



aktiv.

Kjørkåsveien 2, 3158 ANDEBU

Meget flott enebolig på ett plan sentralt i Andebu. Vannbåren varme. Mulighet for flere sov. Stor garasje med løftebukk.



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 600,-
Total ink omk.: Kr 4 603 600,-
Selger: John Karl Hunsrød
Marit Helene Hunsrød

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2000
BRA-i/BRA Total 119/184 kvm
Tomtstr.: 988.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 126
Oppdragsnr.: 1311250056

Meget flott enebolig på ett plan sentralt i Andebu. Vannbåren varme. Mulighet for flere soverom

Velkommen til Kjørkåsen 2 – en innholdsrik og lettstelt enebolig på én flate!

Denne velholdte boligen fra 2000 har en gjennomtenkt planløsning som gjør den ideell for både barnefamilier, voksne par og deg som ønsker en bolig uten trapper. Her bor du komfortabelt med vannbåren gulvvarme, stor stue med plass til flere soner og direkte utgang til skjermet, overbygd veranda med markise. Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, integrerte hvitevarer og adkomst til praktisk vaskerom/grovkjøkken.

Boligen har to soverom (mulighet for flere), romslig bad med badekar, dusj og garderoberom, samt eget gjestetoalett. Dobbel isolert garasje med varmepumpe og løftebukk gir ekstra verdi. En praktisk og trivelig bolig med gode uteplasser og plass til både hverdag og fest!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	67
Matrikkelkart	72
Ledningskart v/a	73
Grunnkart	74
Kommuneplankart	75
Byggetegninger	77
Nabolagsprofil	80
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 119 m²

BRA - e: 65 m²

BRA totalt: 184 m²

TBA: 41 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 119 m² Entré, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bod, Gang,

Soverom 1,

Soverom 2, Bad, Walk-in closet

BRA-e: 3 m² Sportsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 62 m² Garasje, Redskapsbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal:

Entré: 8,9 m²

Toalettrom: 1,7 m²

Vaskerom: 6,4 m²

Kjøkken: 11,3 m²

Spisestue: 14,2 m²

Stue: 31,8 m²

Bod: 3,8 m²

Gang: 3,5 m²

Soverom 1: 8 m²

Soverom 2: 10 m²

Bad: 8,6 m²

Walk-in closet: 6,4 m²

Sportsbod: 3,2 m²

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer med unntak av dør til walk-in closet er flyttet til bad istedenfor soverom og endringer på kjøkken/vaskerom i forbindelse med kjølerom til kjølfrysenskap.

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

Skiftet ut Nibe avtrekksvarmepumpe i 2021.

Ny peisovn i 2023.

Ny kurs varmepumpe i 2023.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

988.9 m²

Tomtebeskrivelse

Meget pent opparbeidet tomt med pen og beplantning. Solrik beliggenhet.

Asfaltert oppkjørsel.

Tomten går ikke helt ut til veien mot sørvest, men er opparbeidet ut til veien. Det gjøres oppmerksom på at deler av det som kan fremstå som tomten, ikke nødvendigvis er det. Se vedlagte kart for tomtegrenser.

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til i Andebu med gangavstand til sentrum med butikker, skole, barnehage og kollektivtrafikk via gang og sykkelvei.

I Andebu sentrum finner man dagligvarebutikker, frisør, treningssenter, apotek, Andebu sparebank, Aktiv Eiendomsmegling, vinmonopol og bensinstasjon for å nevne noe.

Det er også lysløype og fotballbane i nærheten med aktiviteter hele året. Det er heller ikke langt til flott natur hvor man kan gå rolige skogsturer eller ta med seg fiskestanga for å prøve fiskelykken. Askjemvannet og Stålerødvannet er kun en 10 minutters kjøretur unna for fiske- og badeglade. Rett ved skolegården og fotballbanen er det en skråning som brukes som akebakke om vinteren av skolen, mens både skole og barnehage bruker skogområdene i nærheten. Det går sti rett opp i skogen fra

eiendommen, eller man kan gå opp til snuplassen og finne en mer tilgjengelig sti.

Ønsker man et større utvalg av butikker og tjenester ligger Tønsberg og Sandefjord ca. 20 minutters kjøretur unna.

Her finner du alt du måtte trenge i hverdagen samt mye mye mer. På en varm og god sommerdag er det hyggelig å sette seg ned på en fortauskafé eller spise en god lunsj på et av bakeriene i sentrum i Sandefjord, eller Brygga i Tønsberg. Mulighetene er gode for at du skal kunne finne en klar favorittkafé.

For den matglade er det flere gode restauranter. På sommerstid er det yrende liv på bryggekanalen i alle Vestfoldbyene.

Torp flyplass ligger ca. 20 minutter unna med bil, togstasjonen ligger ca. 15 minutter unna og det er påkjøring til E-18 i underkant av 10 minutter fra boligen. Perfekt for pendlere!

Det er også enkle veier til Oslo.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Møyland barnehage (2-5 år) ca. 0.4 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 3 km

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) ca. 0.4 km

Signo grunn- og videregående skole ca. 1.9 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 0.5 km

Gjennestad videregående skole ca. 16.4 km

Wang Toppidrett Tønsberg ca. 20 min med bil.

Skolekrets

Andebu barne- og ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Olleveien (Linje 124) ca. 0.3 km

Stokke stasjon ca. 18.1 km

Sandefjord lufthavn Torp 25 min med bil

Linje 124: Forbinder Andebu med Tønsberg, med avganger på ukedager.

Linje 150: Går mellom Sandefjord og Andebu sentrum, med avganger mandag til lørdag.

Disse bussrutene gir gode forbindelser til nærliggende byer og gjør det enkelt å pendle til arbeid eller skole.

For mer informasjon om rutetider og billettpriser, besøk Vestfold Kollektivtrafikk.

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig på et plan oppført i 2000, garasjen oppført året senere og tilbygget med redskapsbod i 2017. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inn klima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

UTVENDIG

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Taktekking er vurdert fra takfot. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Snøfangere er montert på tak foran inngangsparti. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i entré. Loftet er isolert med 250 mm mineralull og det er lufting gjennom gesimser. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass. Delvis overbygget terrasse på 29 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Liggende rekkverk på 92 cm. Balkong på 5 m² med utgang fra soverom. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Liggende rekkverk på 91 cm. Overbygget inngangsparti på 7 m². Støpt dekke tekket med skiferstein.

INNENDIG

Gulver har flis, parkett, klikkvinyl og teppe. Vegger har tapetserte sponplater. Tak har takessplater. Gulv av betong på grusmasser.

Ifølge eier er det utført radonmålinger med lave verdier, men ingen dokumentasjon foreligger. Det er montert peisovn i stue fra 2023, flislagt på gulv i front. Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i stue. Popen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 05.10.2023. Det er innvendige malte sporfreste dører og profilert tredør.

VÅTROM

Vaskerommet er fra byggeår, men det er gjort enkelte endringer på vegg- og gulvflater mot kjøkken i etterkant, i forbindelse med at kjølehjørnet på kjøkkenet ble fjernet og erstattet med frittstående kjøl/fryseskap. Det er tapet og malte panelplater på vegger.

Takessplater i himling. Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og ifølge eier smøremembran på gulv. Inneholder innredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt utslagsvask i rustfritt stål, Nibe varmepumpe og opplegg for vaskemaskin.

Det er avtrekk i tak og tilluft under dør. Fuktmåling er foretatt fra rørskap uten å påvise unormale forhold. Bad fra byggeår. Det er flis på vegg og takessplater i himling. Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er stedvis bra fall mot sluk. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse. Inneholder innredning med to nedfelte servanter, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Det er avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Hulltaking er foretatt fra walk-in closet uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut på vegg.

SPESIALROM

Det er flislagt gulv, tapetserte vegger og malte takessplater i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil, og vegghengt toalett (fra ca. 2015) Avtrekk i tak og tilluftspalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på vaskerom. Stoppekran plassert i vaskerom. Innvendig avløp er av plast. Boligen har avtrekk fra bad, vaskerom og toalettom via avtrekksvarmepumpe. Avtrekk fra kjøkken ut vegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm. Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor plassert i bod. Boligen har en Nibe avtrekksvarmepumpe fra 2021 med 178 liters varmtvannsbereder til forbruksvann og vannbåren gulvvarme. Vannbåren gulvvarme i samtlige gulv med unntak av boder.

Rørskap plassert i vaskerom. Sikringsskap er plassert i entré.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 15 kurser, jordfeilbryter og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A
hovedsikring. Boligen har husbrannslange på vaskerom og røykvarlsere.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.
De fleste taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken. Grunnmur består av pussede lettklinkerblokker.
Støpte gulv på mark er trolig utført i henhold til gjeldende byggeforskrifter/ bestemmelser. Ingen setning registrert. Mindre riss/sprekker er utbedret. Tomten er flat rundt bygningsmassen. Fall fra yttervegger anbefales etablert. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Tegninger stemmer med unntak av dør til walk-in closet er flyttet til bad istedenfor soverom og endringer på kjøkken/vaskerom i forbindelse med kjølerom til kjøøl/frysenskap.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk På tegninger datert 07.01.2000 er det tegnet inn to garasjeporter. I dagens bruk er det en stor garasjeport. Tilbygg er ikke tegnet inn, men dette er godkjent via ferdigattest.

Sammendrag selgers egenerklæring

- små sukkermaur et par uker på våren.
- montert elbil lader og overspenningsvern - faglært.
- vann og avløpsledning til nabo går delvis over vår tomt.

Innhold

Boligen går over ett plan og inneholder følgende rom som: Entré, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bod, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Walk-in closet. Sportsbod.

Garasje med redskapsbod.

Standard

Velkommen til denne flotte eneboligen fra 2000 i Kjørkåsen 2.
Boligen ligger på en flate og passer derfor til mange kjøpegrupper - bade barnefamilier, voksne par som vil ha lettstelt bolig, eller deg som er avhengig av å ha en bolig uten trapper. Det er komfortable løsninger som vannbåren varme i gulv, store arealer til

f.eks storfamielien på middagsbesøk, deilig uteplasser med gode solforhold og stort bad med tilknyttet garderoberom.

Boligen er praktisk bygget opp med god planløsning. Stuen har plass til flere soner med sittegrupper, spisestue, tv-område og lesestue f.eks. Det er utgang til den store verandaen som er skjermet bak levegg. Store deler av verandaen har overbygg, i tillegg er det markise som gir en lun plass utendørs selv i litt sommerregn.

Kjøkkenet har åpen løsning til spisestuen og har masse skap- og benkeplass. Der det tidligere var ett kjølerom er det nå ett stort kjøleskap og ett fryseskap som passer godt til enten barnefamilien eller deg som liker besøk og ikke være manko på kjøleplass.

Integrerte hvitevarer.

Fra kjøkkenet er det direkte adkomst til vaskerommet som også passer som grovkjøkken. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt skaplass og plass til klestørk. Herfra er det også adkomst fra gangen - praktisk om man har møkkete uteklær og skal rett inn på vaskerommet. Fra gangen er det også ett praktisk gjestettoalett.

I soveromsgangen finner man to gode soverom, badet og garderoberom. Badet er stort med både badekar og dusjkabinett i tillegg til dobbel servant og toalett. Fra badet er det adkomst til et meget romslig garderoberom. Dersom man trenger flere soverom i boligen kan det være en mulighet her.

Hovedsoverommet har fin plass til dobbeltseng og litt garderobeplass. Utgang til en liten veranda hvor man kan nyte kaffen en sen morgen.

Soverom 2 er i dag innredet som kontor/gjesterom. Vegg-i-vegg ligger det en bod, og kombinerer man disse to rommene kan man antakelig etablere to soverom. Det gjøres oppmerksom på at det evt må byggemeldes.

Utvendig, ved inngangspartiet, finner man en utvendig bod.

Denne boligen har en meget flott dobbel garasje. Her er det installert løftebukk som medfølger salget. Garasjen er isolert og det er montert varmepumpe. I bakkant av garasjen er det en liten garasjeport til en bod som strekker seg i hele bakkant av garasjen og har plass til f.eks gressklipper, snøfreser eller f.eks sykler.

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

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Snøfangere er montert på tak foran inngangsparti. Trinn montert for feier. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:

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

på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Takkonstruksjon/Loft

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekking med forenklet underlagsplater. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i entré.

Loftet er isolert med 250 mm mineralull og det er lufting gjennom gesimser. Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Stedvis er det liten lufting i nedre del da isolasjonen presser ut raftepappen mot sutakplatene. Det ble observert noe muselort på loftet. Ifølge eier har det vært svært begrenset aktivitet, med kun 4–5 mus observert i løpet av de siste 10 årene.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres. Det anbefales jevnlig tilsyn av loft.

Dører - 2

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedør går noe i terskel. Balkong- og terrassedør har noe sprekker i treverk.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Terrassedør justeres og dører har behov for utvendig vedlikehold.

Radon

Ifølge eier er det utført radonmålinger med lave verdier, men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er tapet og malte panelplater på vegger.

Takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe løs tapet i hjørne, samt noe luftrom/bølger på tapet. Merker etter tidligere vegg i takessplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 5 mm fra topp slukrist til topp flis ved dør og 10 mm til andre dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det at det ikke er tilfredsstillende oppkant mot dør kan medføre fuktskade på utsiden av våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt utslagsvask i rustfritt stål, Nibe varmepumpe og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er lite sår på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og takessplater i himling.

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

Vurdering av avvik: Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduer er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket, men vinduer i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er stedvis bra fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er målt 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Det er en mindre sprekk i flis ved dørterskel, samt sprekk i mykfug i overgang mellom gulv og vegg.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprukket flis bør skiftes ut. Det anbefales også å fuge på nytt i overgangen mellom gulv og vegg.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

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.

Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på vaskerom.

Stoppekran plassert i vaskerom.

Liten drypplekkasje fra kobling i rørskap har blitt utbedret av rørlegger.

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

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som

forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap er plassert i entré.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 15 kurser, jordfeilbryter og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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

Nei

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

2000

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fremvist samsvarserklæring på varmepumpe i garasje fra 2023 og koblet til nibe varmepumpe i 2021.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så

langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Dette skal utføres av en elektriker etter befaring.

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

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

Forhold som har fått TG3:

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ifølge eier smøremembran på gulv.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

I forbindelse med utvidele av vaskerom mot kjøkken ble det ikke lagt membran under nye gulvfliser og det er ukjent om det er oppkant av membran bak gulvlist.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

For å lukke avviket må det etableres vanntett sjikt i alle våtsoner. Ved en evt. lekkasje på vaskerom er det fare for at fukt trenger inn i konstruksjonen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Stor dobbel garasje med løftebukk.
Rikelig med parkering i egen oppkjørsel.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

13214373

Diverse

Eier opplyser at det ble hensyntatt i byggeprosessen av boligen at området er et aktsomhetsområde for kvikkleire. Det ble derfor ikke brukt fyllmasser av stein, men lecauler under den støpte sålen. For mer informasjon om byggemåte henvises til vedlagte boligsalgsrapport.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Vannbåren varme med luft til vann varmepumpe.
Varmepumpe i garajsen.
Siste feiebesøk var 05.10.2023. Ingen anmerkninger på bruksenheten.

Energikarakter

C

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

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

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 14 470

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Formuesverdi primær

Kr 1 020 045

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 080 181

Formuesverdi sekundær år

2023

Info vannavgift

Det er vannmåler i boligen og kommunen fakturerer a-konto for vann og avløpsforbruk som avregnes etterskuddsvis. Eget administrasjonsgebyr for vannmåler utgjør kr 336,25 av forventet årsgebyr for 2025.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 126 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/216/126:

28.01.2000 - Dokumentnr: 9001534 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Opprinnelig dok nr 1105/2000 fra TØNSBERG TINGRETT

28.01.2000 - Dokumentnr: 9001534 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:94 Fnr:22

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Opprinnelig dok nr 1105/2000 fra TØNSBERG TINGRETT

28.01.2000 - Dokumentnr: 9001535 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:216 Bnr:94

Opprinnelig dok nr 1104/2000 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 1778135 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:216 Bnr:126

01.01.2024 - Dokumentnr: 458225 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:216 Bnr:126

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest er utstedt for nybygg - enebolig 06.01.00.

Det fremkommer tegninger i kommunens arkiver av garasjen som er påskrevet "ikke behandlet. 07.01.2000". I matrikkelen fremkommer allikevel dato for rammetillatelse

10.04.2000, Igangsettingstillatelse 11.04.2000 og tatt i bruk 01.08.2000.

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg garasje 05.04.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.01.2000.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Offentlig vei.

Eier informerer at vann og avløpsledning til naboeiendom går på skrå under gårdsplassen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Andebu Sentrum og er avsatt til boligbebyggelse. Eier av eiendommen med nabotomten er regulert til offentlig bebyggelse. I tillegg er deler regulert til kjørevei.

Deler av nærområdet er markert med ras- og skredfare. NVE's nettsider viser aktsomhetsområder for kvikkleire.

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse og andre typer bebyggelse og anlegg, nåværende.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 600 (Omkostninger totalt)

129 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 619 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 622 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 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.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

29.04.2025



Velkommen til Kjørkåsveien 2 presentert av Aktiv Eiendomsmegling v/ Kaia Hostvedt Dahle.



Pen, asfaltet oppkjørsel som gir et ryddig og velstelt førsteinntrykk.



Kjørkåsveien 2





En stor spisestue rett fra kjøkkenet, perfekt for festlige sammenkomster og hyggelige måltider med familie og venner.





Romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Fra stuen har du god oversikt over øvrige soner i boligen, samt utgang til en romslig og innbydende terrasse.



Delvis overbygget terrasse på 29 m² med utgang fra stuen.



Terrassen har gode møbleringsmuligheter og gir rom for både avslapning og sosialt samvær.





Hovedsoverommet har god plass til en stor seng, og fra soverommet er det utgang til en 5 m² balkong.



I tilknytning til hovedsoverommet finner du et praktisk walk-in closet.





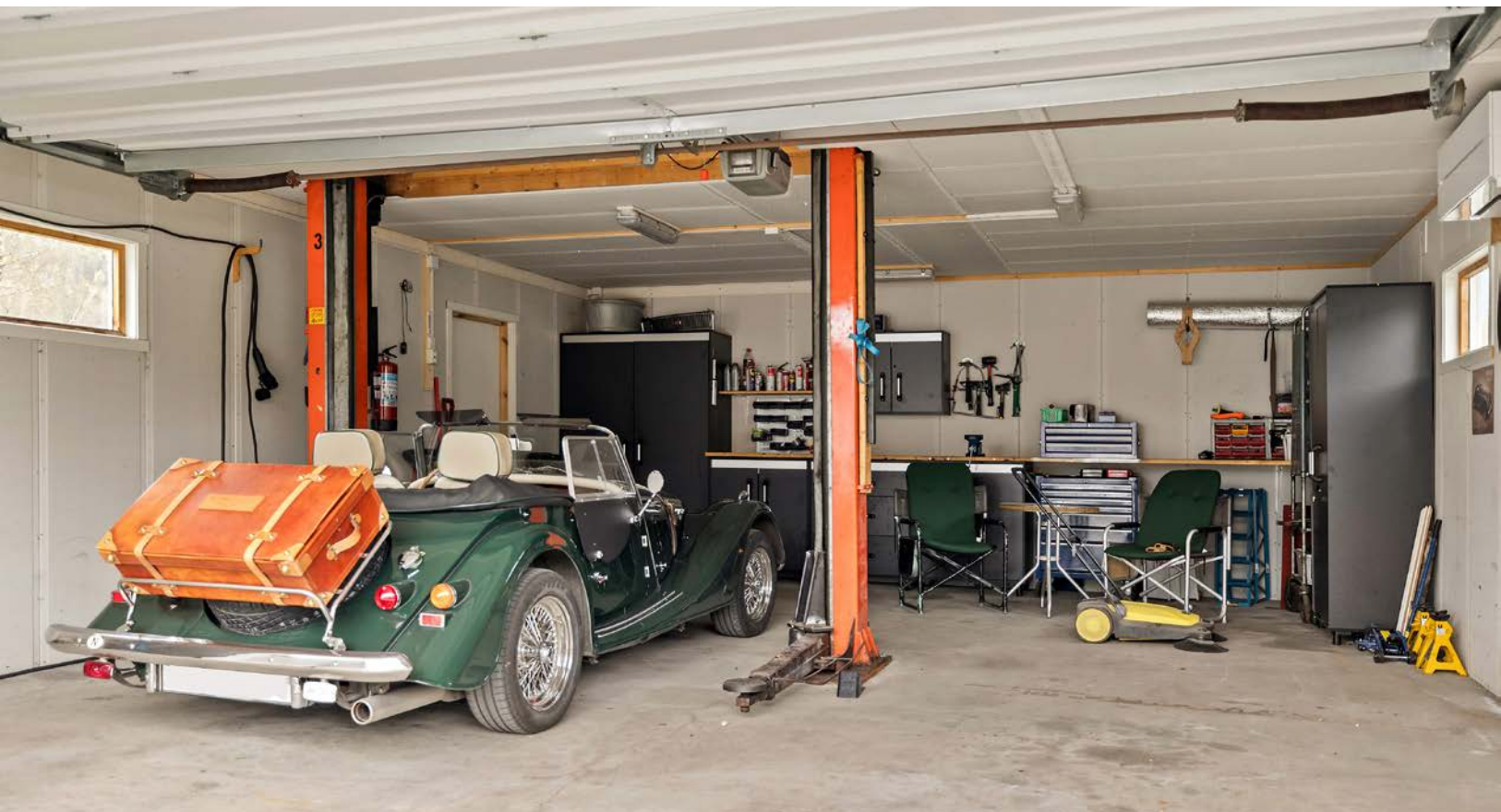




Gjestetoalett med vegghengt toalett.



Vaskerom med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Rommet har praktisk innredning, opplegg for vaskemaskin og en Nibe avtrekksvarmepumpe fra 2021 med 178 liters varmtvannsbereider.



Meget flott isolert dobbel garasje med varmepumpe. Den installerte løftebukken medfølger salget.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Kjørkåsveien 2, 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 216, bnr. 126

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 23.04.2025

Rapportdato: 28.04.2025

Oppdragsnr.: 21248-1558

Referansenummer: DG8094

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



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

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsententer]
et senter i Drammen i Vestfold som
"De eiendomsaktører"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig på et plan oppført i 2000, garasjen oppført året senere og tilbygget med redskapsbod i 2017.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til innneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Taktekkning er vurdert fra takfot. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Snøfangere er montert på tak foran inngangsparti. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i entré. Loftet er isolert med 250 mm mineralull og det er lufting gjennom gesimser. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass. Delvis overbygget terrasse på 29 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkipregnet tre. Liggende rekkverk på 92 cm. Balkong på 5 m² med utgang fra soverom. Terrassebord og bjelker i trykkipregnet tre. Liggende rekkverk på 91 cm. Overbygget inngangsparti på 7 m². Støpt dekke tekket med skiferstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har flis, parkett, klikkvinyll og teppe. Vegger har tapetserte sponplater. Tak har takessplater. Gulv av betong på grusmasser. Ifølge eier er det utført radonmålinger med lave verdier, men ingen dokumentasjon foreligger. Det er montert peisovn i stue fra 2023, flislagt på gulv i front. Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i stue. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 05.10.2023.

Det er innvendige malte sporfreste dører og profilert tredør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet er fra byggeår, men det er gjort enkelte endringer på vegg- og gulvflater mot kjøkken i etterkant, i forbindelse med at kjølehjørnet på kjøkkenet ble fjernet og erstattet med frittstående kjølfrysenskap. Det er tapet og malte panelplater på vegger. Takessplater i himling. Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og ifølge eier smøremembran på gulv. Inneholder innredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt utslagsvask i rustfritt stål, Nibe varmpumpe og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk i tak og tilluft under dør. Fuktmåling er foretatt fra rørskap uten å påvise unormale forhold.

Bad fra byggeår.

Det er flis på vegg og takessplater i himling. Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er stedvis bra fall mot sluk. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse. Inneholder innredning med to nedfelte servanter, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Det er avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Hulltaking er foretatt fra walk-in closet uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjølfrysenskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut på vegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er flislagt gulv, tapetserte vegger og malte takessplater i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil, og vegghengt toalett (fra ca. 2015) Avtrekk i tak og tilluftspalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på vaskerom. Stoppekran plassert i vaskerom. Innvendig avløp er av plast. Boligen har avtrekk fra bad, vaskerom og toalettom via avtrekksvarmpumpe. Avtrekk fra kjøkken ut vegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm. Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor plassert i bod. Boligen har en Nibe avtrekksvarmpumpe fra 2021 med 178 liters varmtvannsbereider til forbruksvann og vannbåren gulvvarme. Vannbåren gulvvarme i samtlige gulv med unntak av boder. Rørskap plassert i vaskerom.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap er plassert i entré.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 15 kurser, jordfeilbryter og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Boligen har husbrannslange på vaskerom og røykvarlsere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

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

De fleste taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Grunnmur består av pussede lettklinkerblokker.

Støpte gulv på mark er trolig utført i henhold til gjeldende byggeforskrifter/bestemmelser.

Ingen setning registrert. Mindre riss/sprekker er utbedret.

Tomten er flat rundt bygningsmassen.

Fall fra yttervegger anbefales etablert.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger stemmer med unntak av dør til walk-in closet er flyttet til bad istedenfor soverom og endringer på kjøkken/vaskerom i forbindelse med kjølerom til kjøll/frysenskap.

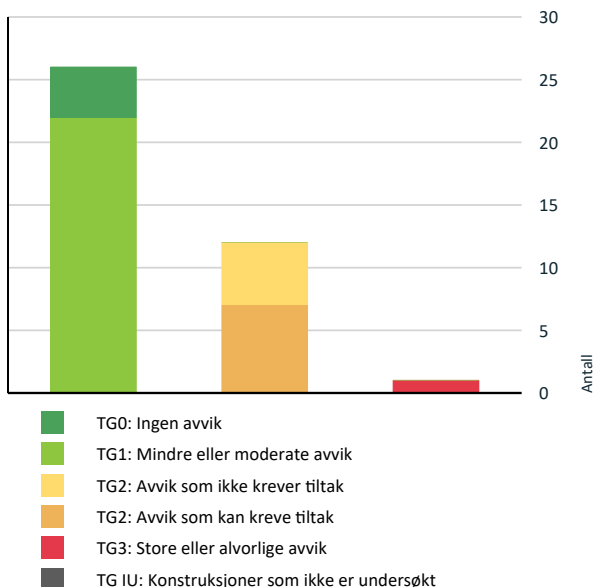
Garasje

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

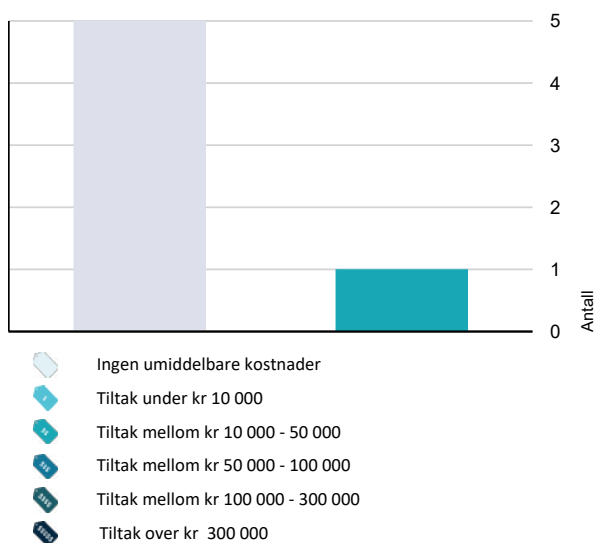
På tegninger datert 07.01.2000 er det tegnet inn to garasjeporter. I dagens bruk er det en stor garasjeport. Tilbygg er ikke tegnet inn, men dette er godkjent via ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen i 24 år og 10 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2000

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Takteking er vurdert fra takfot.

Siden taket (takteking 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.

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

1 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.
Snøfangere er montert på tak foran inngangsparti. Trinn montert for feier.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

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

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

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

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekkt med forenklet underlagsplater.
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i entré.
Lofet er isolert med 250 mm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.
Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Stedvis er det liten lufting i nedre del da isolasjonen presser ut rafteappene mot sutakplatene.

Det ble observert noe muselort på loftet. Ifølge eier har det vært svært begrenset aktivitet, med kun 4-5 mus observert i løpet av de siste 10 årene.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.

Det anbefales jevnlig tilsyn av loft.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vinduer fremstår godt vedlikeholdt og fungerer bra. Enkelte sprosser er værslitte.

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

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

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Dører - 2

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedør går noe i terskel.

Balkong- og terrassedør har noe sprekker i treverk.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedør justeres og dører har behov for utvendig vedlikehold.



Noe sprekker i bunn av dør.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget terrasse på 29 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Liggende rekkverk på 92 cm.

Balkong på 5 m² med utgang fra soverom. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Liggende rekkverk på 91 cm.

Overbygget inngangsparti på 7 m². Støpt dekke tekket med skiferstein.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har flis, parkett, klikkvinyll og teppe.
Vegger har tapetserte sponplater.
Tak har takessplater.

Soverommene fikk nye gulv og tapet i ca. 2015, samt tapet og taklister i stue.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av betong på grusmasser.
Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 7 mm - normalt iht. alder.

TG 2 Radon

Ifølge eier er det utført radonmålinger med lave verdier, men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue fra 2023, flislagt på gulv i front.
Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i stue.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 05.10.2023.

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte sporfreste dører og profilert tredør.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

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

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom: Vaskerommet er fra byggeår, men det er gjort enkelte endringer på vegg- og gulvflater mot kjøkken i etterkant, i forbindelse med at kjølehyllene på kjøkkenet ble fjernet og erstattet med frittstående kjølfrysenskap.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er tapet og malte panelplater på vegger.
Takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe løs tapet i hjørne, samt noe luftrom/bølger på tapet.
Merker etter tidligere vegg i takessplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Løs tapet i hjørne.



Merker i tak etter tidligere vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 5 mm fra topp slukrist til topp flis ved dør og 10 mm til andre dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det at det ikke er tilfredsstillende oppkant mot dør kan medføre fuktskade på utsiden av våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ifølge eier smøremembran på gulv.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsrapport

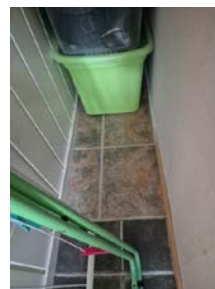
I forbindelse med utvidele av vaskerom mot kjøkken ble det ikke lagt membran under nye gulvfliser og det er ukjent om det er oppkant av membran bak gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

For å lukke avviket må det etableres vanntett sjikt i alle våtsoner. Ved en evt. lekkasje på vaskerom er det fare for at fukt trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ingen membran under lysere fliser.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt utslagsvask i rustfritt stål, Nibe varmpumpe og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lite sår på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i tak og tilluft under dør.

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra rørskap uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og takessplater i himling.

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

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduer er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettevegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men vinduer i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er stedvis bra fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Det er en mindre sprekk i flis ved dørterskel, samt sprekk i mykfug i overgang mellom gulv og vegg.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprukket flis bør skiftes ut. Det anbefales også å fuge på nytt i overgangen mellom gulv og vegg.

Tilstandsrapport



Liten sprekk i flis.



Sprekk i mykfug.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i dusj.



Sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med to nedfelte servanter, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i tak og tilluft under dør.

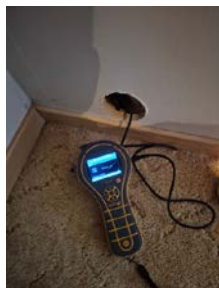
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra walk-in closet uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjølfrysenskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Det er flislagt gulv, tapetserte vegger og malte takessplater i himling. Rommet inneholder servant, veggghengt speil, og veggghengt toalett (fra ca. 2015). Avtrekk i tak og tilluftspalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besikket i rørfordelerskap, plassert på vaskerom. Stoppekran plassert i vaskerom.

Liten drypplekkasje fra kobling i rørskap har blitt utbedret av rørlegger. Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har avtrekk fra bad, vaskerom og toalettom via avtrekksvarmepumpe. Avtrekk fra kjøkken ut vegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.

TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor plassert i bod.
Anlegg fungerer bra ifølge eier.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har en Nibe avtrekksvarmepumpe fra 2021 med 178 liters varmtvannsbereder til forbruksvann og vannbåren gulvvarme. Vannbåren gulvvarme i samtlige gulv med unntak av boder.
Rørskap plassert i vaskerom.
Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap er plassert i entré.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 15 kurser, jordfeilbryter og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2000

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fremvist samsvarserklæring på varmepumpe i garasje fra 2023 og koblet til nibe varmepumpe i 2021.

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Dette skal utføres av en elektriker etter befaring.

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

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har husbrannslange på vaskerom og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.
De fleste taknedløp er ført til oppstikkende drensrør og ut til bakken.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av pussede lettklinkerblokker.
Støpte gulv på mark er trolig utført i henhold til gjeldende byggeforskrifter/bestemmelser.
Ingen setning registrert. Mindre riss/sprekker er utbedret.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrenghforhold

Tomten er flat rundt bygningsmassen.
Fall fra yttervegger anbefales etablert.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2001

Kommentar

Eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Dobbelgarasje på 47 m² (5,99 x 7,79) fra 2001 som ble tilbygget i 2017 med redskapsbod i bakkant på 15 m² (2,54 x 5,99).

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.

Veggekonstruksjon med 10 cm isolert bindingsverk. Innvendige vegger gipsplater og utvendig kledd med liggende bordkledning.

Valmtakkonstruksjon som er tekkt med dobbelkrummet takstein.

Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Malte trevinduer med enkelglass.

Leddport av stål med elektrisk portåpner og malt boddør til garasje.

Leddport av stål med elektrisk portåpner til redskapsbod.

Innlagt strøm med lys, kontaktpunkter, el-bil lader og varmepumpe.

Montert løftebukk i garasje med maxvekt på 2500 kg.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

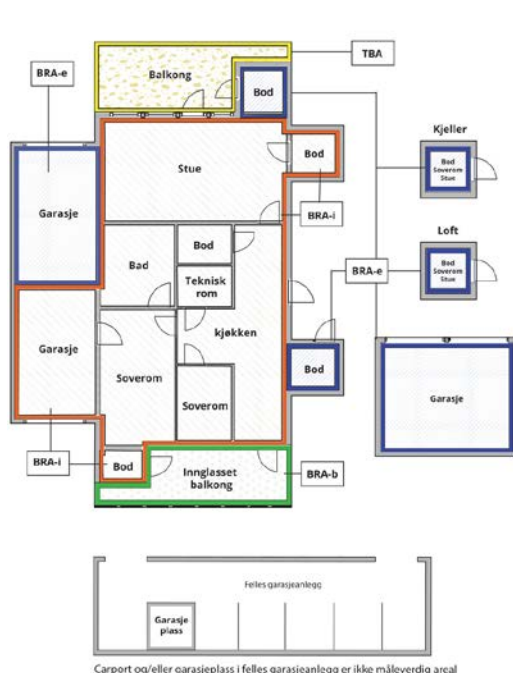
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	119	3		122	41
SUM	119	3			41
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bod, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Walk-in closet	Sportsbod	

Kommentar

Areal:

Entré: 8,9 m²

Toalettrom: 1,7 m²

Vaskerom: 6,4 m²

Kjøkken: 11,3 m²

Spisestue: 14,2 m²

Stue: 31,8 m²

Bod: 3,8 m²

Gang: 3,5 m²

Soverom 1: 8 m²

Soverom 2: 10 m²

Bad: 8,6 m²

Walk-in closet: 6,4 m²

Sportsbod: 3,2 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer med unntak av dør til walk-in closet er flyttet til bad istedenfor soverom og endringer på kjøkken/vaskerom i forbindelse med kjølerom til kjølfrysenskap.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skiftet ut Nibe avtrekksvarmepumpe i 2021.

Ny peisovn i 2023.

Ny kurs varmepumpe i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		62		62	
SUM		62			
SUM BRA	62				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På tegninger datert 07.01.2000 er det tegnet inn to garasjeporter. I dagens bruk er det en stor garasjeport. Tilbygg er ikke tegnet inn, men dette er godkjent via ferdigattest.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert varmepumpe i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	115	7
Garasje	0	62

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	John Karl Hunsrød	Kunde
	Marit Helene Hunsrød	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	216	126		0	988.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjørkåsveien 2

Hjemmelshaver

Hunsrød John Karl, Hunsrød Marit Helene

Siste hjemmelsovergang

År

2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2025		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	15.04.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	23.04.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.11.2000	Det foreligger ferdigattest på boligen datert 02.11.2000. Det foreligger ferdigattest på tilbygg av garasjen datert 05.04.2018.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.12.1999		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DG8094>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250056	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marit Helene Hunsrød	John Karl Hunsrød
Gateadresse	
Kjørkåsveien 2	
Poststed	Postnr
ANDEBU	3158
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidig
Polise/avtalnr.	13214373

Document reference: 1311250056

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Små sukkermaur et par uker på våren

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert el billader og overspenningsvern

Arbeid utført av

Pek

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I garasjen

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Vann og avløp for nabo går delvis over våt tomt

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250056

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Helene Hunsrød	10ef59a466300414b98653 dc583964785f40ac0a	19.04.2025 13:11:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Hunsrød	f94135175992ceab1047fc13 d1a75c3f485fa76f	07.04.2025 17:41:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311250056

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

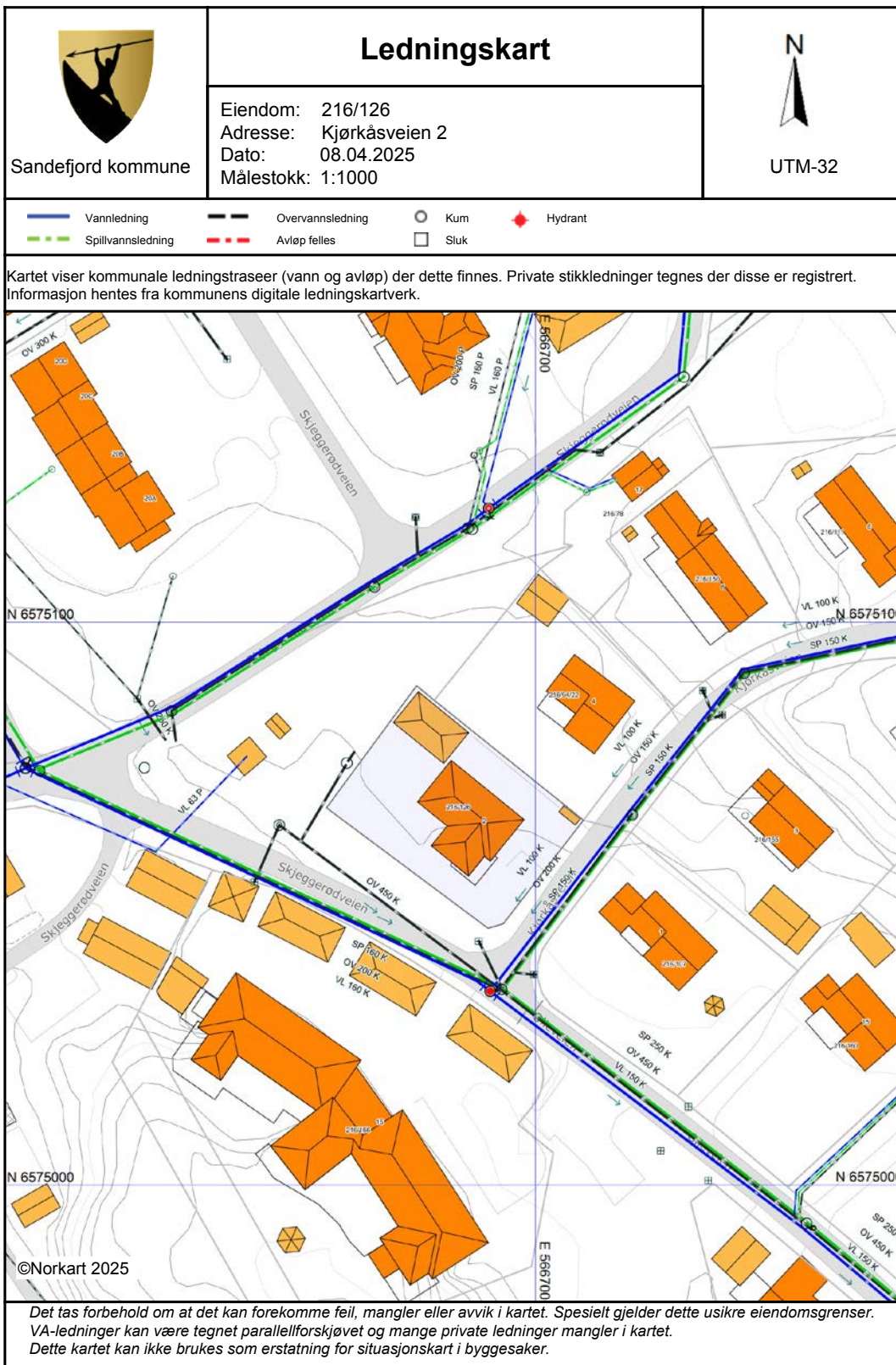


Eiendomskart for eiendom 3907 - 216/126//

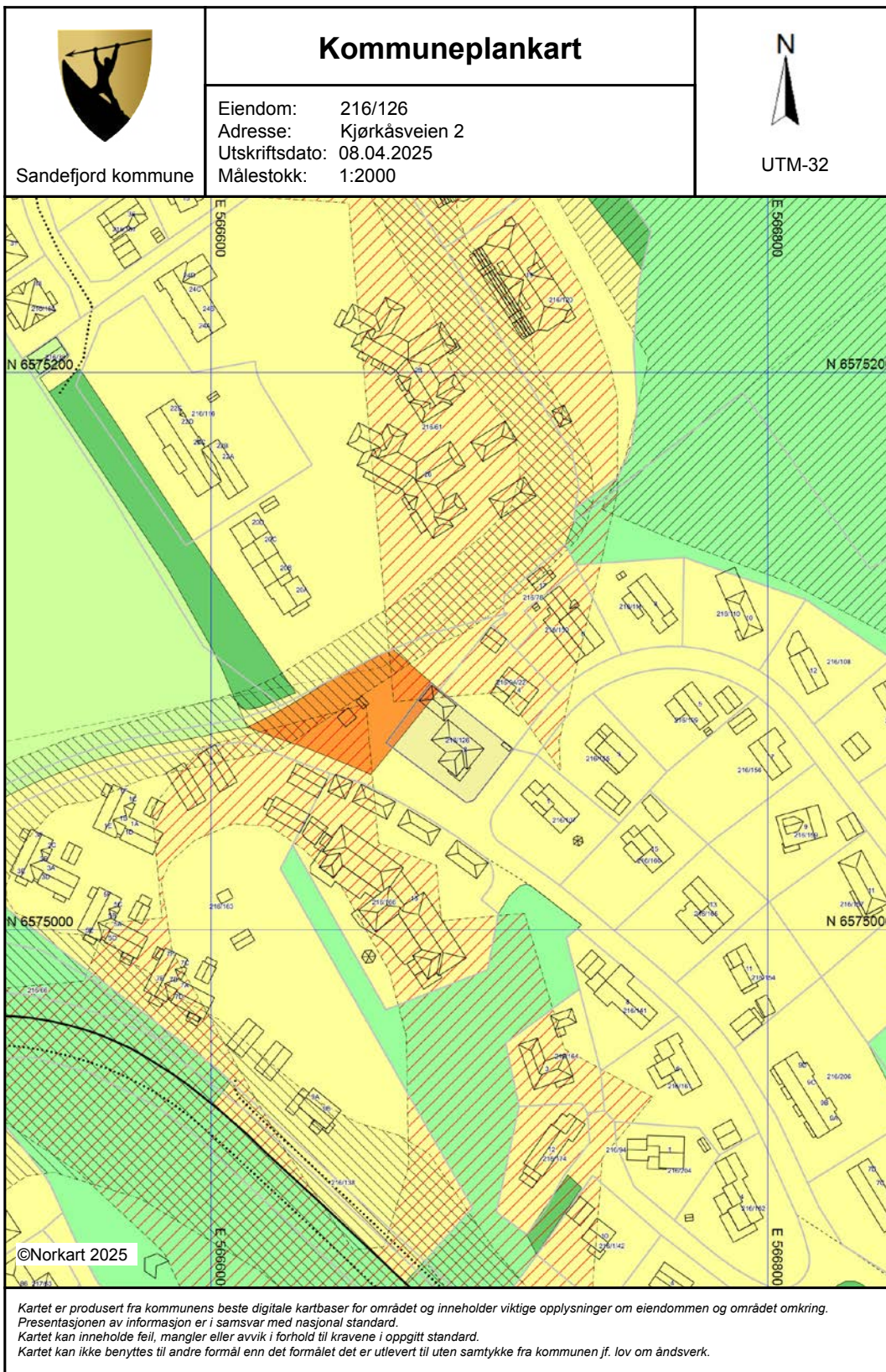


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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









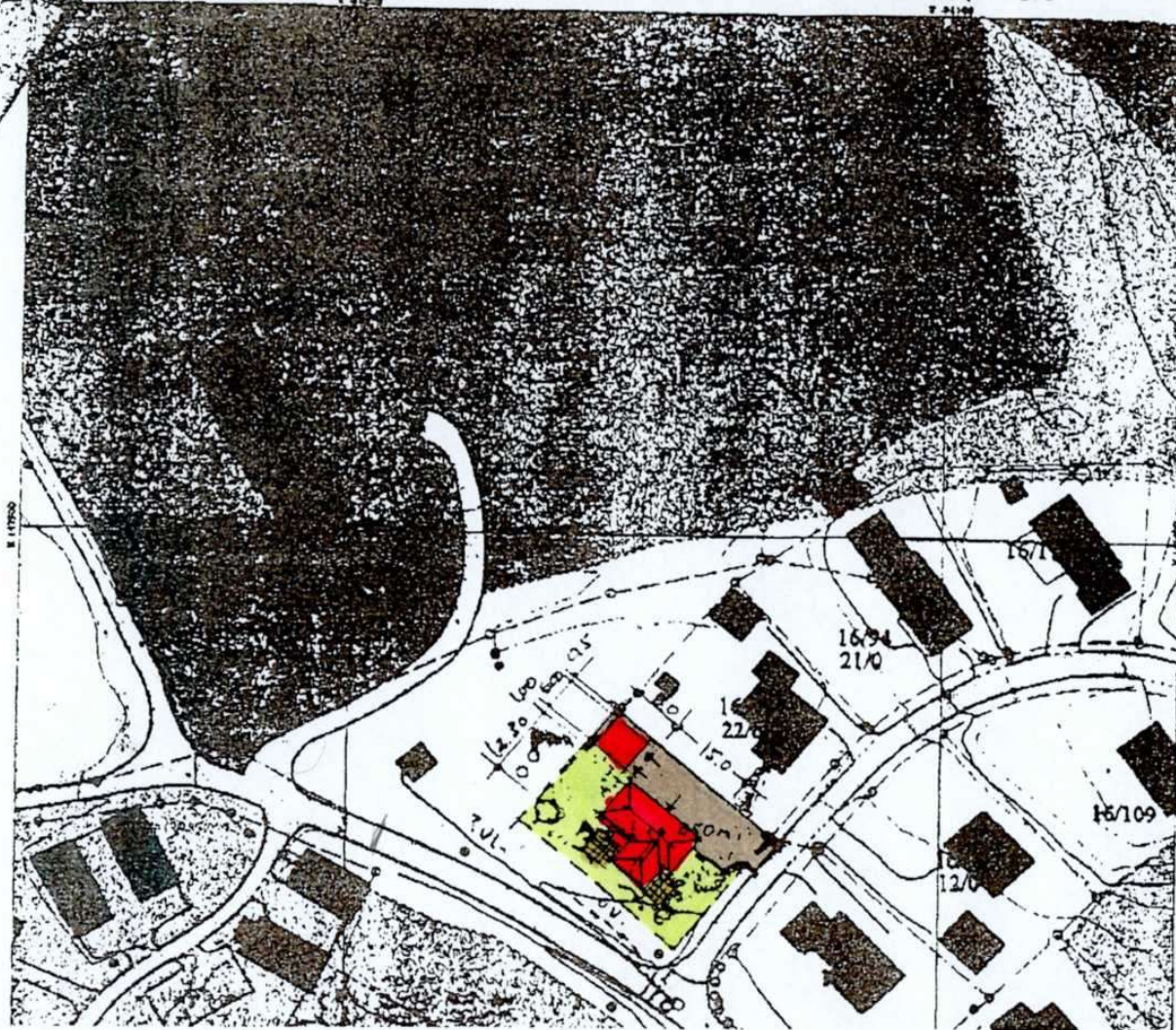
Co. Tennyson

Vedlegg 2 3.2

B.D.S. 1999 12:17

ANDEBU KOMMUNE TEKNISK 33443877

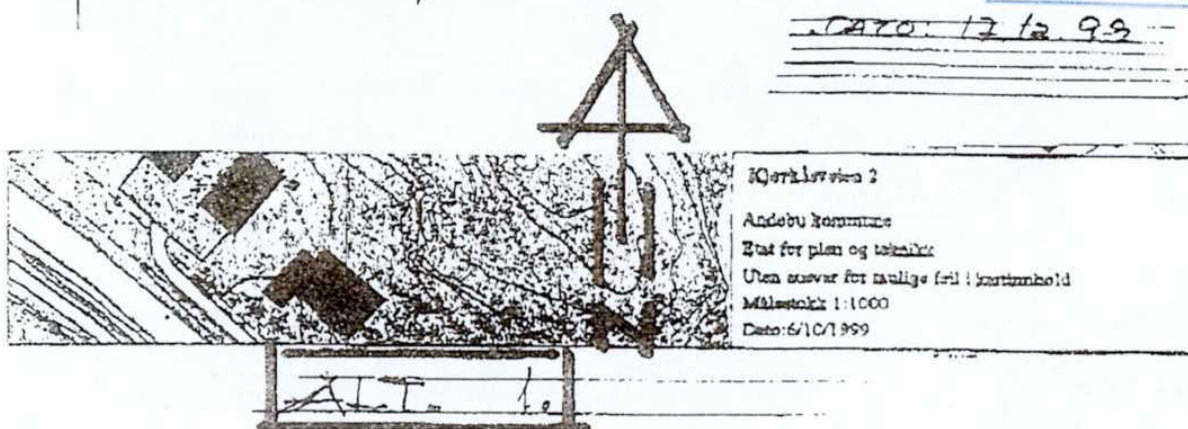
NR. 386 S. 6



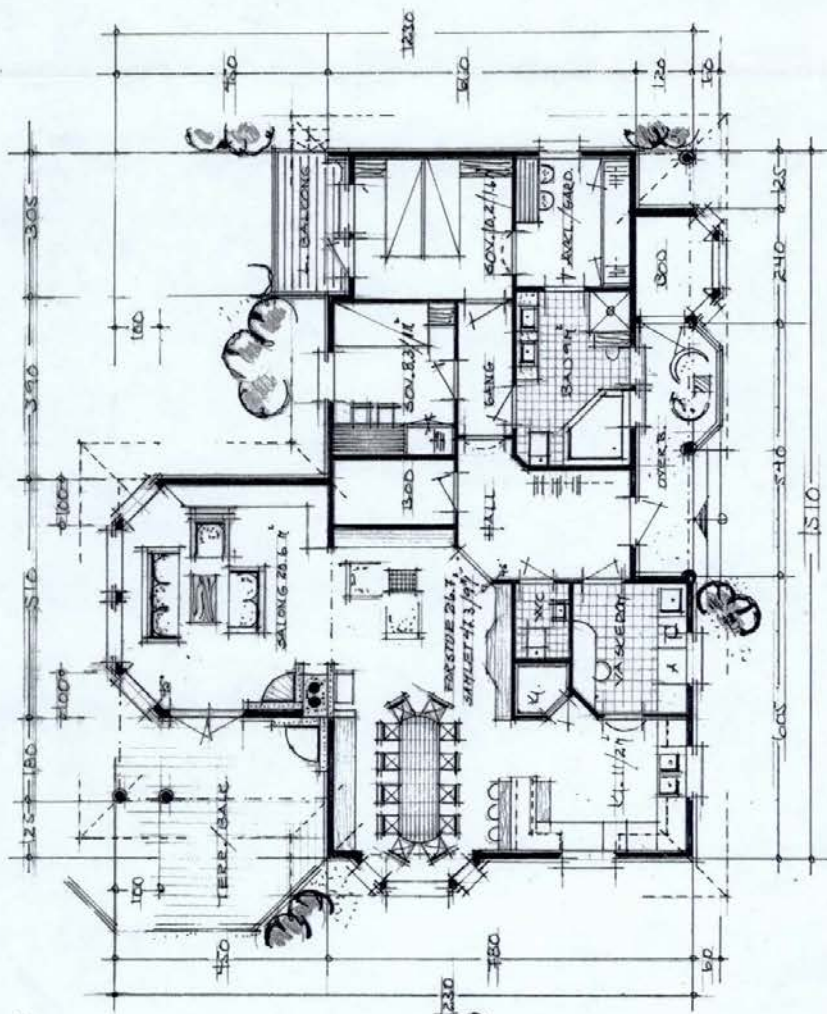
SITUASJONSPÅN * H = 1:1000
 Bygg: HART OG JOHN HUNSELD
 ANDEBU KOMMUNE

ANDEBU KOMMUNE
 Bygningssjefen

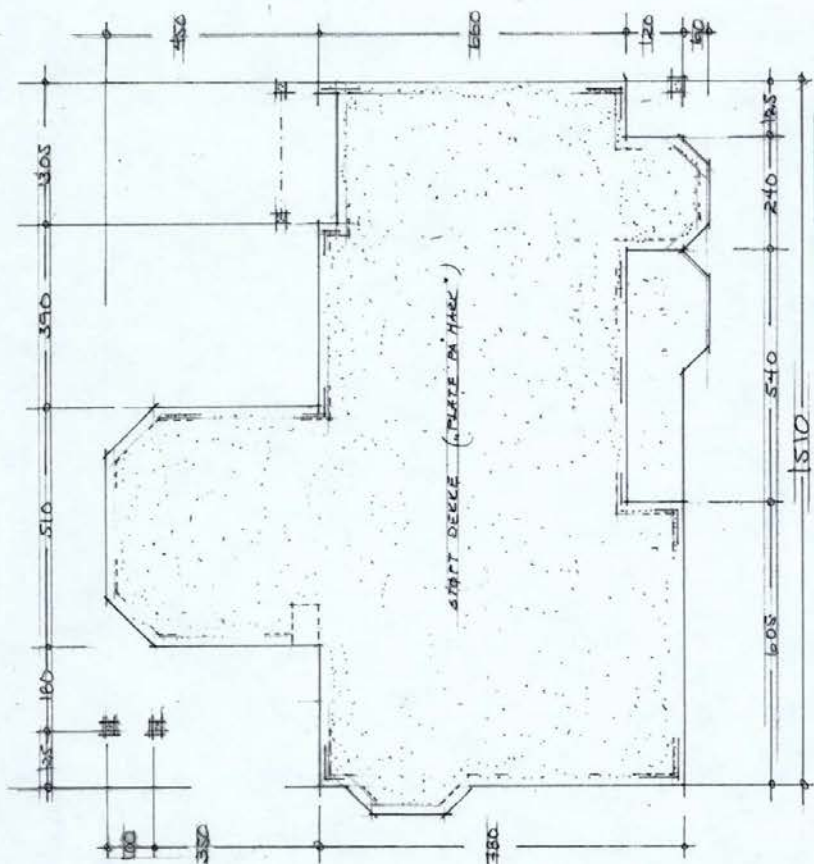
DATO: 12.12.99



Kortlavs 2
 Andebu kommune
 Etat for plan og teknisk
 Uten ansvar for mulige feil i kortinnhold
 Målestokk 1:1000
 Dato: 6/10/1999



HOVEDPLAN



FUNDAMENT

* ENEBOLIG FOR HAIT OG JOHN HUNTERO *

* ANDEBU KOMUNE * BYGGESET:

GRUNNPLATE: 130.5M² * HAT = 1:100 * DATE: 30.12.99
+ (EARN. * 3TUE/300) 2.272

1. TEGM.

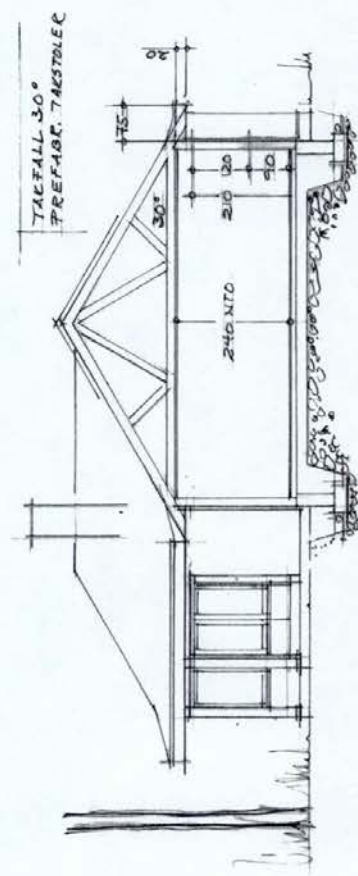


Bamble Bygg as

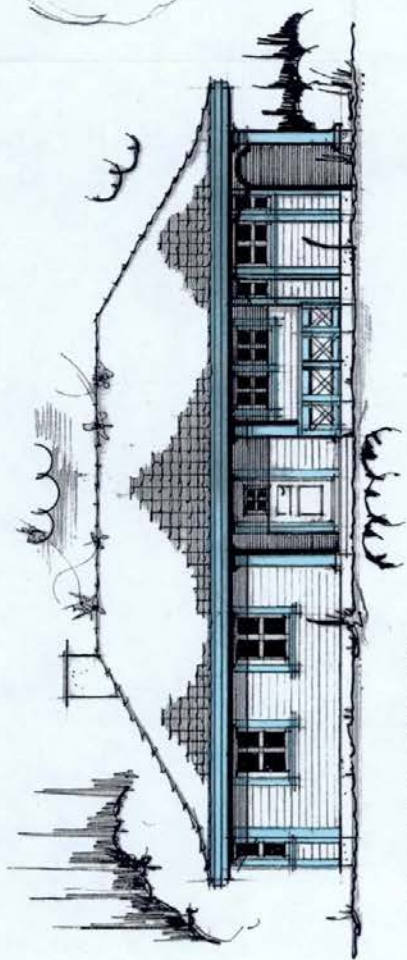
Begynn timer! av: _____

Lund Andersen
Arkitektkontor

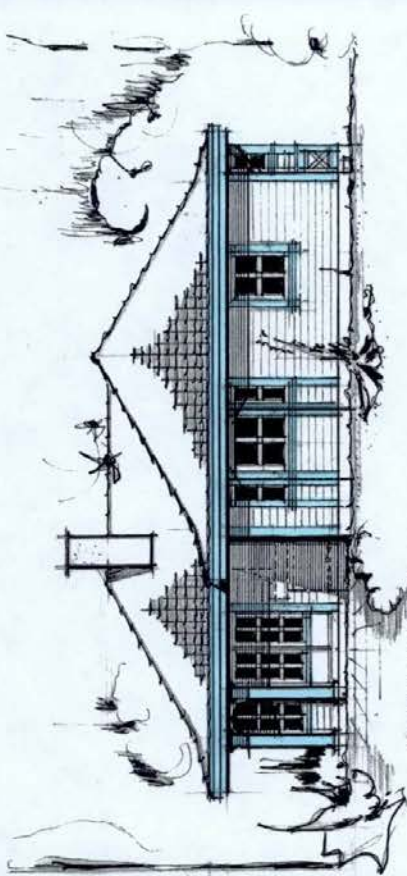
3965 Herre
Kontor tlf.: 35 96 62 22 PR tlf.: 35 96 60 71



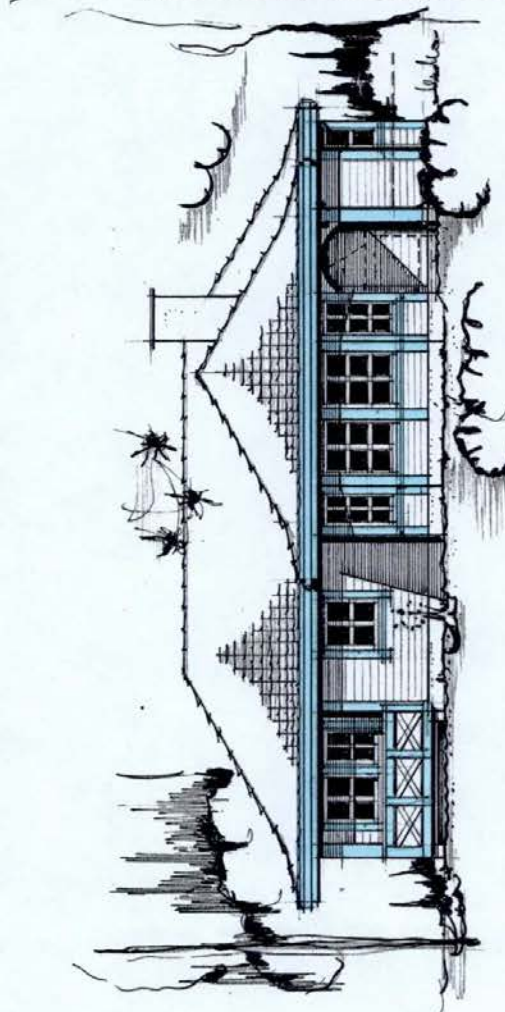
SMITH



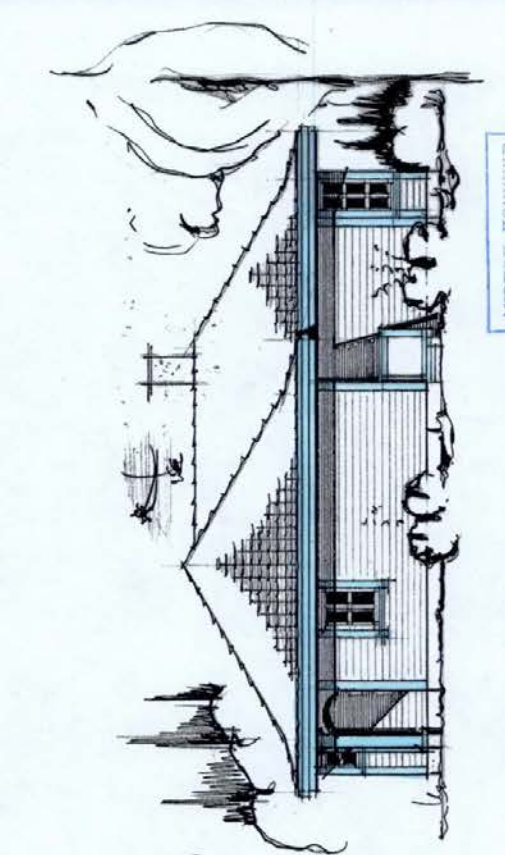
FASADE: NORD-ØST



FASADE: NORD-ØST



FASADE: NORD-VEST



FASADE: NORD-VEST

ANDREU KOMMUNE
Bygningstilsynet

* ENESOLIG FOR HILIT OG JOHN HUNSEDD *
* FASADER * HAI: 1.100 * DATO: 30.12.99. *



Bamle Bygg as

Tegning utført av:
Lund Andersen
Arkitektkontor
3965 Herre
Kontor tlf.: 35 96 62 22 PR tlf.: 35 96 60 71

Nabolagsprofil

Kjørkåsveien 2 - Nabolaget Andebu - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Olleveien Linje 124	4 min 0.3 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	19 min 18.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 284 elever, 16 klasser	6 min 0.4 km
Signo grunn- og videregående skole (1-... 12 elever, 7 klasser	24 min 1.9 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 16 klasser	7 min 0.5 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	17 min 16.4 km
Wang Toppidrett Tønsberg	20 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

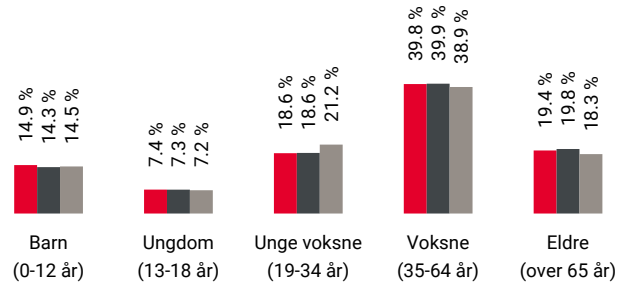
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Møyland barnehage (2-5 år) 64 barn	6 min 0.4 km
Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	11 min 0.8 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	6 min 3 km

Dagligvare

Meny Andebu PostNord	10 min 0.7 km
Kiwi Andebu	10 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100

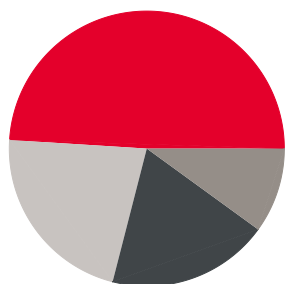
Sport

H-Glass Arena 5 min
Fotball, friidrett 0.4 km

Møylandsletta Fotball 6 min
Fotball 0.5 km

Treningssenteret Andebu 10 min

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Andebu Senter

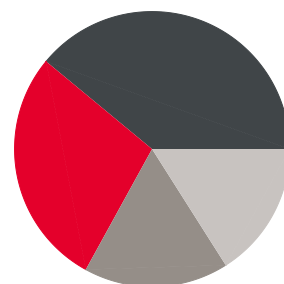
10 min



Gokstad Apotek, Andebu

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

44%

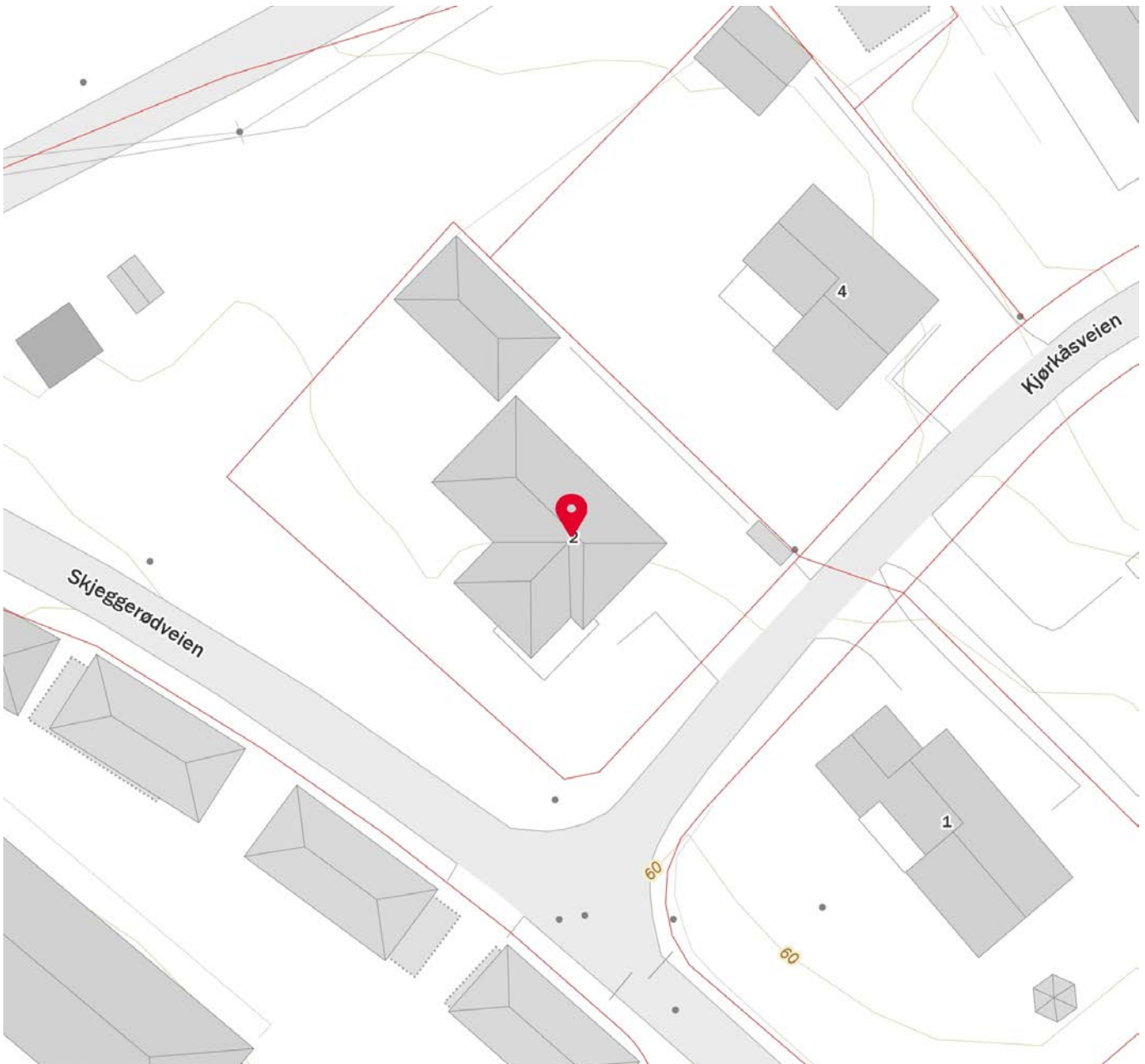
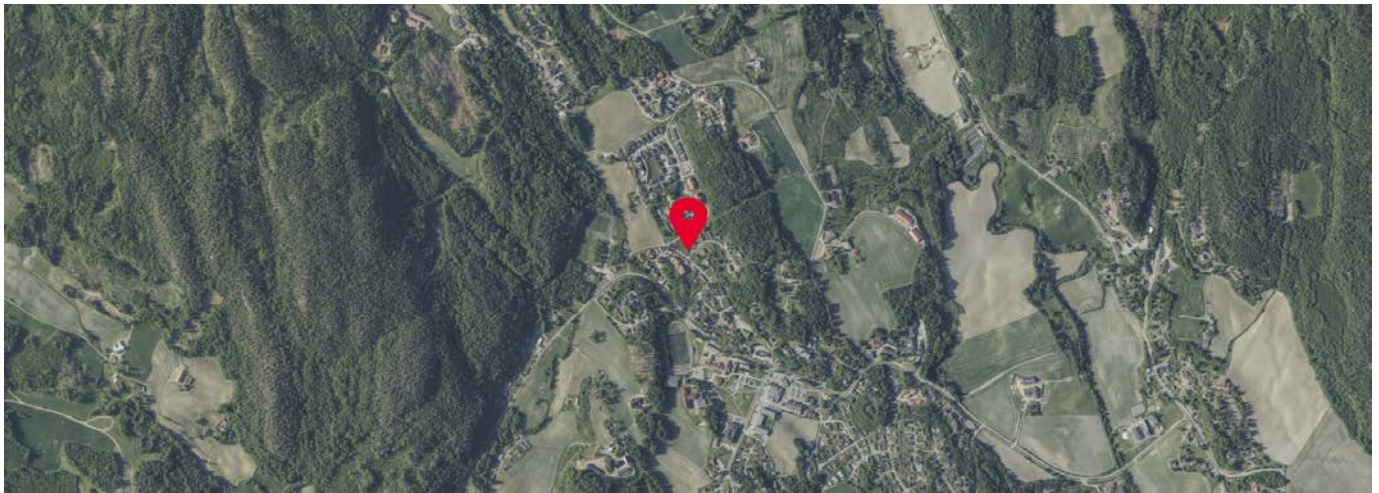
■ Andebu

■ Sandefjord kommune

■ Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kjørkåsveien 2
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre