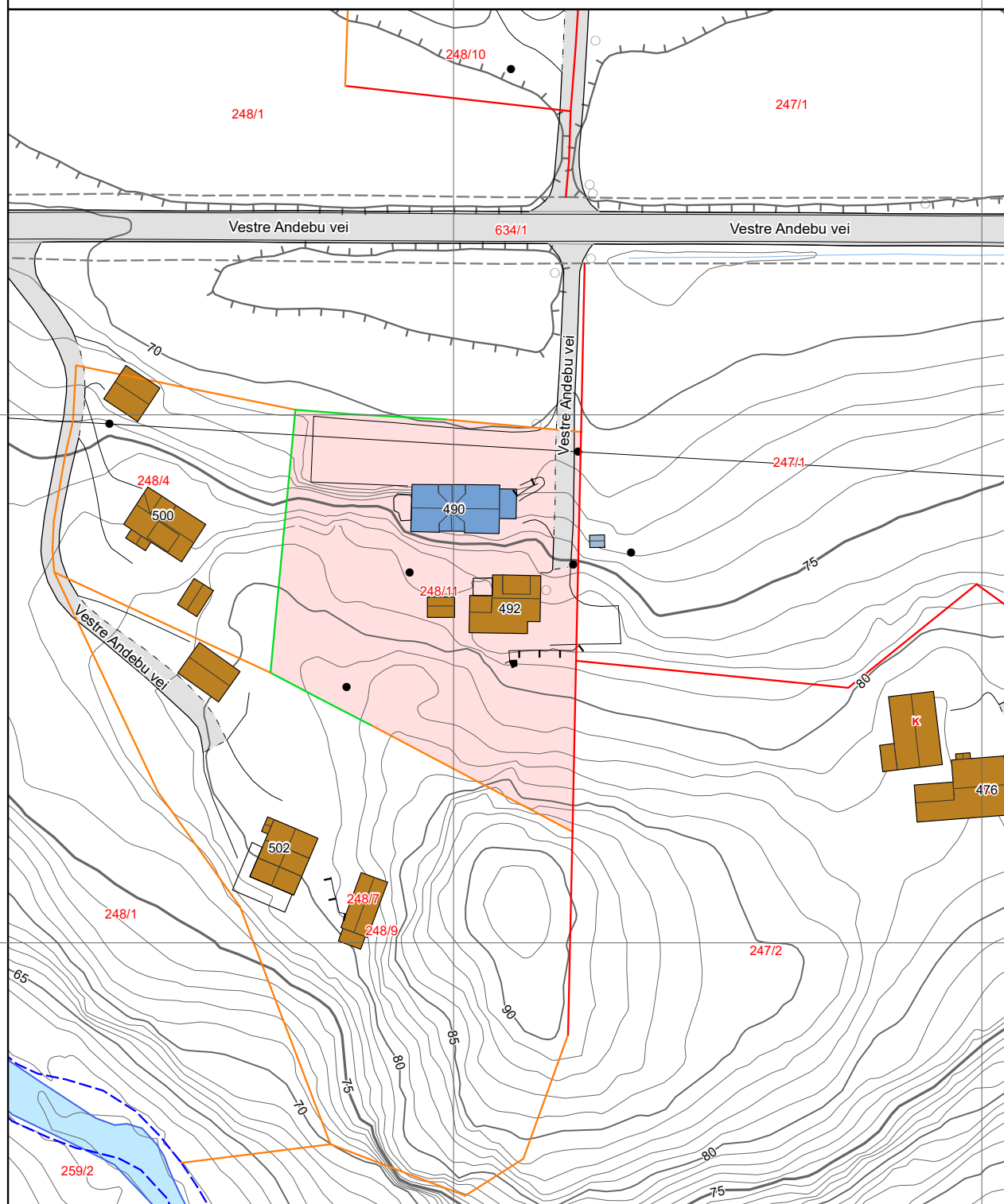
Kommune: 3907 Sandefjord
Eiendom: 3907/248/11/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste




















Målestokk 1:1000
Dato: 5.3.2026









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

Tegnforklaring









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

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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



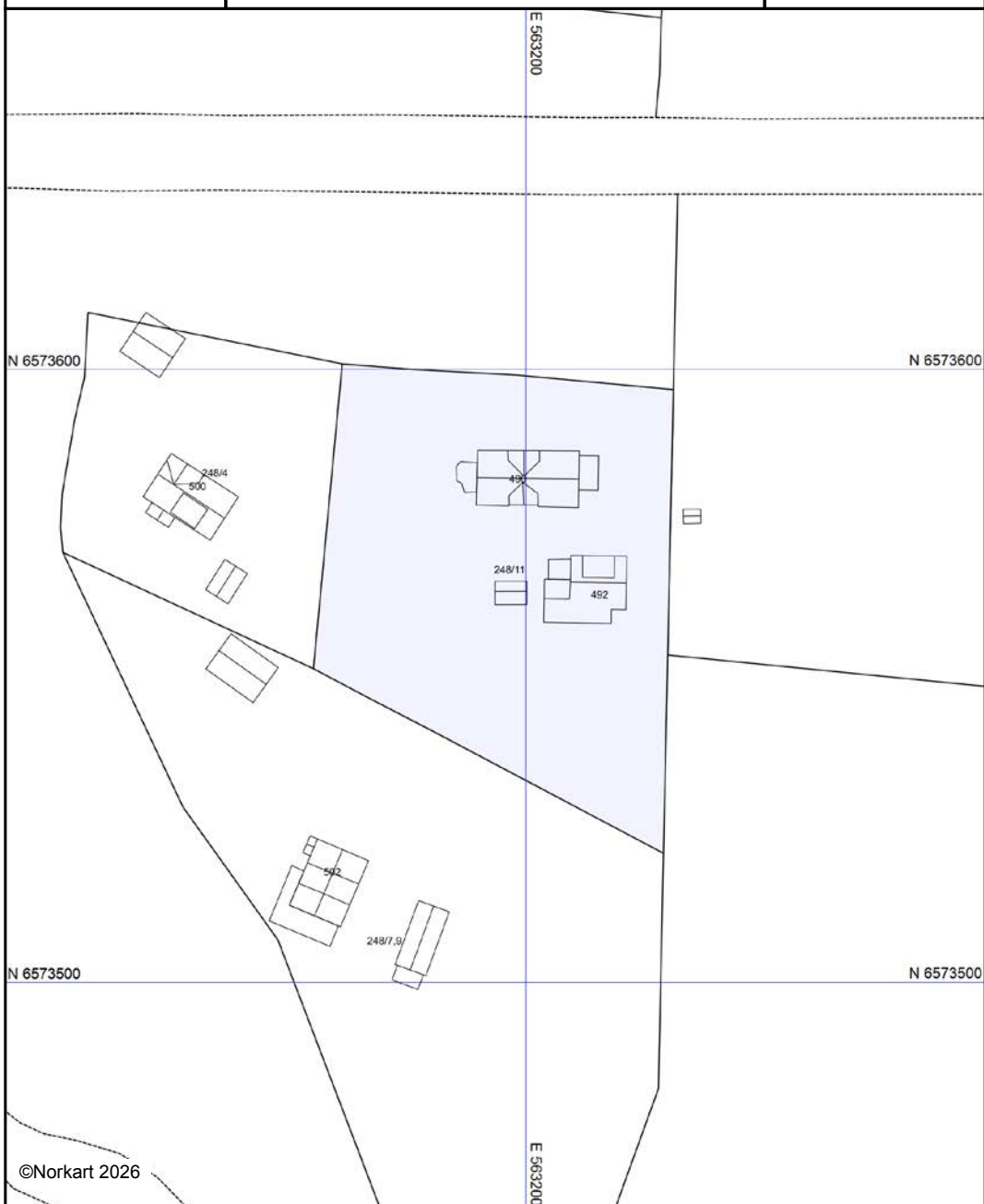
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 248/11
Adresse: Vestre Andebu vei 490
Utskriftsdato: 05.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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



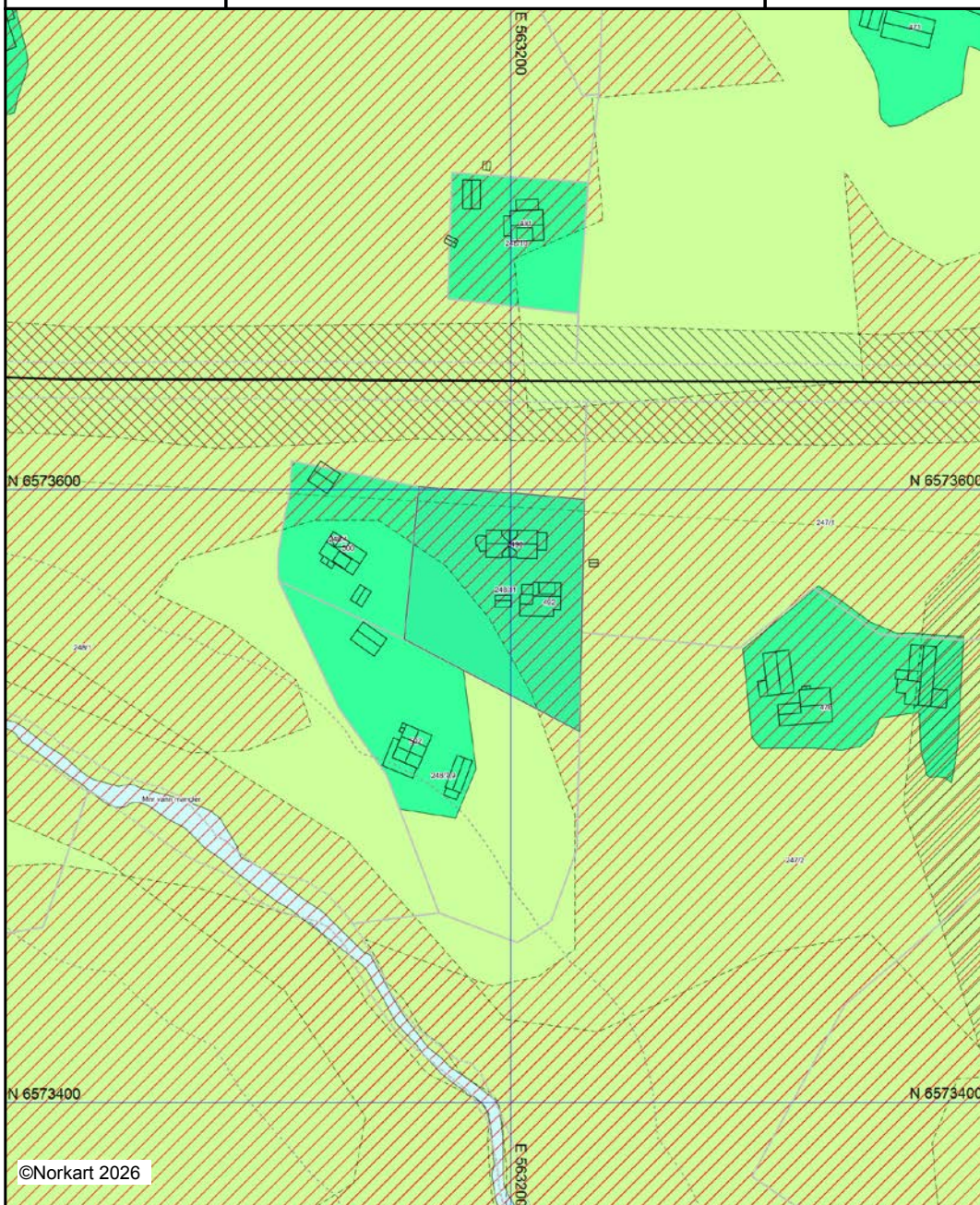
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 248/11
Adresse: Vestre Andebu vei 490
Utskriftsdato: 05.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 05.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	248	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vestre Andebu vei 490, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023	
Platype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	21.09.2023	
Delarealer	Delareal	3 552 m ²
	Arealbruk	Spredt boligbebyggelse,Framtidig
	Områdenavn	LSB
	Delareal	2 617 m ²
	KPHensynsonenavn	H310
	KPFare	Ras- og skredfare



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 05.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	248	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vestre Andebu vei 490, 3158 ANDEBU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Feiing	528,96 kr
Renovasjon	5 709,00 kr
Sum	6 237,96 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon andel av fellesløsning, inntil 140L	25%	240 Liter	25.07	2/2	0 %	6 018,00 kr	1 504,50 kr
Feiing og tilsyn, årsgebyr	0%	2 stk	282.00	1/1	0 %	564,00 kr	141,00 kr
Sum						6 582,00 kr	1 645,50 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 05.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	248	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	205048226	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	18832216	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Vestre Andebu vei 490, 3158 ANDEBU
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 205048226.			

BruksenhetId	205045305	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8271941	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Vestre Andebu vei 492, 3158 ANDEBU

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
4	2	0	1	1	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje stue	Vedovn	Jøtul A/S	Jøtul Petite
2 etasje stue	Vedovn	Jøtul A/S	Jøtul 602
Kjellerstue	Åpen peis	Ukjent produsent	Åpen Murt Peis
1 etasje	Vedovn	Bullerjan	Bullerjan

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
13.11.2023	Tilsyn	13.11.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 205045305

BruksenhetId	205048225	Bygningstype	Annet enn bolig
Bygningsnummer	18832216	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Vestre Andebu vei 490, 3158 ANDEBU

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 205048225.

BruksenhetId	205079970	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	163603764	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 205079970.

BruksenhetId	205068447	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	163583402	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

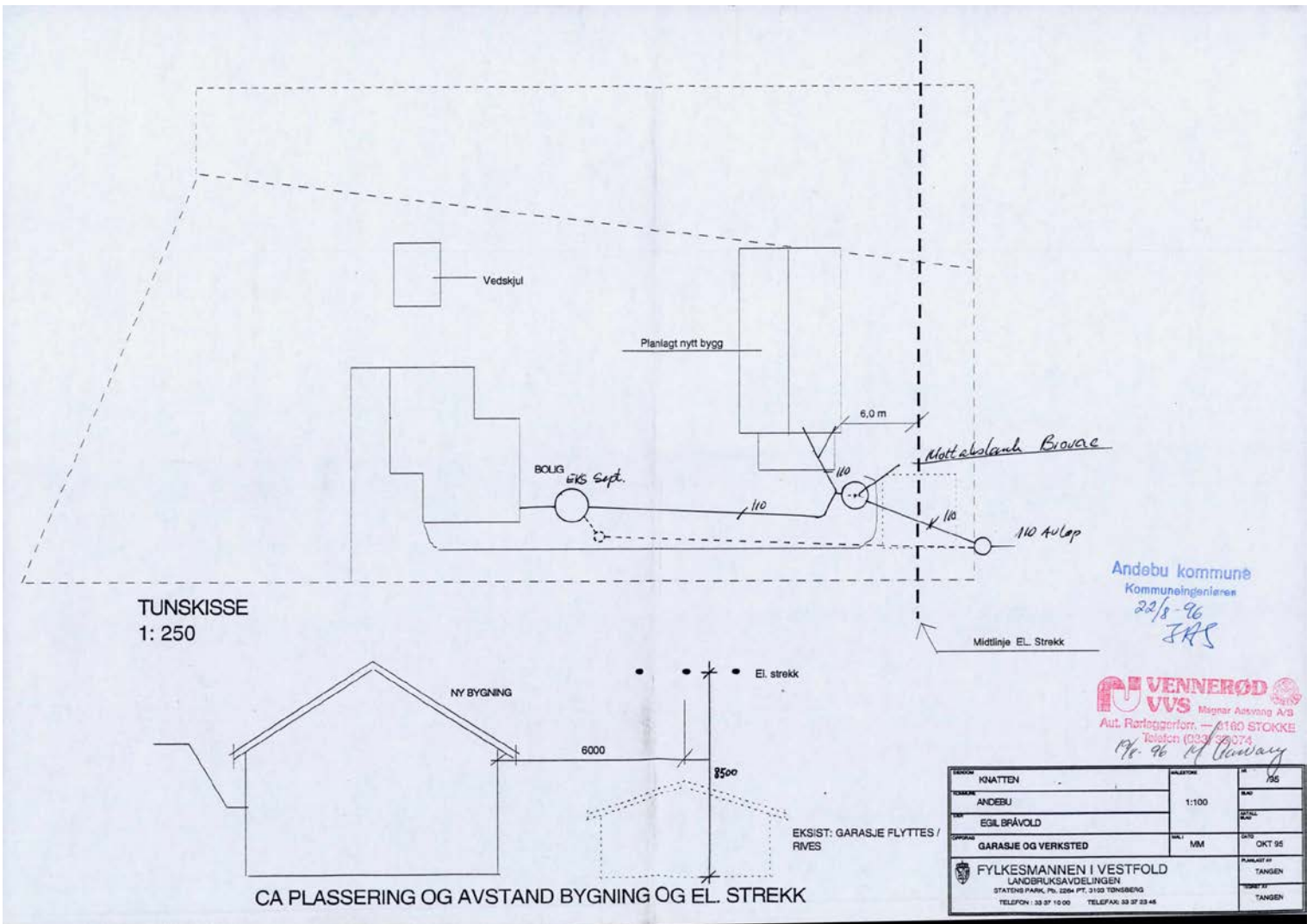
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 205068447.

BruksenhetId	205045336	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	8271941	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Vestre Andebu vei 492, 3158 ANDEBU

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 205045336.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

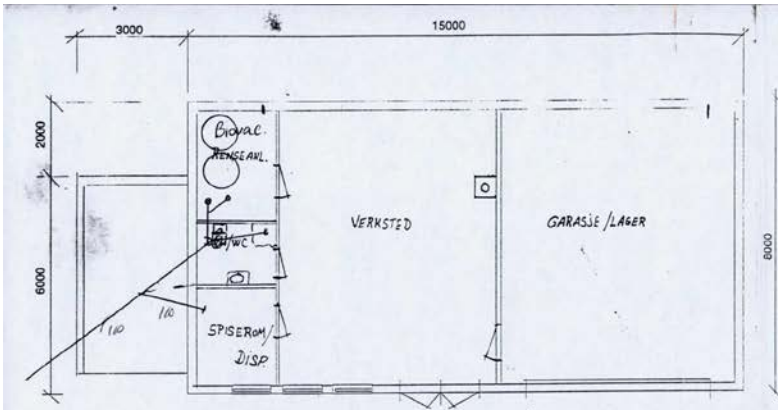


TUNSKISSE
1: 250

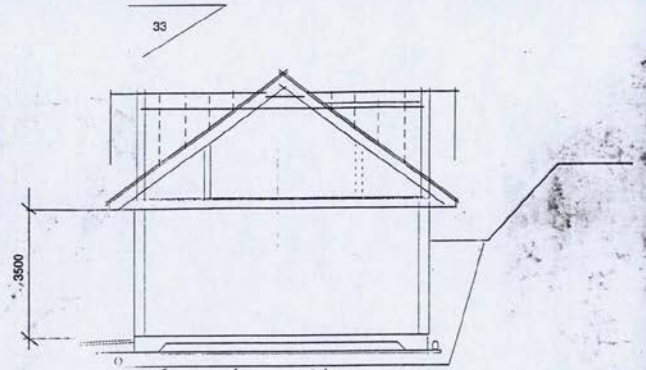
Andebu kommune
Kommuneingeniøren
22/8 96
JRS

VENNERØD
VVS Mønstre Ansving A/S
Aut. Rørleggerforr. - 6160 STOKKE
Telefon (033) 2074
17. 96 M. Unway

BYGNING	KNATTEN	MALETTOR	1:100	1995
STED	ANDEBU	BYGNING	1:100	1995
BYGNING	EGIL BRÅVOLD	BYGNING	1:100	1995
BYGNING	GARASJE OG VERKSTED	BYGNING	1:100	1995
FYLKESMANNEN I VESTFOLD LANDBRUKSAVDDELINGEN STATENS PARK, Pb. 2264 PT. 3100 TONSBERG TELEFON: 33 37 10 00 TELEFAK: 33 37 23 45				PLANLAGT AV TANGEN TILBEI TANGEN



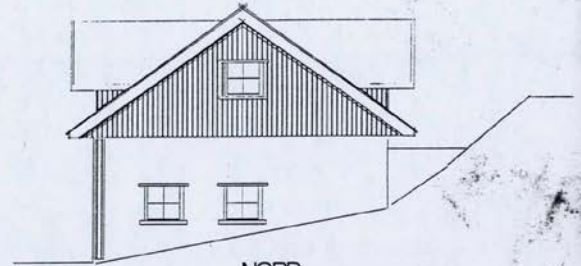
GRUNNPLAN



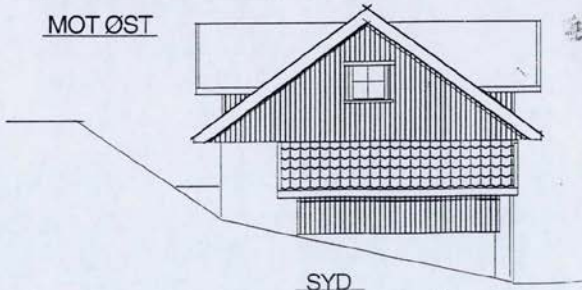
SNITT



MOT ØST



NORD



SYD

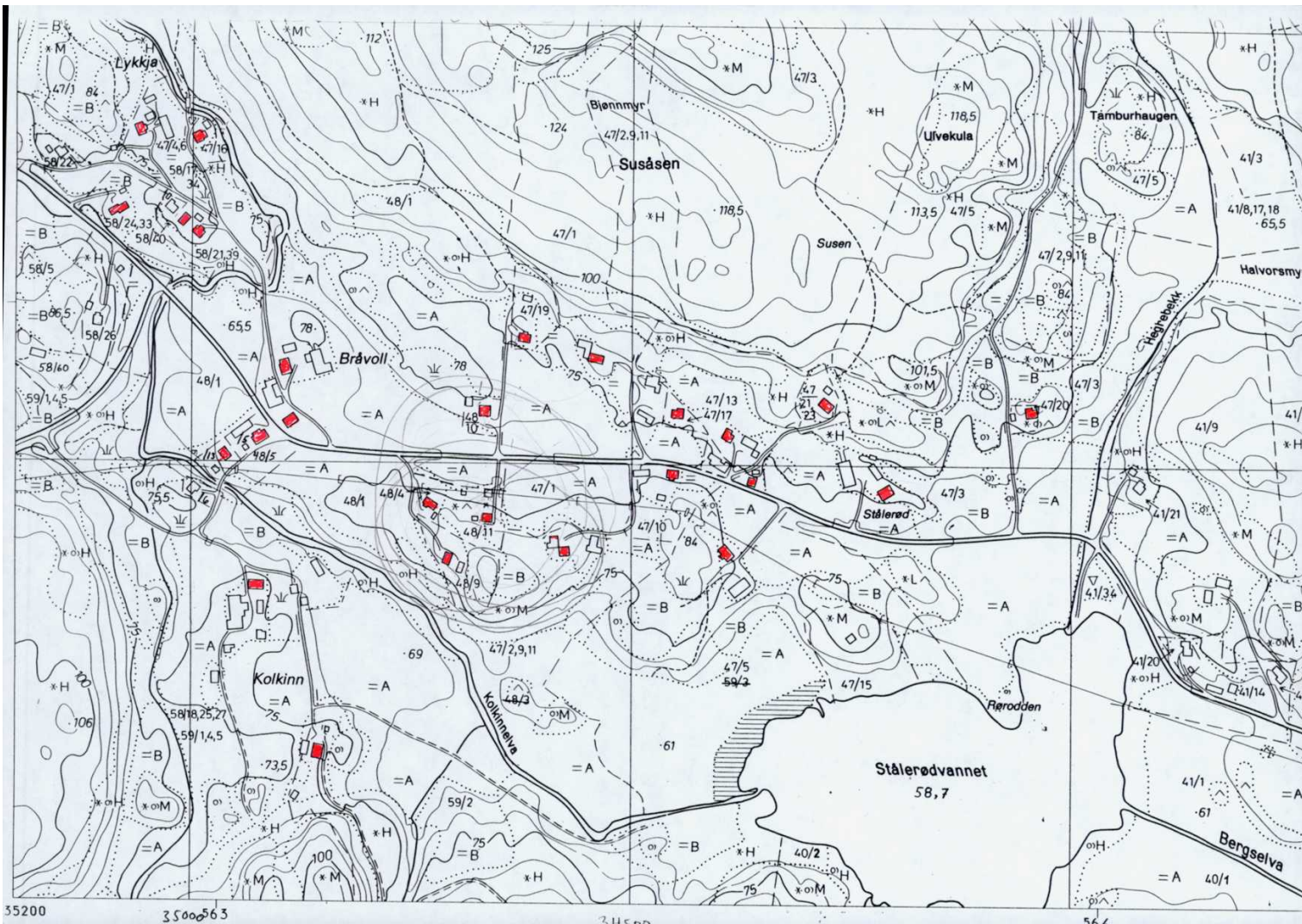
Andebu kommune
Kommuneingeniøren

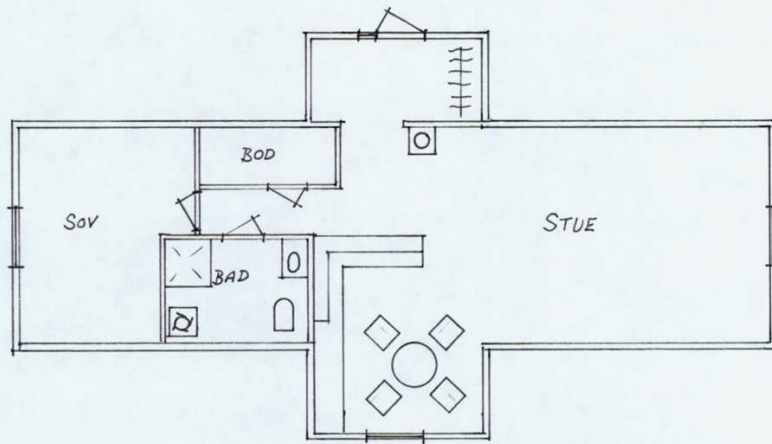
22/8-96
JRS

VENNERØD
VVS Magnar Aasenby AS
Aut. Rørleggerfor. — 3160 STOKKE
Telefon 043 39 074

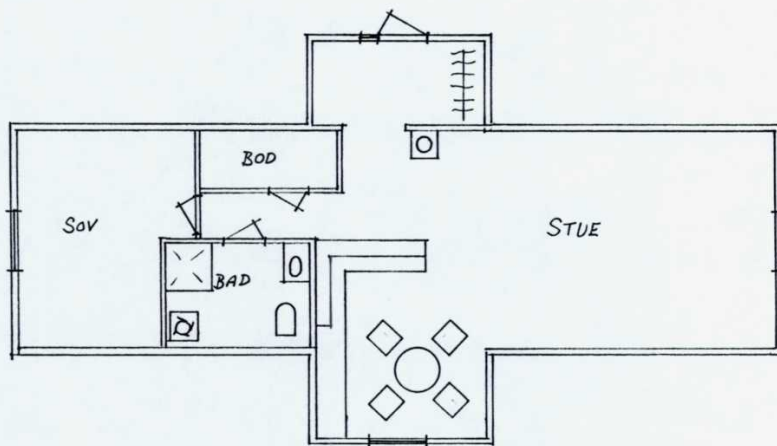
18-9-96

REGION	KNATTEN	MAKSTOK	nr	195
KOMMUNE	ANDEBU	1:100	MAP	
BY	EGIL BRÅVOLD		MAP	
OPPLAG	GARASJE OG VERKSTED	MM	DATE	OKT 95
FYLKESMANNEN I VESTFOLD LANDBRUKSAVDDELINGEN STATENS PARK, P.O. BOX 97, 3103 TONSBERG TELEFON: 33 37 10 00 TELEFAX: 33 37 22 45			PLANSET AV	TANGEN
			TILTAK AV	TANGEN

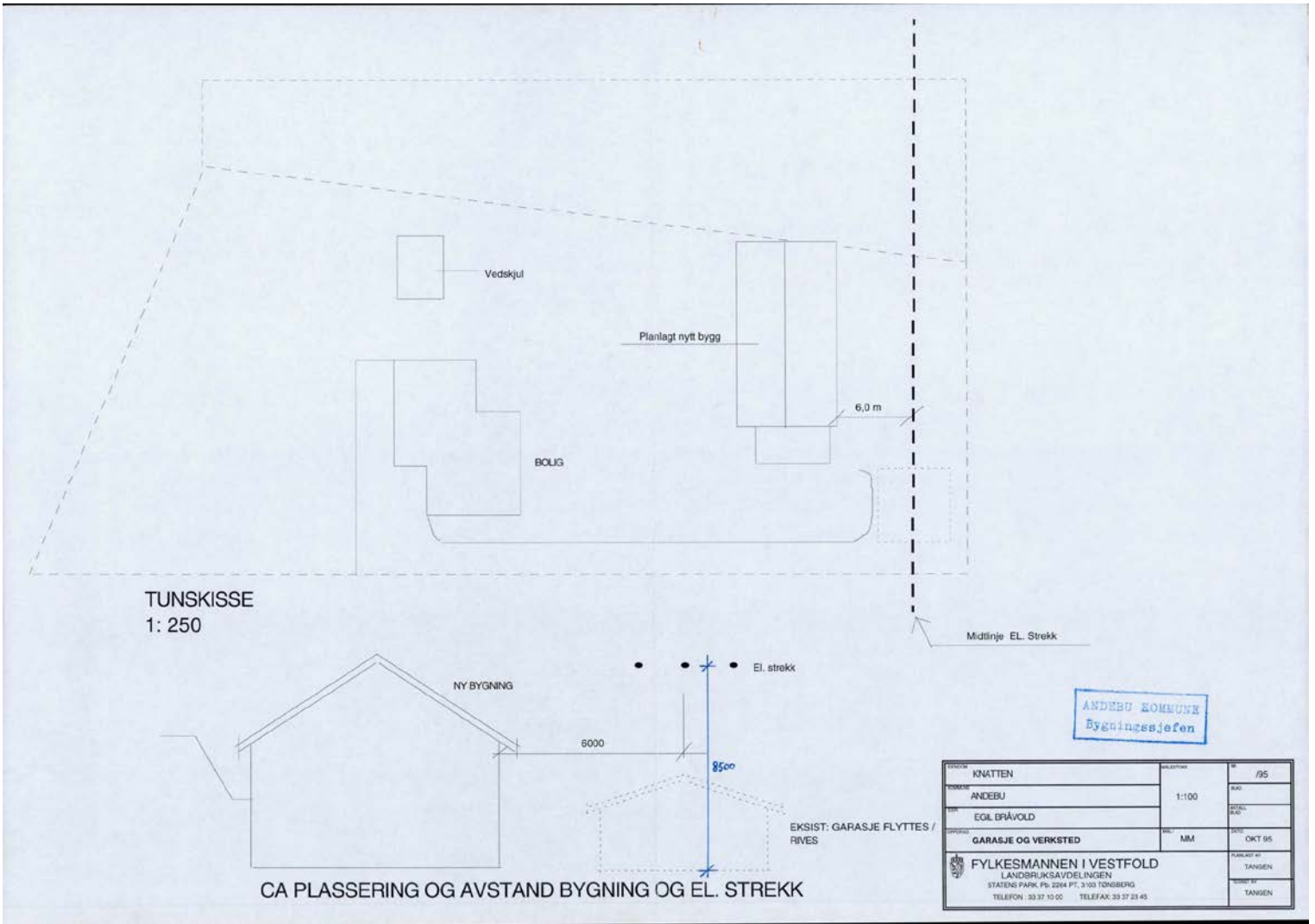




	02.05.96.	1:100
HYBEL	Egil BRÅVOLD	

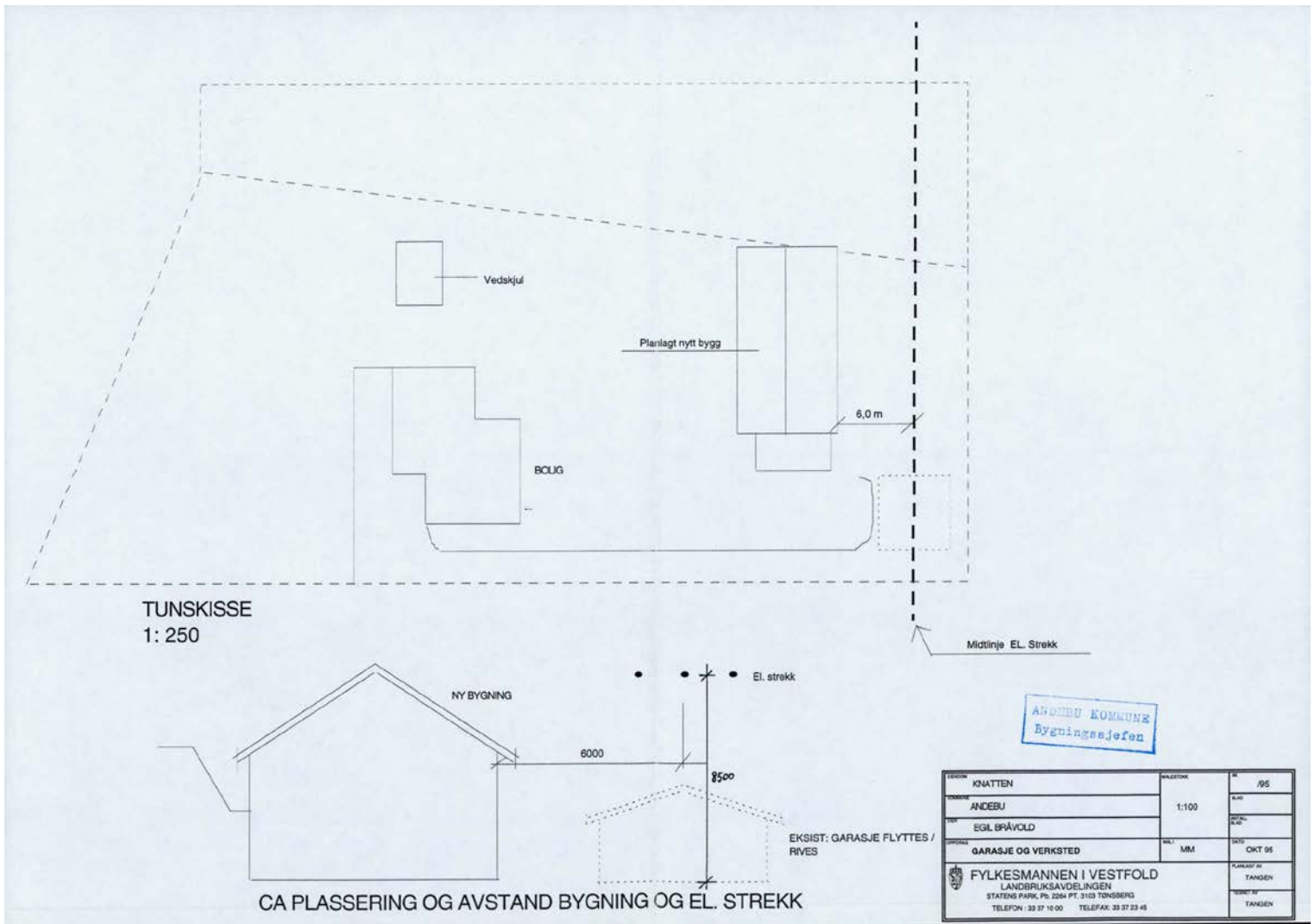


	02.05.96.	1:100
HYBEL	Egil BRÅVOLD	



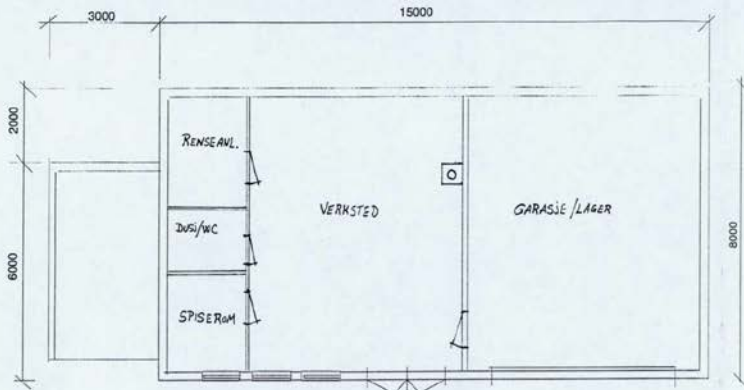
ANDEBU KOMMUNE
Bygningssjefen

BYGNING	KNATTEN	MALETTOR	95
KOMMUNE	ANDEBU	1:100	BLAD
BYGGER	EGIL BRÅVOLD		BYGGER
SPESIFIKASJON	GARASJE OG VERKSTED	MALETTOR	OKT 95
FYLKESMANNEN I VESTFOLD LANDBRUKSAVDDELINGEN STATENS PARK, Pb. 2284 PT, 3103 TONSBERG TELEFON : 33 37 10 00 TELEFAX: 33 37 23 45		PLASSERT AV	TANGEN
		BYGGER AV	TANGEN

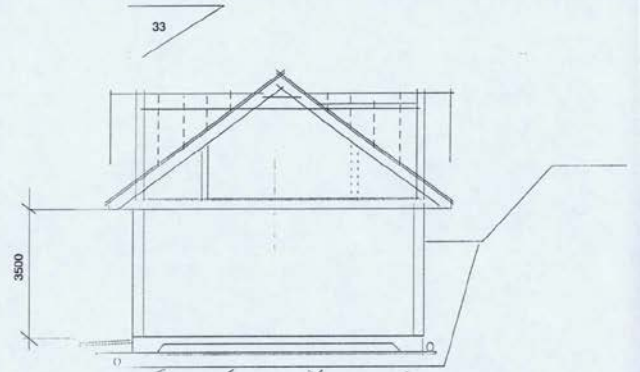


ANDEBU KOMMUNE
Bygningsjefen

BEREIDNING	KVATTEN	MALESTOKK	1:100	BL. /95
BYGGER	ANDEBU	MALE		
TEK. /	EGL BRÅVOLD	MALE		
OPPGANG	GARASJE OG VERKSTED	MALE	MM	OKT 05
FYLKESMANNEN I VESTFOLD LANDBRUKSAVDELINGEN STATENS PARK, P.O. 2284 PT, 3103 TUNSBERG TELEFON: 33 37 10 00 TELEFAX: 33 37 23 45			PLANLAGT AV TANGEN	TEGNET AV TANGEN



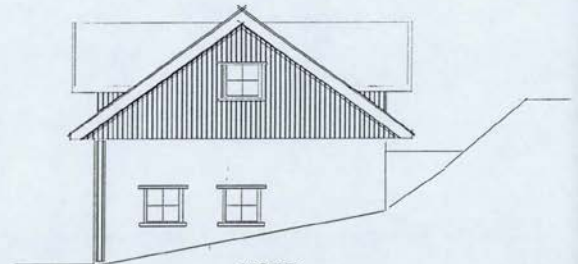
GRUNNPLAN



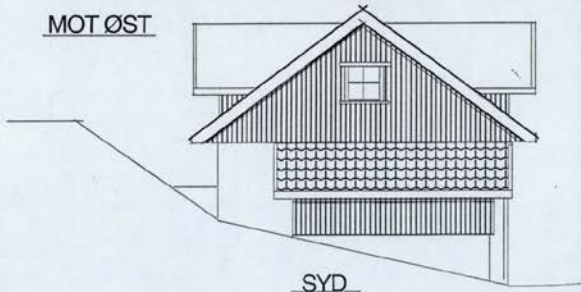
SNITT



MOT ØST



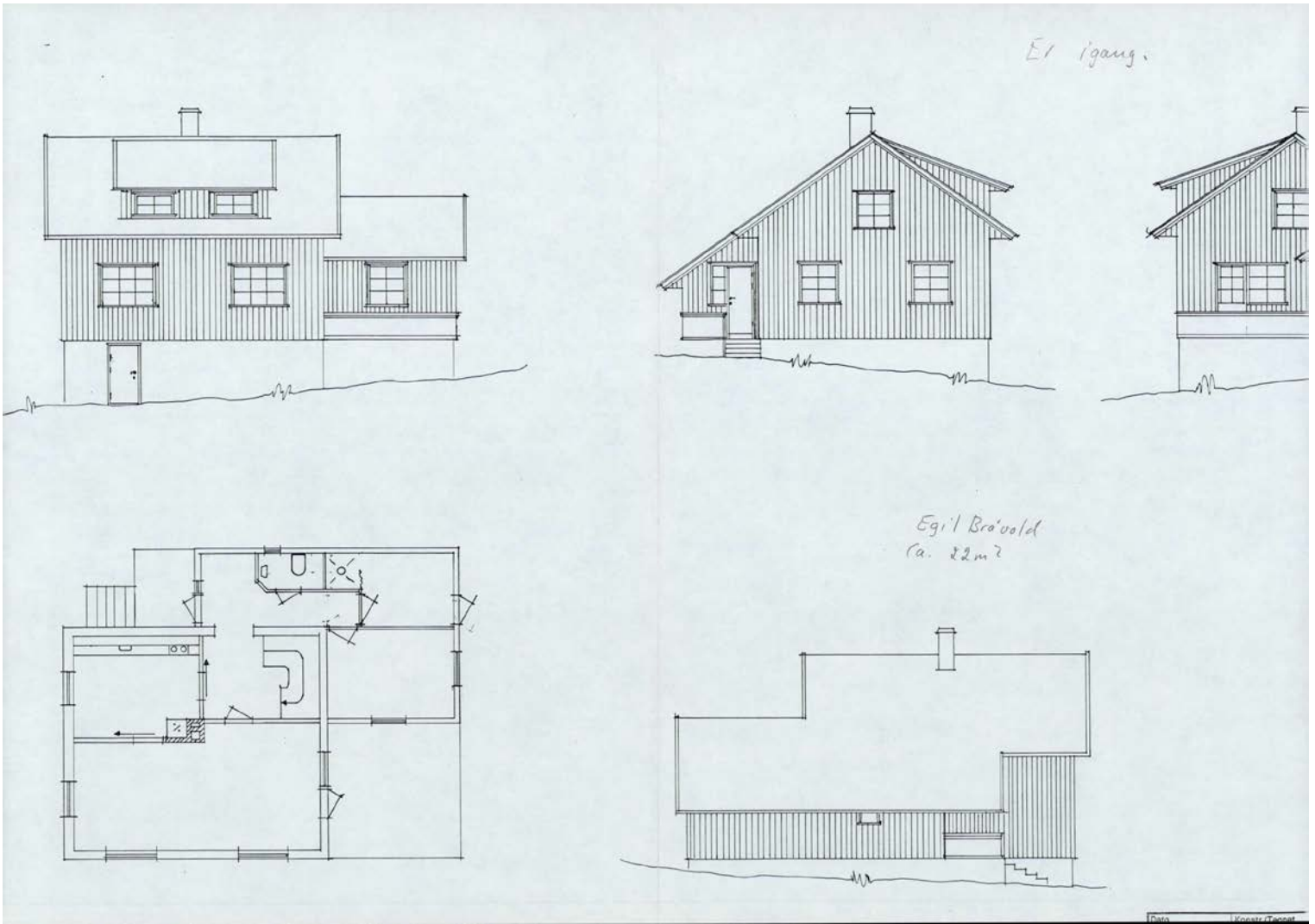
NORD

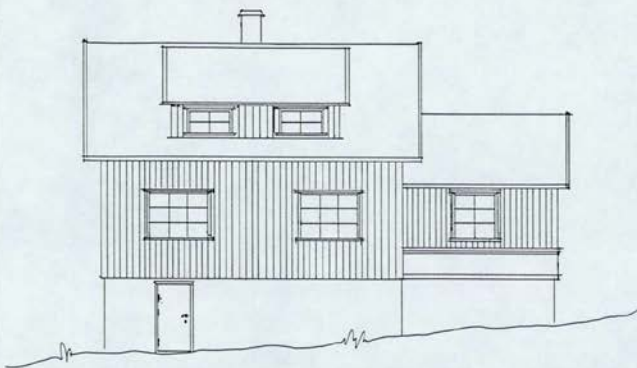


SYD

ANDEBU KØBENHØVNS
Bygningssejeren

REGION	KNATTEN	MÅLSTOKK	1:100	NR	/95
BYGGER	ANDEBU	BYGGER		BYGGER	
BYGGER	EGIL BRÅVOLD	BYGGER		BYGGER	
BYGGER	GARASJE OG VERKSTED	BYGGER	MM	BYGGER	OKT 95
FYLKESMANNEN I VESTFOLD LANDBRUKSAVDDELINGEN STATENS PARK, Pb. 204/PT, 3103 TONDEBERG TELEFON: 33 37 10 00 TELEFAX: 33 37 23 43				PLANLAGT AV TANGEN TILBYTT AV TANGEN	

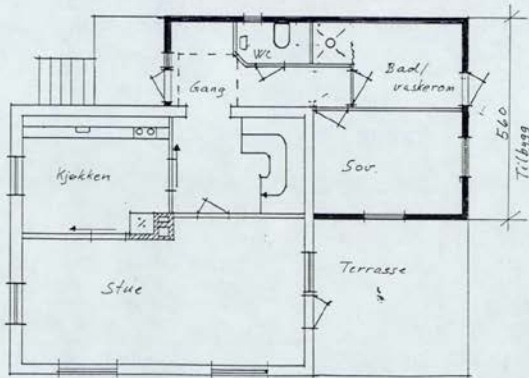




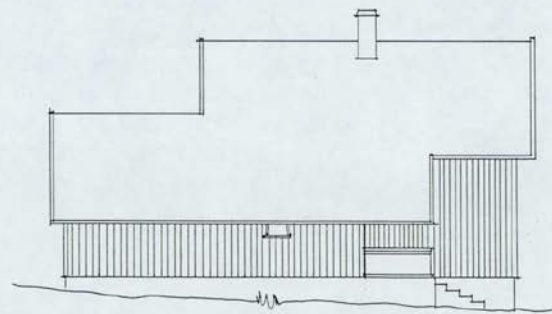
Mot nord



Mot vest

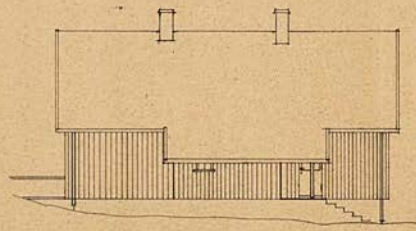
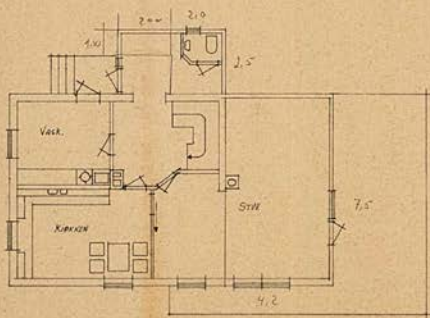
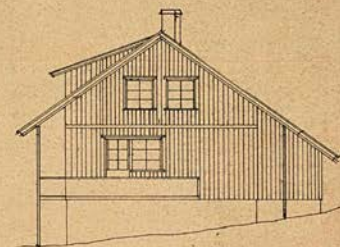
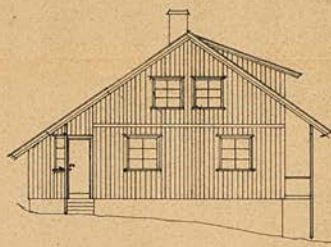
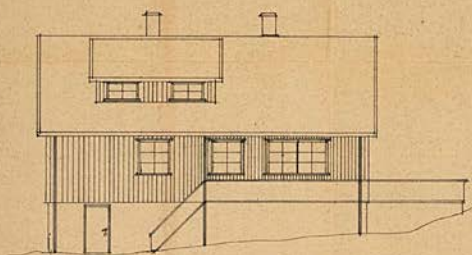


Plan 1 etg.



Mot sør

Tilbygg til enebolig for Egil Bråvold
Mål 1:100.



Loff 5,2 x 9,2 =

ANDERS BOMSTEN
1914

Dato	Arkiv / Tegnet	Godkendt	Målestok	Eksisterende for	
22.11.11			1:100		
PLAN - FASADER					
TILBYGG - ERIL BRÆVELD					
Hverværing		Beregning			

Til stuv
hekses
sammed
saniterarmeld

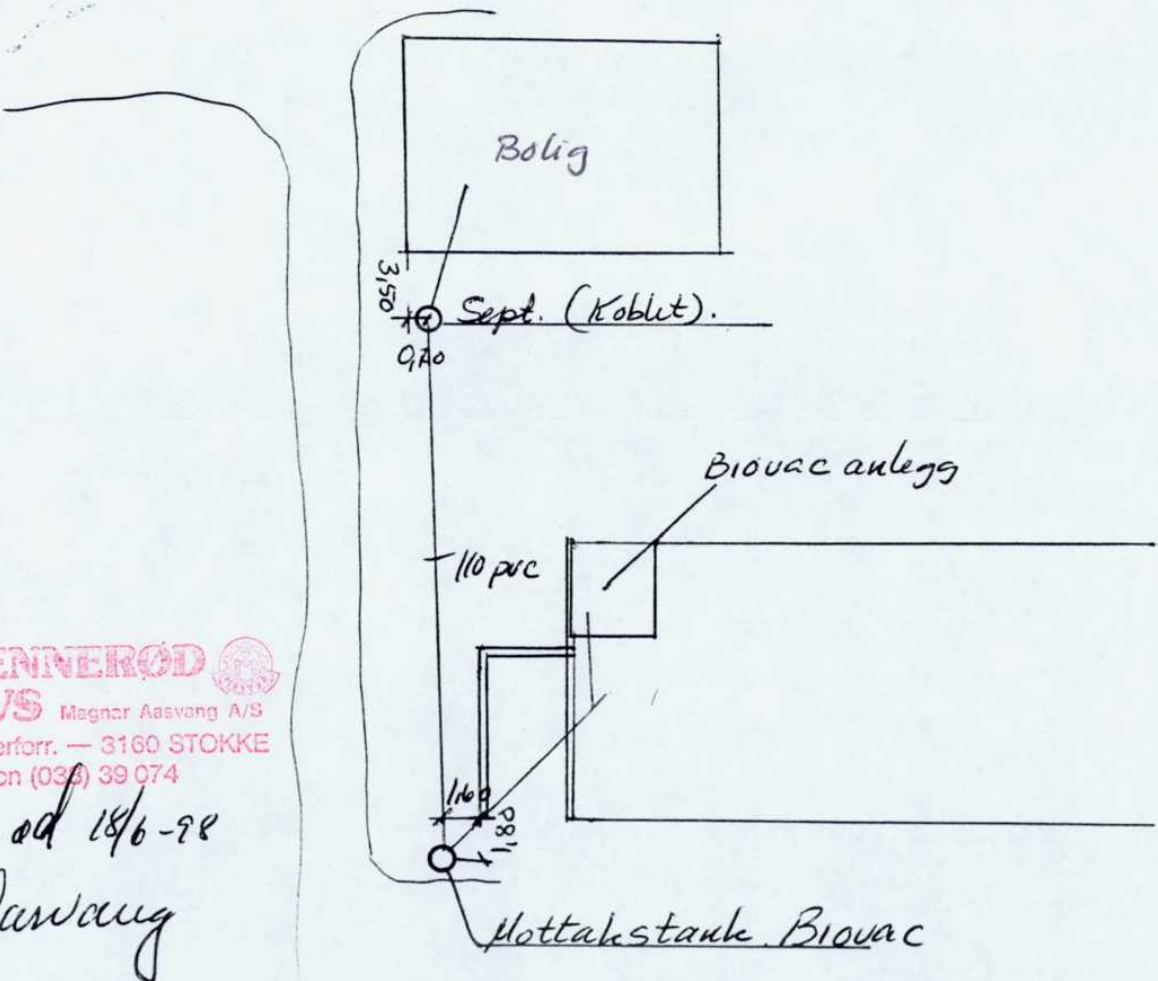


Aut. Rørleggerforr. 3160 Stokke · Tlf. 033/39 074

Andebu Kommune
Teknisk Etat
3240 Andebu

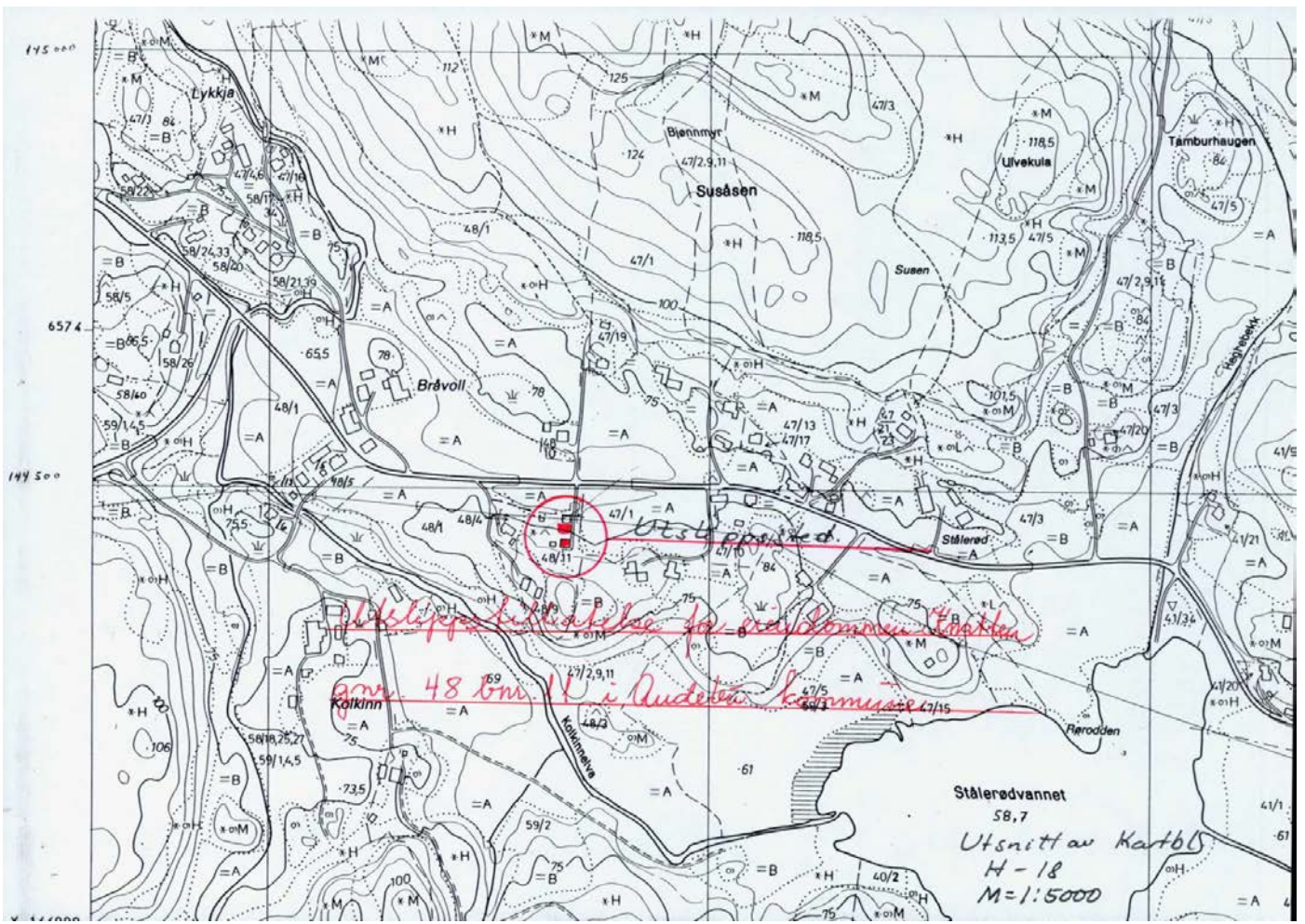
ANDEBU KOMMUNE ETAT FOR PLAN OG TEKNISK	
Løp.nr. 4988	Saksjøn: J.A.S.
22 JUL 1998	
Ark.kode p 48/11	
Ark.kode S	
Samr. 96/871	Dok.nr.
Klassifisering	Gradering

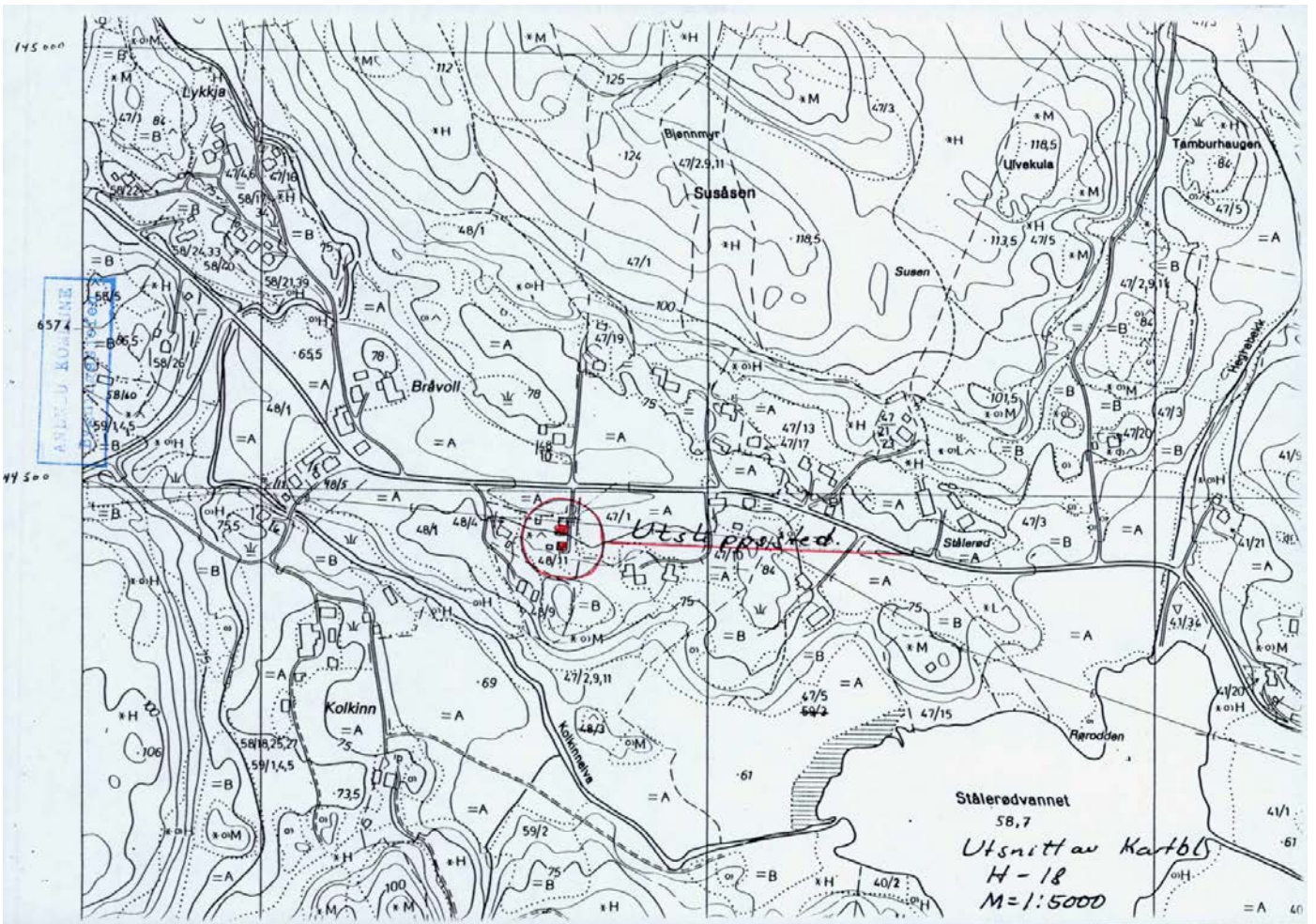
Ferdig melding Egil Bråvold.




VENNERØD VVS Magnar Aasvang A/S
Aut. Rørleggerforr. — 3160 STOKKE
Telefon (033) 39 074

Venerød 18/6-98
M. Aasvang





	Sandefjord kommune Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord Telefon: 33 41 60 00 E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no	Dato: 05.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	248	Bnr:	11	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Vestre Andebu vei 490, 3158 ANDEBU						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Har eiendommen septiktank?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Privat utslipp/avløp

Er det etablert privat utslipp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad: Minirensesanlegg		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:Påsikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsninger.		

Heftelser vann og avløp

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>

Atkomst til eiendommen:

Ankomst fra	Offentlig veg <input type="checkbox"/>	Privat veg <input checked="" type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
-------------	--	--	---

UTSLIPP FRA SEPARATE AVLØPSANLEGG

MINIRENSEANLEGG

ANDEBU KOMMUNE TEKNISK ETAT	
uds- 31.12.96	
Map.nr.	Dok.nr.

I medhold av forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg, tillater en

(navn)

Egil Bråvold

for eiendommen gnr. 48 bnr. 11

adresse

Knatten

i Andebu kommune

å lede avløpsvann fra 2 bolig(er) ~~med~~ med ~~van~~ vannklosett til et prefabrikkert minirensesanlegg.

Boligtype: Næringsbygg m/hybel + enebolig

Avløpsanlegget skal være typegodkjent av Statens forurensningstilsyn (STF).

Anlegget skal bestå av følgende rensesprosess(er):

Biologisk rensing og kjemisk felling

(Husanlegg og anlegg for fosforfjerning)

Service- og tilsynsavtale skal kontraktfestes med et firma/person som er godkjent av kommunen eventuelt at kommunen selv forestår serviceavtalen.

Anlegget skal videre plasseres i samsvar med skisse i formularet.

Ansvarshavende: Autorisert rørlegger må anmelde og utføre arbeidene.

Ansvarshavende skal varsle kommunen om når anlegget tas i bruk. Kommunen skal kontrollere anlegget, ev. godkjenne dette innen to dager etter at varsel fra ansvarshavende er mottatt.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at utslippstillatelse er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidet blir innstilt i lengere tid enn 2 år.

Selv om vilkårene i denne tillatelsen er etterfulgt, plikter den som volder forurensning å svare erstatning som måtte følge av alminnelige erstatningsregler.

Eiendommen kan senere kreves tilknyttet felles kloaknett. Overtredelser av pålegget kan straffes i henhold til § 16 i Forurensningsloven.

Denne avgjørelsen kan påklages innen 3 uker fra meddelelse om avgjørelsen er mottatt. Klagen bør være begrunnet og innen fristens utløp sendes kommunen, evt. fylkesmannen dersom han har gitt tillatelse.

Vedlagt følger anvisningsskjema nr. 5

Kopi: Fylkesmannen i Vestfold

Andebu den 23. des. 19 96

Jan-Agnar Stålerød

underskrift

Jan-Agnar Stålerød
avd.ing.

Andebu kommune

PLAN- OG TEKNIKKUTVALGET

Jour.nr: 00891 /96

Arkiv: K3

Reg. nr. 5855/96

STYRE/RÅD/UTVALG	SAKSNR.	MØTEDATO	SAKSBEHANDLER
PLAN- OG TEKNIKKUTVALGET	96/0077	04.06.96	JAS

:::

SAK: SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE FOR OPPFØRING AV NÆRINGSBYGG 96/0077 MED HYBEL PÅ EIENDOMMEN KNATTEN GNR. 48, BNR 11

%%%

RÅDMANNENS INNSTILLING OVERFOR PLAN- OG TEKNIKKUTVALGET :

Det gis utslippstillatelse for oppføring av næringsbygg på eiendommen Knatten gnr. 48, bnr. 11. på følgende betingelser:

1. Det installeres typegodkjent minirenseanlegg m/ fosforfjerning for en boligenhet.
2. Eksisterende enebolig tilknyttes minirenseanlegget.
3. Rørleggerarbeidene må anmeldes og utføres av autorisert rørlegger.

Denne avgjørelse kan påklages til fylkesmannen i Vestfold.

BEHANDLING I PLAN- OG TEKNIKKUTVALGET :

Det gis utslippstillatelse for oppføring av næringsbygg på eiendommen Knatten gnr.48 bnr.11 på følgende betingelser:

1. Det installeres typegodkjent minirenseanlegg m/fosforfjerning for en boligenhet.
2. Eksisterende enebolig tilknyttes minirenseanlegget.
3. Rørleggerarbeidene må anmeldes og utføres av autorisert rørlegger.
4. Det anbefales at utslippstillatelsen omfatter omsøkt hybel grunnet tilknytning til stedbunden næring.

\$\$\$

SAKSFRAMSTILLING:

Egil Bråvold søker ved søknad av 02.05.96 om utslippstillatelse for næringsbygg med hybel (Snekkerverksted med verkstedlokale på ca. 45 m2.



ANDEBU KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Referert

PTU 18.6.96
sak 80

Egil Bråvold
Knatten

3240 ANDEBU

ANDEBU KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Reg.nr. 6159	Saksbeh. GT
uts 11. 06. 96	
Ark. vedt. P. 48/11	
Ark. vedt. S.	
Map.nr. 891	Dok.nr.

Deres ref.

Vår ref.

Dato.

Reg .nr. 006159 /96

07.06.96

Jour.nr. 00891 /96

Ark. nr. L42 / /

Ark. GNR : 48/11

Saksbh. GT/rs

DELEGASJONSSAK - SAK NR.: 0027 /96

BYGGETILLATELSE FOR GARASJE - VERKSTED

Vi har mottatt søknad om byggetillatelse for oppføring av garasje - verksted på eiendommen gnr. 48 bnr. 11.

Planlagt bygning vil få en grunnflate på 138 m². Bygningen vil bli plassert 2 meter fra nabogrensen. Nabo har med naboerklæring gitt sitt samtykke til en plassering nærmere grensen enn 4 meter. Øvrige naboer har heller ingen bemerkninger til byggeplanene. Det går høyspentlinje over tomta. Byggherren har søkt Elverket om dispensasjon fra byggegrensen langs slike linjer, men denne søknaden ble avslått. Bygget må plasseres minst 6 meter fra nærmeste fase.

Det er også søkt om utslippstillatelse for innlegging av vann i bygget. Denne søknaden ble anbefalt på møte i plan- og teknikkutvalgets møte den 4.6.96 og blir nå oversendt Fylkesmannen til avgjørelse.

Egil Bråvold som selv er tømrer søker om ansvarsrett for egen garasje-verksted.

Vedtaket avgjort av bygningssjefen på delegasjon:

"Planlagt garasje-verksted godkjennes på følgende betingelser:

1. Bygningen må plasseres minst 6 meter fra nærmeste fase på høyspentlinje, minst 2 meter fra nabogrensen og minst 8 meter fra bolig.

2. Det må ikke legges inn vann i bygningen før utslippstillatelse er innvilget.
3. Innredning av leilighet i 2. etasje må heller ikke påbegynnes før utslippstillatelse foreligger.

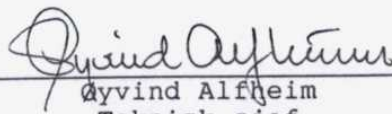
De betingelser som blir gitt i forbindelse med en evn. utslippstillatelse må etterkommes.

Egil Bråvold gis ansvarsrett for byggearbeidene."

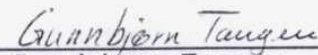
Denne avgjørelse kan påklages til plan- og teknikkutvalget (PTU).

Avgjørelsen vil bli referert på neste møte i PTU.

Med hilsen



Øyvind Alfheim
Teknisk sjef



Gunnbjørn Tangen
Avdelingsingeniør

Avsender - stempel

ANDEBU KOMMUNE
Bygnings sjefen

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

(Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)

Mottaker (navn og adresse)	Dato	Klageinstans
Egil Bråvold Knatten 3240 Andebu	11.6.96	Fylkesmannen i Vestfold

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.

Klagerett

De har rett til å klage over vedtaket.

Hvem kan De klage til

De kan klage til klageinstansen, men klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Hvis ikke dette organet endrer sitt vedtak som følge av klagen, vil den bli sendt videre til klageinstansen for avgjørelse.

Fristen til å klage

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen løper ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De oppgi når denne meldingen kom fram. Dersom klagen blir sendt for sent, er det adgang til å se bort fra den. Om De har særlig grunn til det, kan De likevel søke om å få forlenget klagefristen. De bør da i tilfelle nevne grunnen til forsinkelsen.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom De ikke allerede har fått begrunnelse for vedtaket, kan De sette fram krav om å få det. Slikt krav må settes fram i løpet av klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbrutt, og ny frist begynner å løpe fra det tidspunkt De mottar begrunnelsen.

Klagens innhold

Klagen skal nevne det vedtak det klages over, og den eller de endringer som ønskes. De bør også nevne Deres begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen. Klagen må undertegnes.

Utsetting av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De har imidlertid adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De må i tilfelle vende Dem til det forvaltningsorgan som har sendt denne meldingen. Der kan De også få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten ved klage og om reglene for saksbehandlingen ellers.

Kostnader ved klagesaken

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fritt rettsråd. Her gjelder imidlertid normalt visse inntekts- og formuegrenser. Fylkesmannens kontor eller vedkommende advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand. Men normalt er det et vilkår at det organ som har truffet det første vedtaket, har gjort en feil slik at det blir endret. Klageinstansen vil om nødvendig orientere Dem om retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.

Klage til Sivilombudsmannen

Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen) har ikke adgang til å behandle saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.

Særlige opplysninger

Referert
9.12.91 sat 82

Egil Bråvold
Knatten
3240 Andebu

KOMMUNEING. I A. ANDEBU	
Sak <i>Utf.</i>	311/10 1091
J.nr.	2105
Arkiv	48/11

Jnr. 2105/91 30.10.91
Ark. 48/11 GT/RS

BYGGETILLATELSE FOR TILBYGG TIL BOLIG

Vi har mottatt søknad om byggetillatelse for tilbygg til bolig på eiendommen "Knatten" gnr. 48 bnr. 11.

Det planlagte tilbygg får en grunnflate på 34 m². Størstedelen av hovedetasjen blir ombygd. Bl.a. blir kjøkken flyttet inn i eks. stue og eks. kjøkken vil bli brukt til vaskerom. Det blir også nye rom i 2. etasje.

Det er innlagt vannklosett i bygningen fra tidligere og de planlagte byggearbeider vil ikke medføre endring av vannforbruk. Naboer er varslet og ingen har bemerkninger til byggearbeidene.

Vedtak avgjort av bygningssjefen på delegasjon:

"Det planlagte tilbygg godkjennes. Egil Bråvold gis ansvar, rett for byggearbeidene."

Denne avgjørelse vil bli referert på neste møte i bygningsrådet.

Med hilsen

Øyvind Alfheim
tekn.sjef

Gunnbjørn Tangen
avd.ing.

MØTEBOK

Blad 6/13

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Andebu	Bygningsråd	Herredshuset	23.4.75 kl. 19.00

Sak nr.

43/75

Ingvald Bråvold, 3120 Andebu, anmelder oppføring av garasje på eiendommen "Knatten" gnr. 48 bnr. 11.

Bygningssjefens bemerkninger:

Den anmeldte garasje får en grunnflate på 33 m² og skal oppføres 1,5 m fra nabogrense. Naboeiendommen består av dyrket mark.

Naboer er varslet. Ingen bemerkninger er innkommet.

Ingvald Bråvold søker selv om ansvarsrett for det anmeldte bygg.

Innstilling:

Det anmeldte bygg godkjennes.

Ingvald Bråvold gis ansvarsrett for oppføring av egen garasje.

Vedtak:

I SAMSVAR MED INNSTILLING

Sign.

Utskrift sendt til

Ingvald Bråvold

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Motested	Møte dato	Fra kl.
Andebu	Bygningsråd	Herredshuset	28.10.66	19.00
				Til kl.
				23.00

Sak nr.
25/66.

Ingvald Bråvold,
Bråvoll,
Andebu p.å.

Byggemelding på garasje i tre.
Eiendom: "Knatten", gr.nr. 48, br.nr. 11 i Andebu.
Ansvarshavende: Ingvald Bråvold.
Særlige forhold: Vegvesenets tillatelse innhentet.

Vedtak:

Bygningen godkjennes til oppførelse etter innsendt byggemelding
samt gjeldende lov, forskrifter og vedtekter.

Sign.

Utskrift sendt til
Byggherren.



Sandefjord kommune

Ledningskart

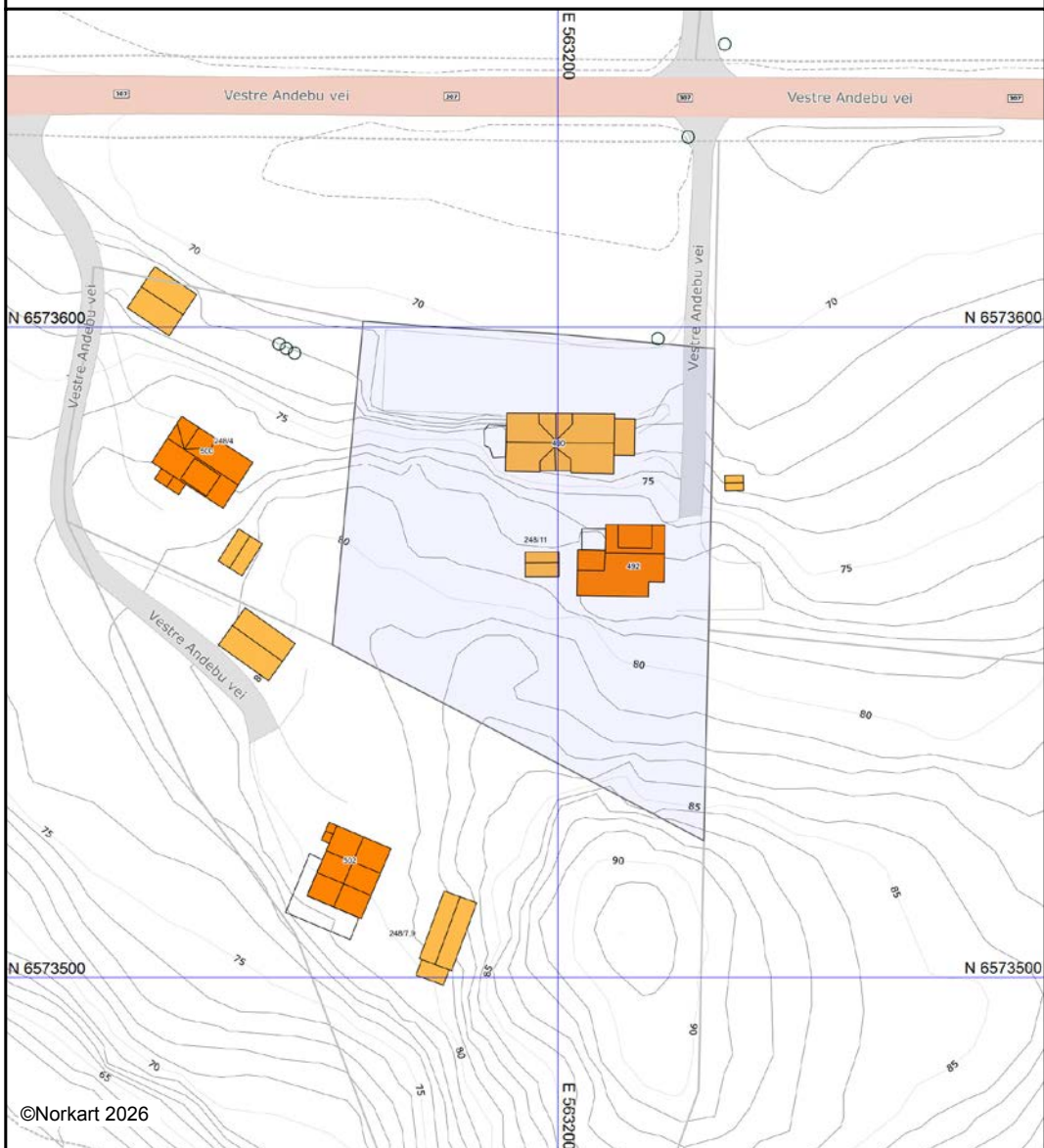
Eiendom: 248/11
Adresse: Vestre Andebu vei 490
Dato: 05.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



©Norkart 2026

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

Trykt på selvkopierende papir

Kommune
Andebu

ANDEBU KOMMUNE
 ETAT FOR PLAN OG TEKNISK
Midlertidig brukstillatelse
 etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

uts - 22 JUN 1998

Anmelder (navn, adresse)
**Egil Bråvold
 Knatten
 3240 Andebu**

Byggherre (navn, adresse) **4811**
Egil Bråvold
Knatten
3240 Andebu

Dok.nr.
 Grøntalning

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Knatten	48	11		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
2.5.96	Knatten	Næringsbygg m/hybel
Behandling/vedtak	Vedtaks dato	Saksnr.
Bygningssjefen på delegasjon	7.6.96	27

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

hele bygget

følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Følgende arbeider igjensto:

1. Fullføre montering av rekkverk på balkong/terrasse.
2. Montere stige-trinn på tak fram til pipe til bruk for feier,
3. Montere røykvarsler. Her bør det monteres røykvarsler også i garasje og verkstedrom i serie med varsler i boenhet.
4. Montere brannslukkingsutstyr i boenheten 6 kg brannslukkingsapparat eller husbrannslange.
5. Brannsikre bærende stålbjelke i garasje og verkstedrom.
6. Fullføre montering av kjøkkeninnredning.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato).

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Andebu, Plan og teknikk	<i>Gunnbjørn Tangen</i> Gunnbjørn Tangen avd.ing.
Dato	
22. juni 1997	

Kopi sendt til

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

KOMMENTAR TIL EIENDOMSOPPLYSNING – GBNR 248/11 – Vestre Andebu vei 490

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vestre Andebu vei 492
3158 ANDEBU**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred**Telefon:** 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre