



aktiv.

Høyjordveien 140, 3158 ANDEBU

**Spennende
kombinasjonseiendom med
frittliggende enebolig, uthus/
garasje og lagerbygg- Landlig**



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 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 100,-
Total ink omk.: Kr 6 141 100,-
Selger: Roy Arne Solheim

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1880
BRA-i/BRA Total 151/929 kvm
Tomtstr.: 6245.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 244
Oppdragsnr.: 1311250077

Spennende kombinasjonseiendom med frittliggende enebolig, uthus/garasje

Velkommen til denne spennende eiendommen med sentral beliggenhet for f.eks videre utleiemuligheter. Deler av lagerhall har hatt leieinntekter på opp mot 400.000,- pr år iflg eier.

Med ca 6 mål eiendom har man rikelig med boltreplass. Det er tre bygg med enebolig, eldre låve og større redskapshall/lagerhall (deler av denne er ikke godkjent).

Boligen hadde en omfattende oppussing på begynnelsen av 2000-tallet, hvor gulvet ble tatt opp, tømmerkassen "stivet opp", støpt gulv med vannbåren varme, nytt bad og kjøkken, samt flere overflater. Boligen har ikke vært videre pusset opp siden det, og har derfor behov for noe modernisering.

Boligen ligger usjenert til med romslig gårdsplass, flott utsikt og gode solforhold.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	28
Plantegning	41
Tilstandsrapport	48
Vedlegg	81
Egenerklæringsskjema	82
Eiendomskart	87
Kommuneplankart	88
Reguleringskart	89
Ledningskart	90
Ferdigattest	91
Avslag på søknad	94
Erklæring	96
Nabolagsprofil	99
Samfunnet	102
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 151 m²

BRA - e: 778 m²

BRA totalt: 929 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² Entré, Toalettrom, Stue, Spisestue, Kjøkken, Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Trapperom

2. etasje

BRA-i: 73 m² Gang m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Bod 1, Soverom 3, Bod 2

Driftsbygning/garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 111 m² Garasje, Garasje/lagring, Bod/vedbod

Lagerbygg/verksted

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 579 m² Kaldtlager, Verksted 1/teknisk rom, Verksted 2

2. etasje

BRA-e: 88 m² Hems

Ikke målbare arealer

Hems i kaldtlager er ikke målt da det ikke var fast tilgang til hems.

Område mot nordøst i kaldtlager med forstøtningsmur er ikke medregnet i areal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Areal 1. etg:

Vindfang: 5,3 m²

Toalettrom: 2,3 m²

Stue: 22,3 m²

Spisestue: 10,8 m²

Kjøkken: 11,3 m²

Hall m/trapp: 7,5 m²

Bad/vaskerom: 11,3 m²

Trapperom: 2,1 m²

Areal 2. etg:

Gang m/trapp: 16,2 m²

Soverom 1: 13,7 m²

Soverom 2: 13,9 m²

Bod 1: 5,7 m²

Soverom 3: 14,2 m²

Bod 2: 5,5 m²

Kjeller med for lav takhøyde for målbart areal

Lagerbygg/verksted:

Hems i kaldlager er ikke målt da det ikke var fast tilgang til hems. Område mot nordøst i kaldtlder med forstøtningsmur er ikke medregnet i areal. Takhøyde i verksted: 6,3 m

Areal 1. etg. varmtlager: 318 m².

Areal hems/mesanin i varmtlager: 88 m²

Areal 1. etg. kaldtlder: 261 m²

-Enebolig: Det foreligger ikke tegninger Mangler godkjente tegninger på boligen.

-Driftsbygning/garasje: Det foreligger ikke tegninger. Bygget bærer preg av elde og slitasje. Noe ufagmessig utførelse. Mangler takfotbeslag

-Lagerbygg/verksted: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Port til kaldtlder er mot vest og sør, men begge porter er tegnet inn mot vest. Porter og inngangsdør til varmtlager er plassert mot vest, men er tegnet til å være mot øst. Lagerbygg har fått avslag på søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett 10.12.2014. Ifølge grunnkart kan det se ut som hjørne av kaldtlder mot vest stikker noe ut mot nabotomt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6245.2 m²

Tomtebeskrivelse

Stor tomt med endel skrående terreng. Boligen ligger for seg selv på øverste tomtedel, mens driftsbygningen ligger på nedre del.

Solrikt og flott utsikt.

Beliggenhet

Høyjordsveien 140 har en vakker og landlig beliggenhet i rolige omgivelser i utkanten av Andebu sentrum, i Sandefjord kommune. Her bor du med flott utsyn over skog og mark, med nærhet til et aktivt og trivelig lokalsamfunn og kort vei til nødvendige fasiliteter. Eiendommen passer perfekt for deg som ønsker å bo landlig, men samtidig ha god tilgjengelighet til både skole, butikk og kommunikasjoner.

Andebu sentrum ligger kun få minutters kjøretur unna og tilbyr blant annet dagligvarebutikker, café, frisør, bensinstasjon, treningssenter og andre servicetilbud. For barnefamilier er det kort vei til Andebu skole (1.–10. trinn) samt flere barnehager i nærområdet. Området er kjent for sitt trygge og inkluderende nærmiljø, med mange barnefamilier og godt tilrettelagte fritidstilbud.

For den friluftinteresserte er dette et ypperlig utgangspunkt. Her har du umiddelbar tilgang til milevis med tur- og sykkelstier i skog og mark, samt skiløyper vinterstid. I tillegg ligger populære bade- og fiskevann som Goksjø og Askjemvannet en kort kjøretur unna.

Det er gode kollektivtilbud fra Andebu og enkel adkomst til hovedveinettet. Med bil tar det ca. 20–25 minutter til Sandefjord sentrum og togstasjonen, samt Torp Sandefjord lufthavn. Kjøring til Tønsberg eller Larvik går også raskt via riksvei 305 og E18.

Her på Høyjordsveien bor du fredelig til – med naturen rett utenfor døra og alle hverdagens nødvendigheter innen kort rekkevidde.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 0.9 km

Vesterått barnehage (1-2 år) ca. 2.8 km

Møyland barnehage (2-5 år) ca. 3.6 km

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) ca. 3.1 km
Signo grunn- og videregående skole (1-1...) ca. 3.9 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 3.3 km
Gjennestad videregående skole ca. 15.2 km
Wang Toppidrett Tønsberg 19 min med bil

Skolekrets

Andebu

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport

Buss: Skatvet (Linje 124) ca. 0.1 km

Tog: Stokke stasjon (Linje RE11, RX11) ca. 17 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp 21 min med bil

Fly: Oslo Gardermoen 1 t 48 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig på 1,5 plan og liten kjellerdel. Frittliggende uthus/garasje og frittliggende lagerbygg. Bolig og driftsbygning er opprinnelig fra rundt 1880, men rehabilitert i senere tid. Lagerbygg fra 2007 som ble påbygget i 2014. Det har blitt utført oppgraderinger på boligen mellom 2002 - 2010 med nytt bad, rehab av 1. etg med utgraving, isolering og innfyll, vannbåren varme, overflater, takteking og kjøkken. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

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

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Nedløp og beslag:

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2008. Trinn montert

for feier. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

-Vurdering av avvik:

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

-Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Kostnadsestimat:
Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår. Det ble etterisolert og utvendig kledd med stående tømmermannskledning i ca. 1985-87. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

-Vurdering av avvik:

Det er stedvis oppsprukket/værslitt kledningsbord, samt noe råteskader i bunn av kledningsbord.

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

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

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

-Konsekvens/tiltak:

Råteskadet og værslitt trekledning bør skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft:

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Undertak av over- og underligger trebord. Adkomst via innvendig luke i gang. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gavler.

-Vurdering av avvik:

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Det er råteskader i utvendig mønekryss. Registrert eldre fuktskjolder i undertak. Det er målt fukt i undertak som er i øvre sjikt på hva som regnes som tørt treverk. Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer. Det er synlige spor etter mus på loftet. Det er ikke påvist skader på konstruksjon eller isolasjon ved visuell kontroll.

-Konsekvens/tiltak:

Lufting/ventilering må forbedres. Råteskadet mønekryss må skiftes ut. Fuktskjoldene er av eldre dato før ny takteking og krever ingen umiddelbare tiltak. Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer. Aktivitet fra mus eller andre gnagere kan over tid føre til skade på isolasjon, elektriske installasjoner eller trekonstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll og eventuelt tiltak for å hindre videre aktivitet.

Vinduer:

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1983-1986. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

-Vurdering av avvik:

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

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

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

-Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.

INNVENDIG

Overflater:

Gulver har parkett og flis. Vegger har malte panelplater og malt trepanel. Tak har malte takessplater, malte plater og malte treullplater. Overflater i 1. etg. fra 2004. Ny panel på vegg i hall m/trapp og parkett i 2.etg. fra 2007. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre. Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk, noe overflate oppgraderinger er påregnelig.

-Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på overflater. Det er sprekker i gulvflis i hall. Det er skrapemerker i parkettgulv på kjøkken. Det er noe hulrom under parkett i gang, 2. etg. som fører til knirk.

-Konsekvens/tiltak:

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

Radon:

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

-Vurdering av avvik:

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

-Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng (Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'):

Det er kjeller under badet i boligen. Gulvet er av betong. Veggene har leca og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn. Det er ukjent om det er blindkjeller/krypkjeller under det meste av boligen, eller om det er støpt plate på mark.

-Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Bærestolper under bad går rett ned på grunn og det er målt høye fuktverdier i treverk.

-Konsekvens/tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Bærestolper må sikres mot fukt. Det anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Innvendige trapper:

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp til 2. etg. Det er montert rekkverk.

-Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk er på 88 cm. Åpninger i rekkverk på 11,5 cm.

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

-Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører:

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

-Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører går i terskel.

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

*Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

-Konsekvens/tiltak:

Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling:

Det er fliser og malt trepanel på vegg. Trepanel i tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

-Vurdering av avvik:

Det er montert vinduer eller dører i våtsonen. Vinduet er utført i treverk og det er malt trepanel på vegg, 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:

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet og vegger er avgrenset med dusjkabinett, men vindu og trepanel i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell

fuktbelastning. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv:

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er tilnærmet flatt gulv.

-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.

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

-Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning:

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

-Vurdering av avvik:

Skapdører går på i bunn. Bruksslitasje på innredning.

-Konsekvens/tiltak:

Skapdører bør justeres. Innredning bør påregnes behandling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon:

Det er avtrekksvifte i vegg.

-Vurdering av avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

-Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Avtrekksvifte kan med fordel skiftes ut med en nyere modell.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert komfyr og platetopp fra 2024. Frittstående kjøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

-Vurdering av avvik:

Det er påvist noe fuktsveller på front under vaskekum, og liten avskalling av

benkeplate. Kjøkkenkranen har begrenset stoppfunksjon og kan beveges utenfor vaskekummen.

-Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å justere eller skifte ut kranen for å sikre at strålen holdes innenfor vaskekumområdet og redusere risiko for fuktskader.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon:

Toalettrom har flislagt gulv. Det er fliser og malt trepanel på vegg. Malte takessplater i tak. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn. Det er spalteventil i vinduskarm. Sluk i gulv.

-Vurdering av avvik:

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

-Konsekvens/tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Andre VVS-installasjoner:

Vannpumpe med 55 liters trykktank fra 2003, plassert i kjeller.

-Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

-Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder på 194 liter, montert i 2023, plassert i kjeller.

-Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

-Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Vannbåren varme:

Vannbåren gulvvarme trolig i samtlige gulv i 1. etg. med unntak av bad/vaskerom. Samlestokk i kjeller. Begrensede kontrollmuligheter. Anlegget var ikke i bruk på befaringstidspunkt.

-Vurdering av avvik:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Mangler fullstendig

kursfortegnelse og merking av kurser.

-Konsekvens/tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

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 gang i 2. etg. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier:

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja. Det er finnes samsvarserklæring på enkelte arbeider mellom 2018-2024 i boligmappe.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget:

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap:

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

Nei

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

Nei

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

Ja. Grunnet det mangler oversikt over kurs nr 12 i kursfortegnelsen, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar:

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

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering:

Det er noe synlig platon grunnmursplast utenfor inngangsparti, ellers ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Taknedløp er ført til oppstikkende drencrør og ut til bakken.

-Vurdering av avvik:

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

*Normal tid før utskifting av drencrør med drencrørledninger er 20 - 60 år.

*Normal tid før vedlikehold av drencrør med drencrørledninger er 1 - 5 år.

-Konsekvens/tiltak:

Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Etablering av ny grunnmursplast og drencrørledninger lukker avvik.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur oppført av gråstein og betong. Utvendig pusset. Boligen er fundamentert med betongplate / såle i kjellerdel.

-Vurdering av avvik:

Grunnmuren har sprekke-dannelser. Sprekker har ikke beveget/utvidet seg de siste

årene.

-Konsekvens/tiltak:

Påviste skader må utbedres. Sprekker bør tettes og grunnmur bør pusses. Det anbefales å observere grunnmuren over tid for å avdekke eventuell utvikling i sprekkdannelse som kan kreve ytterligere tiltak.

Terrengforhold:

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

-Vurdering av avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

-Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer. Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning. Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat brønn. Ukjent alder på utvendige vannrør. Ifølge eier er utvendige avløpsrør av nyere dato.

-Vurdering av avvik:

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

-Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Septiktank:

Septiktanken er av betong, ukjent alder.

-Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Ifølge opplysninger fylles tanken raskt og krever hyppigere tømning enn normalt, noe som kan tyde på begrenset kapasitet eller redusert funksjon.

-Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Merknad fra kommunen: Påsikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsanlegg

Forhold som har fått TG3:

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

-Vurdering av avvik:

*Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

*Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

*30 mm gjennom hele, og 16 mm innenfor 2 m på soverom 1.

*23 mm gjennom hele, og 18 mm innenfor 2 m på soverom 2.

*55 mm gjennom hele, og 50 mm innenfor 2 m på soverom 3.

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

-Konsekvens/tiltak:

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og ukjent/udokumentert tettesjikt/membran. Det er ikke membran i hele våtsonen. Dette fungerer så lenge det er montert dusjkabinett.

-Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke etablert membran i våtsone rundt servant og hele dusjsone. Iht. byggteknisk forskrift er det krav om vanntett sjikt (membran) i våtsoner. På vegger regnes våtsoner som området én meter ut fra dusjsone, samt 50 cm over og til sidene for håndvask. Det er viktig å merke seg at løsningen med malt trepanel ikke tilfredsstiller krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger. Dusjkabinettet er ikke en godkjent erstatning for vanntett sjikt.

-Konsekvens/tiltak:

For å lukke avvik må det etableres fullstendig tettesjikt i våtsoner og utette rørgjennomføringer må tettes.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 25/6-2025 av Olav R. Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Ingen kommentarer i egenerklæringsskjema til selger.

Innhold

Boligen går over 2 etasjer og inneholder følgende:

1. etasje: Entré, Toalettrom, Stue, Spisestue, Kjøkken, Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Trapperom

2. etasje: Gang m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Bod 1, Soverom 3, Bod 2

Uthus/garasje (111 m²):

Garasje/lagring, Bod/vedbod

Lagerbygg/verksted:

Areal 1. etg. varmtlager: 318 m².

Areal hems/mesanin i varmtlager: 88 m²

Areal 1. etg. kaldtlager: 261 m²

Takhøyde i verksted: 6,3 m

Hems i kaldlager er ikke målt da det ikke var fast tilgang til hems. Område mot nordøst i kaldtlager med forstøtningsmur er ikke medregnet i areal. Lagerbygg har fått avslag på søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett 10.12.2014.

Standard

Velkommen til denne spennende eiendommen med sentral beliggenhet med mulighet for utleie av lagerhall.

Med ca. 6 mål eiendom har man rikelig med boltreplass. Det er tre bygg med enebolig, eldre låve og større redskapshall/lagerhall.

Boligen hadde en omfattende oppussing på begynnelsen av 2000-tallet, hvor gulvet ble tatt opp, tømmerkassen "stivet opp", støpt gulv med varme, nytt bad og kjøkken, samt flere overflater. Boligen har ikke vært videre pusset opp siden det, og har derfor behov for noe modernisering.

Boligen ligger usjenert til med romslig gårdsplass, flott utsikt og gode solforhold.

Eiendommen har vært brukt til utleie de seneste årene med hovedinntekt på lagerhallen på opptil nesten 400.000,- pr år. Denne har vært i bruk til utleie av lagerplass for f.eks båter, biler mm. Ca 330 kvm av dette er oppvarmet lager med isolerte konstruksjoner og vannbåren varme i gulv.

Det gjøres oppmerksom på at deler av bygget ikke er godkjent. Se mer info under punktet "Ferdigattest".

Det er i tillegg en mindre låve med god lagringsplass og garasjeplass.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Modernisering: modernisering Ifølge verditakst fra 2018 skal boligen være tilnærmet totalrenovert i perioden 1986 - 2010. Ukjent hva som er gjort når.

Tilbygg: Omkledning av driftsbygg, samt bygget garasje i år 2000.

Ombygging: Tilbygget med kaldt lager og tak over brakker i 2014. Årstall ifølge tegninger.

Service av varmepumpe i 2024.

Ny komfyr og platetopp i 2024.

Parkering

Parkering i låven og rikelig med parkering på egen eiendom.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Montert Mitsubishi luft til luft varmepumpe i stue, fra 2020. Sist service i 2024.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, annenhvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Vannbåren varme i de fleste gulv i 1. etg.
Peisovn i stue.
Panelovner.
Termostatstyrte varmekabler på bad/vaskerom.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

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 5 990 000

Kommunale avgifter

Kr 7 440

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter slam fast gebyr, slambehandling slamavskiller og slambehandling tett tank. Renovasjon (standard)- og miljøgebyr 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

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av

markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud 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 244 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:

3907/216/244:

04.08.1956 - Dokumentnr: 9000205 - Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Opprinnelig dok nr 501715/1956 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1959 - Dokumentnr: 9000108 - Erklæring/avtale

Erklæring hvorved Vassdragsvesenets plan for forebyggende arbeid i Merkedamselva godtas

Opprinnelig dok nr 501840/1959 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1963 - Dokumentnr: 9000027 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Opprinnelig dok nr 502357/1963 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1995 - Dokumentnr: 9000105 - Jordskifte
Deling av parseller
Opprinnelig dok nr 7279/1995 fra TØNSBERG TINGRETT
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2012 - Dokumentnr: 42366 - Jordskifte
Sak nr. 0700-2011-0019 Andebu prestegård - grensegangsak
Overført fra: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.2018 - Dokumentnr: 874413 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:216 Bnr:3
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1070457 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:216 Bnr:244

01.01.2024 - Dokumentnr: 460489 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:216 Bnr:244

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av tiltakene i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 20-1 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998».

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

For denne eiendommen mangler det dokumentasjon på oppføring av bolig i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring.

Det foreligger ferdigattest for redskapshus - gbnr 16/3, datert 02.01.2012.

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger fra hovedeiendommen.

Det foreligger tegninger fra redskapshus, datert 17.07.2014. I brev av 10.12.2014 har kommunen avslått søknaden om dette tilbygget. Disse tilbyggene er derfor ulovlig oppført og kjøper må påregne pålegg om fjerning av disse. Det er i tillegg oppført ekstra tilbygg på driftsbygningen som ikke er søkt om. Kjøper overtar ansvaret og risikoen ifm dette.

Enebolig

Det foreligger ikke tegninger
Mangler godkjente tegninger på boligen.
Driftsbygning/garasje
Det foreligger ikke tegninger

Lagerbygg

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Port til kaldt lager er mot vest og sør, men begge porter er tegnet inn mot vest.
Porter og inngangsdør til varmt lager er plassert mot vest, men er tegnet til å være mot øst.
Lagerbygg har fått avslag på søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett 10.12.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet privat vann og avløp, med privat utslipp.
Det foreligger ikke pålegg på eiendommen per i dag, men på sikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsanlegg. Kjøper må derfor være klar over at det kan komme kostnader ved dette hvis det blir krav om oppgradering.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id: 20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delarealer

Delareal: 9 735 m²

KPHensynsonenavn: H310

KPFare: Ras- og skredfare

Delareal: 1 661 m²

KPHensynsonenavn: H220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Delareal: 4 953 m²

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet

næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
Områdenavn: LL

Delareal: 1 292 m²
Arealbruk: Spredt boligbebyggelse, Framtidig
Områdenavn: LSB

Delareal: 494 m²
KPHensynsonenavn: H210
KPStøy: Rød sone iht. T-1442

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at Våningshus og låve/driftsbygning er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i

konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (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))

151 100 (Omkostninger totalt)

167 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

169 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 141 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 157 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 159 800 (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 151 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9000,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

02.09.2025

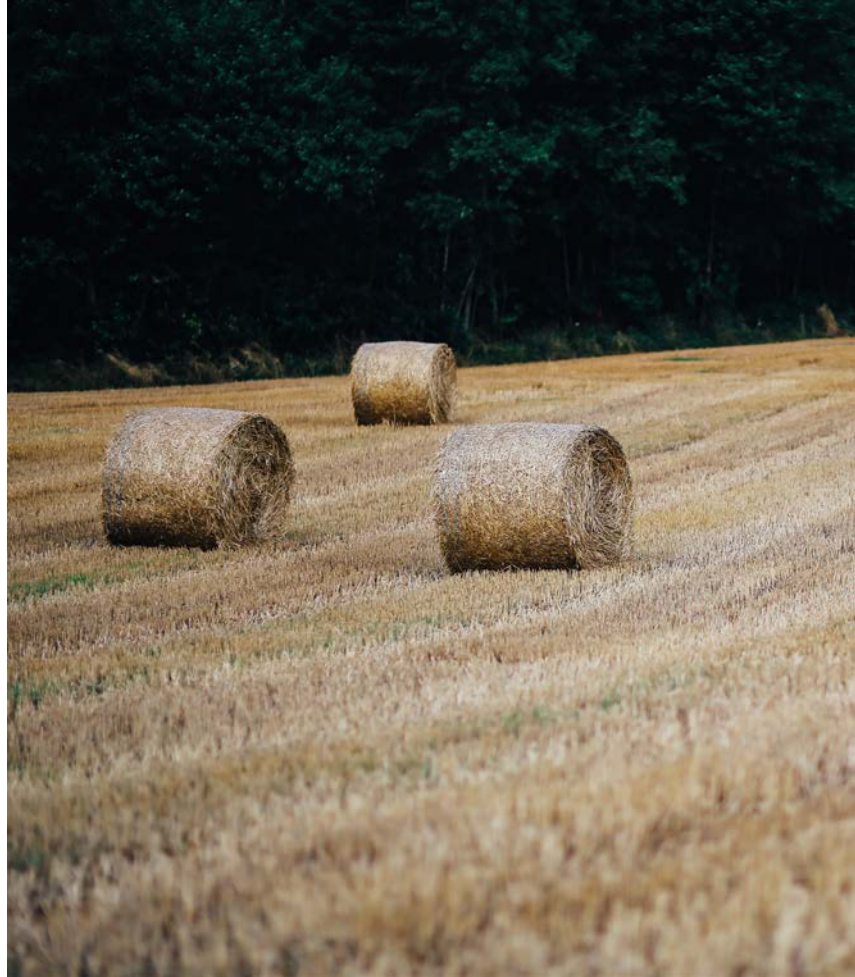


På eiendommen finner du også en driftsbygning/garasje på 111 m² og et romslig lagerbygg/verksted på hele 579 m²



Bolighuset og lagerbygget ligger adskilt fra hverandre.

Velkommen inn i hovedhuset







Romslig stue med vedovn. Det gamle bygget har blitt avstivet med bjelker i gulvet og lagt vannbåren varme.



Romslig kjøkken med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat. Det er integrert komfyr og platetopp fra 2024, frittstående kjøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin







Baderommet er romslig, har stor servant, dusjkabinett og gulv montert toalett.





Toalettrom, praktisk med eget toalettrom. Her har du servant og gulvmontert toalett.





En sjarmerende bolig med pent hageområde og hyggelig platting for fine dager ute.



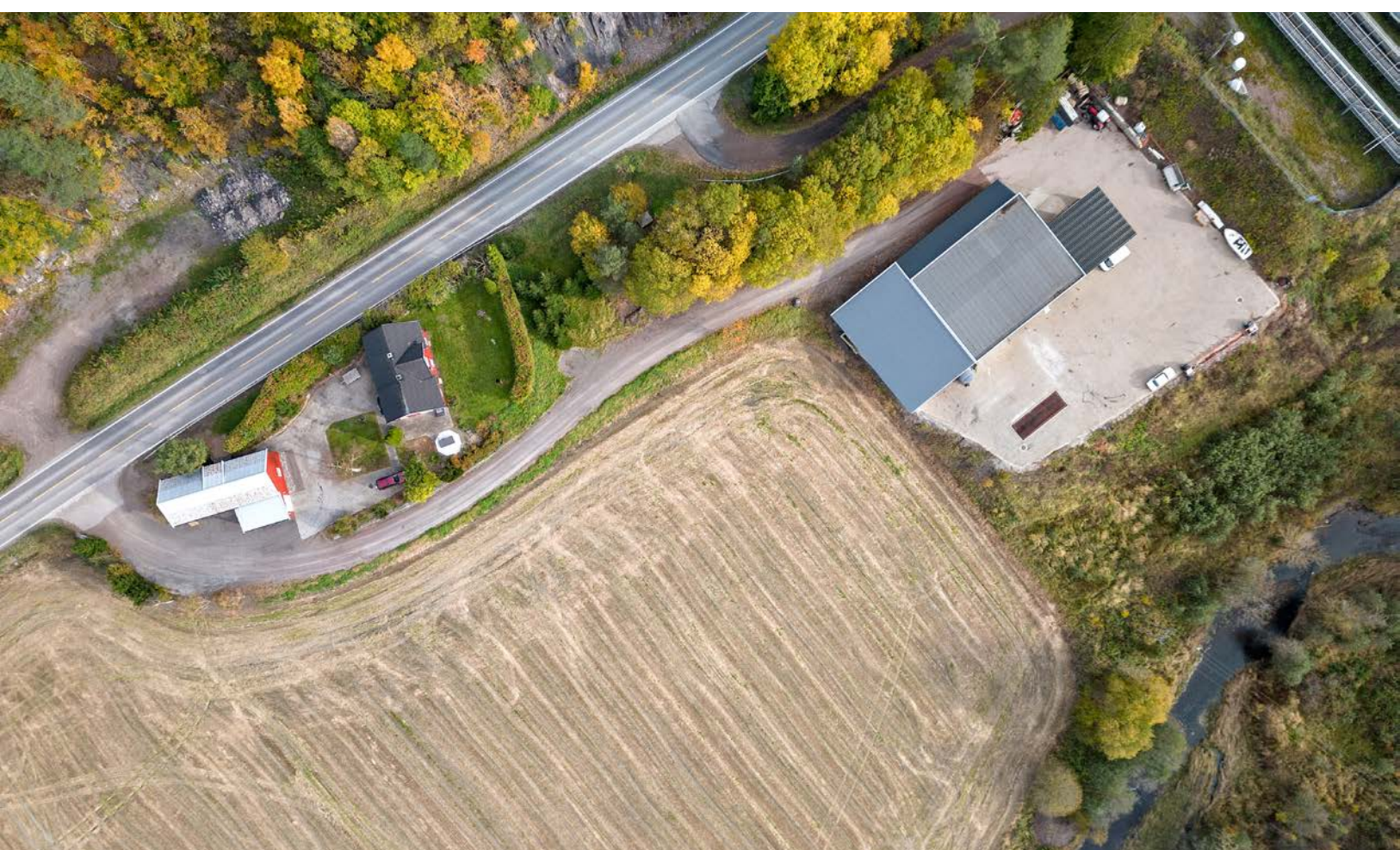
Huset ligger omgitt av naturskjønne omgivelser som gir en fredelig og idyllisk atmosfære

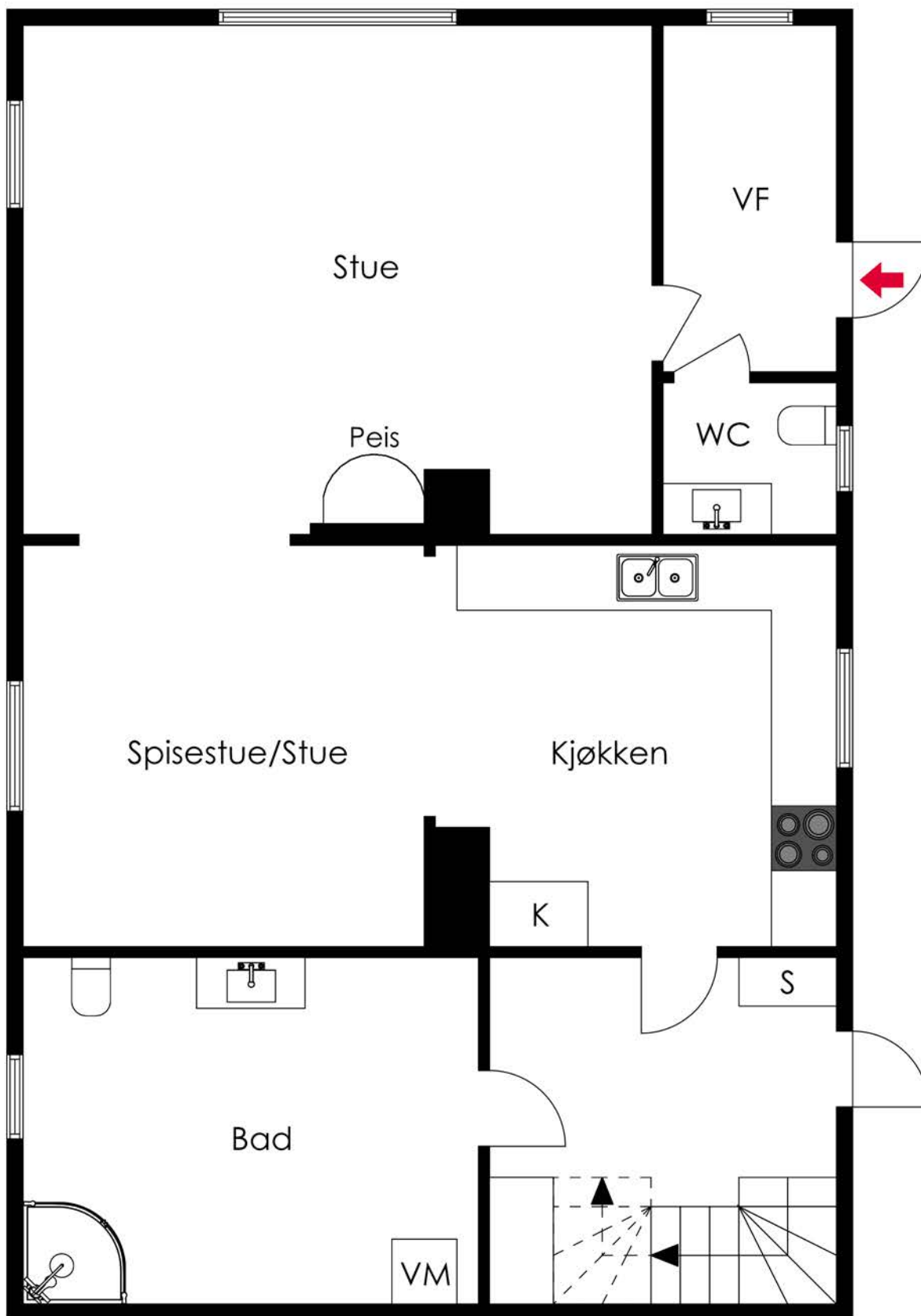


Her bor du med flott utsyn over skog og mark, med nærhet til Andebu sentrum som tilbyr blant annet dagligvarebutikker, café, frisør, bensinstasjon, treningssenter og andre servicetilbud.

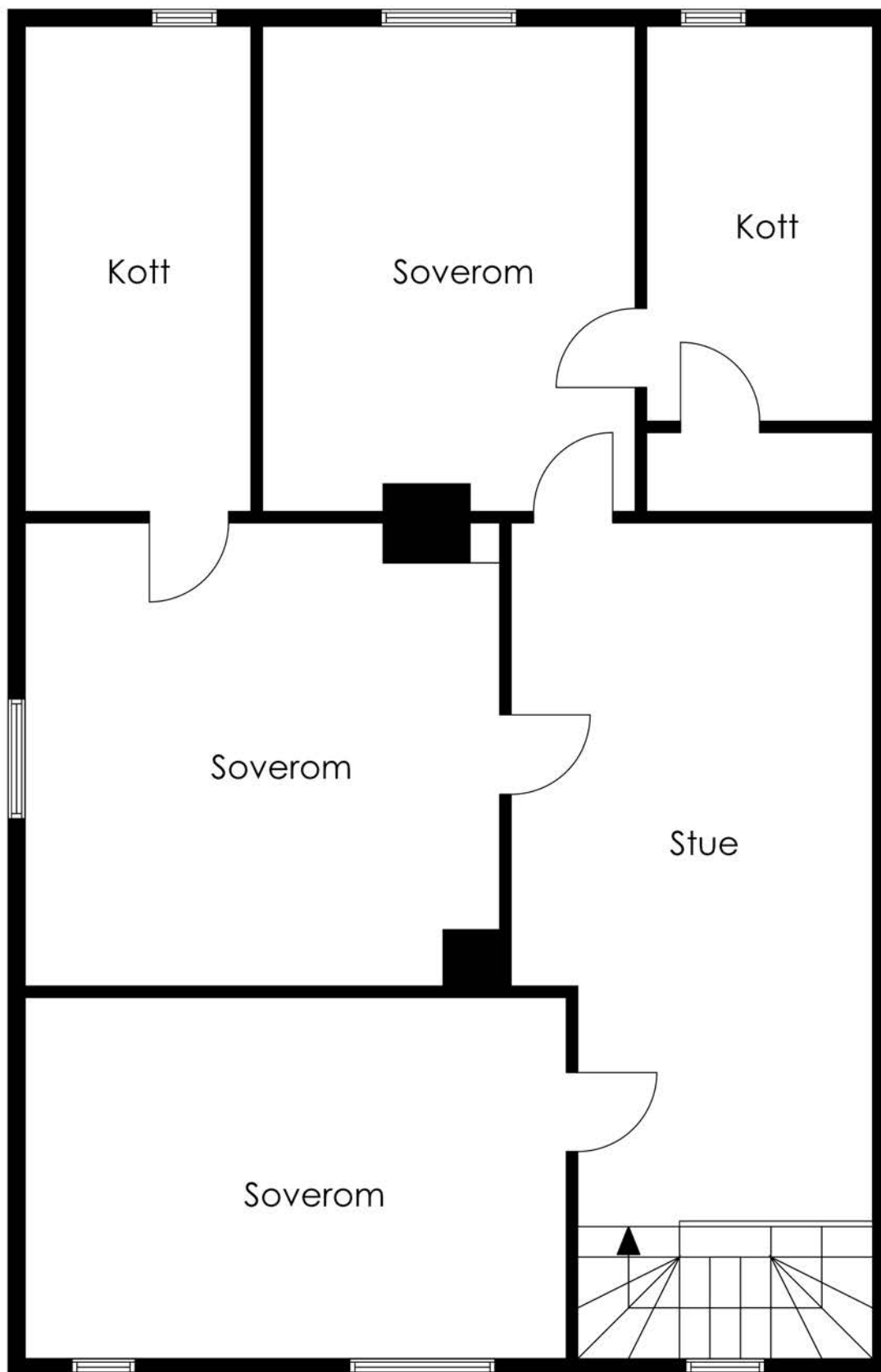


Eiendommen passer perfekt for deg som ønsker å bo landlig, men samtidig ha god tilgjengelighet til både skole, butikk og kommunikasjoner.



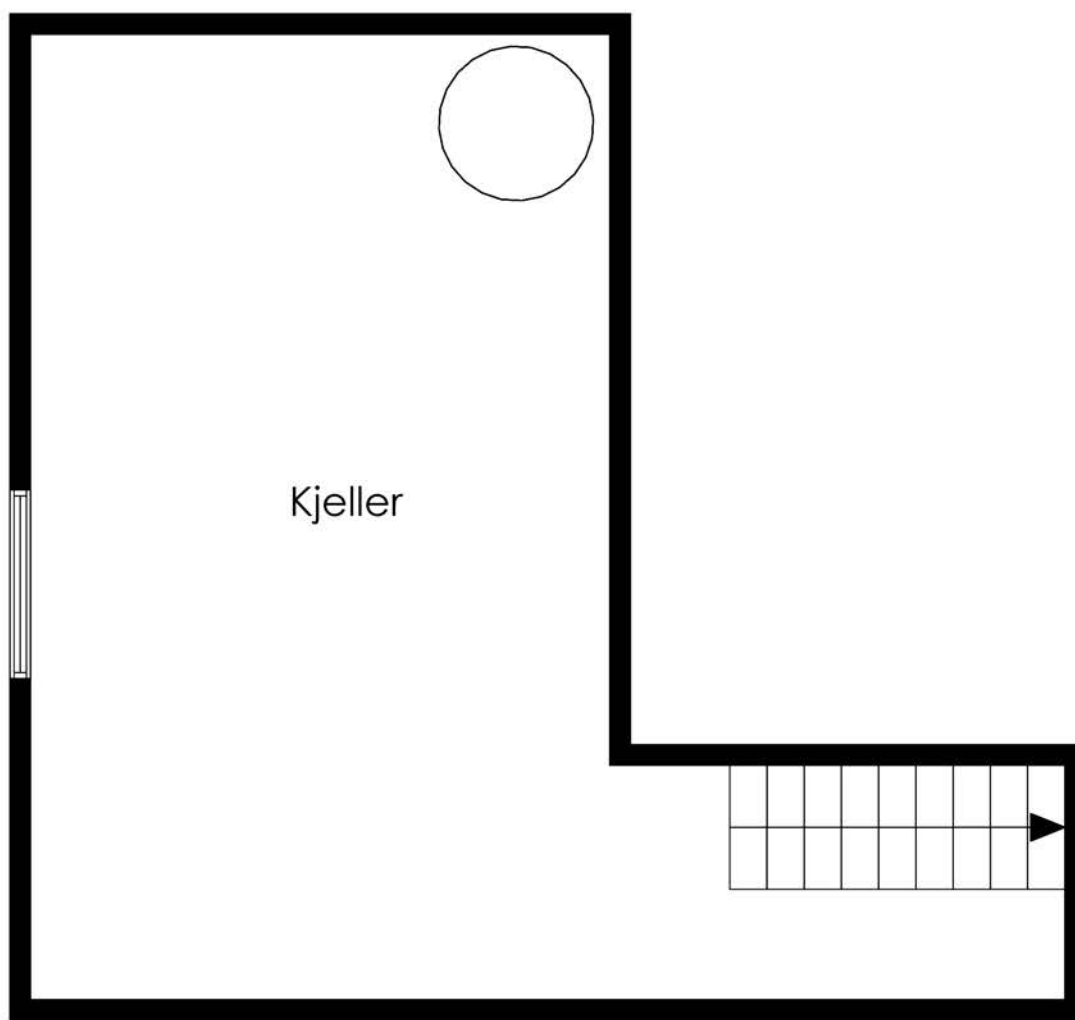


1 etasje



2 etasje

aktiv.



Kjellerplan

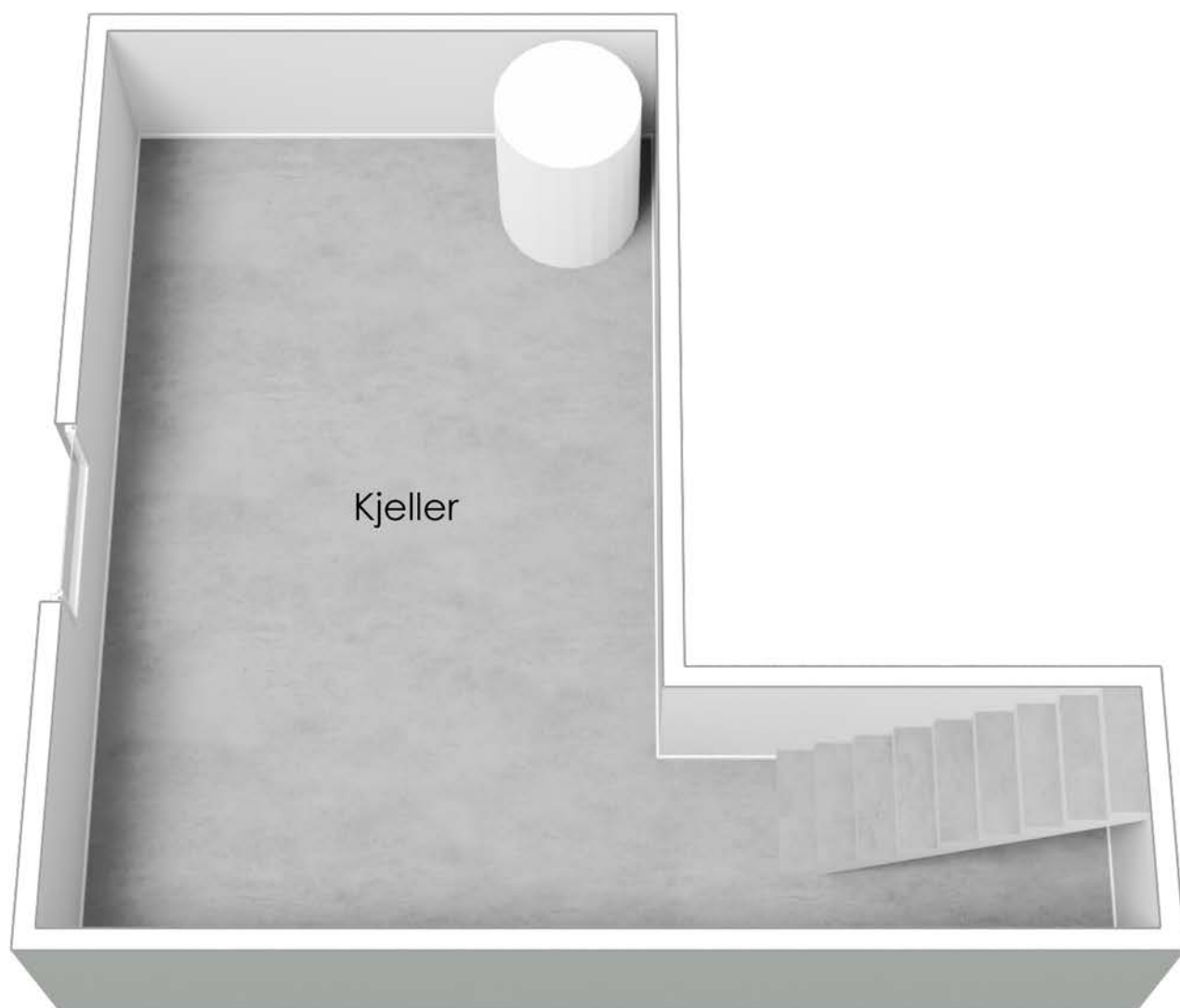


1 etasje

aktiv.



2 etasje



Kjellerplan

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Høyjordveien 140, 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 216, bnr. 244

Sum areal alle bygg: BRA: 929 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 25.06.2025

Rapportdato: 02.07.2025

Oppdragsnr.: 21248-1612

Referansenummer: SV7365

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



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

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstcenter]
for eiendoms- og byggmestere
"De eiendomsaktive"

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 1,5 plan og liten kjellerdel.
Frittliggende uthus/garasje og frittliggende lagerbygg.
Bolig og driftsbygning er opprinnelig fra rundt 1880, men rehabilitert i senere tid. Lagerbygg fra 2007 som ble påbygget i 2014.

Det har blitt utført oppgraderinger på boligen mellom 2002 - 2010 med nytt bad, rehab av 1. etg med utgraving, isolering og innfyll, vannbåren varme, overflater, takteking og kjøkken. 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 bygningsselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1880

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 2008. Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2008. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår. Det ble etterisolert og utvendig kledd med stående tømmermannskledning i ca. 1985-87. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Undertak av over- og underligger trebord. Adkomst via innvendig luke i gang. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gavler. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1983-1986. Isolert og formpresset hovedytterdør med glassfelt. Isolert og formpresset ytterdør til hall.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv har parkett og flis. Vegger har malte panelplater og malt trepanel. Tak har malte takessplater, malte plater og malte treullplater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater / bord. Antatt etter byggemåte isolert. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er montert peis i stue. Flislagt på gulv i front. To piper av teglstein/leca med pusslag der kun pipe mot vest er i bruk. Feierluke til pipe i vest på loft. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Det ble utført tilsyn og feiing 02.04.2024, ingen avvik i besiktiget bolig. Det er kjeller under badet i boligen. Gulvet er av betong. Veggene har leca og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn. Det er ukjent om det er blindkjeller/krypkjeller under det meste av boligen, eller om det er støpt plate på mark. Det er innvendig malt/behandlet tretrapp til 2. etg. Det er montert rekkverk. Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2002. Det er fliser og malt trepanel på vegg. Trepanel i tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er tilnærmet flatt gulv. Det er plastsluk og ukjent/udokumentert tettesjikt/membran. Det er ikke membran i hele våtsonen. Dette fungerer sålenge det er montert dusjkabinett. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er avtrekksvifte i vegg. Fuktmåling er foretatt i bjelkelag under dusjkabinett uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert komfyr og platetopp fra 2024. Frittstående kjøøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPEISALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har flislagt gulv. Det er fliser og malt trepanel på vegg. Malte takessplater i tak. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn. Det er spalteventil i vinduskarm. Sluk i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber fra 2002. Stoppekran plassert i kjeller. Innvendig avløp er av plast fra 2002. Stakeluke i kjeller. Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentil i vegg og spalteventil i vinduskarm. Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu. Vannpumpe med 55 liters trykktank fra 2003, plassert i kjeller. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Montert Mitsubishi luft til luft varmepumpe i stue, fra 2020. Sist service i 2024. Vannbåren varme i de fleste gulv i 1. etg. Peisovn i stue. Panelovner. Termostatstyrte varmekabler på bad/vaskerom. Varmtvannsbereder på 194 liter, montert i 2023, plassert i kjeller. Vannbåren gulvvarme trolig i samtlige gulv i 1. etg. med unntak av bad/vaskerom.

Beskrivelse av eiendommen

Samlestokk i kjeller.

Sikringsskap er plassert i gang i 2. etg.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

Det er noe synlig platon grunnmursplast utenfor inngangsparti, ellers ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Grunnmur oppført av gråstein og betong. Utvendig pusset.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle i kjellerdel.

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat brønn.

Ukjent alder på utvendige vannrør.

Ifølge eier er utvendige avløpsrør av nyere dato.

Septiktanken er av betong, ukjent alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Mangler godkjente tegninger på boligen.

Driftsbygning/garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Lagerbygg/verksted

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

Port til kaldt lager er mot vest og sør, men begge porter er tegnet inn mot vest.

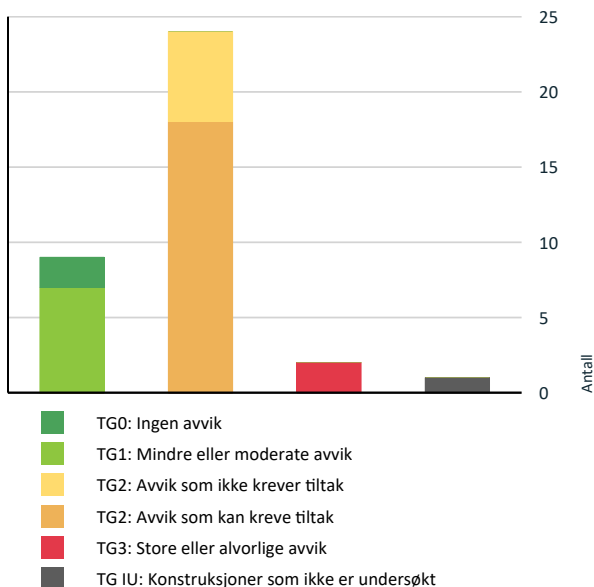
Porter og inngangsdør til varmt lager er plassert mot vest, men er tegnet til å være mot øst.

Lagerbygg har fått avslag på søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett 10.12.2014.

Ifølge grunnkart kan det se ut som hjørne av kaldt lager mot vest stikker noe ut mot nabotomt.

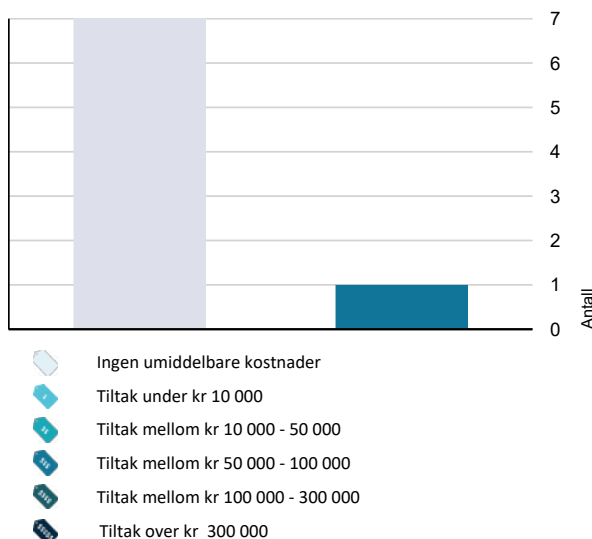
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen i 1 år og 1 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

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

1880

Anvendelse

Enebolig over to plan og liten kjeller.

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

Modernisering Ifølge verditakst fra 2018 skal boligen være tilnærmet totalrenovert i perioden 1986 - 2010. Ukjent hva som er gjort når.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 2008.
Normal aldring og vær slitasje på takstein.

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

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2008.
Trinn montert for feier.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår. Det ble etterisolert og utvendig kledd med stående tømmermannskledning i ca. 1985-87.
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er stedvis oppsprukket/værslitt kledningsbord, samt noe råteskader i bunn av kledningsbord.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadet og værslitt trekledning bør skiftes ut.



Værslitt trebord.



Råte i bunn av kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Undertak av over- og underliggende trebord.

Adkomst via innvendig luke i gang.

Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er råteskader i utvendig mønekryss.

Registrert eldre fuktskjolder i undertak.

Det er målt fukt i undertak som er i øvre sjikt på hva som regnes som tørt treverk.

Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Det er synlige spor etter mus på loftet. Det er ikke påvist skader på konstruksjon eller isolasjon ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.

Råteskadet mønekryss må skiftes ut.

Fuktskjoldene er av eldre dato før ny takteking og krever ingen umiddelbare tiltak.

Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Aktivitet fra mus eller andre gnagere kan over tid føre til skade på isolasjon, elektriske installasjoner eller trekonstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll og eventuelt tiltak for å hindre videre aktivitet.

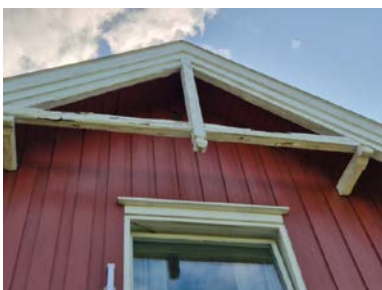
Tilstandsrapport



Ingen lufting i nedre del.



Målt vektprosent på 13,8 %.



Råteskader i mønekryss.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1983-1986.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

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

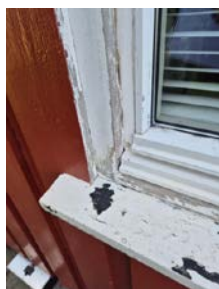
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av vinduer nærmer seg.



Tilstandsrapport

1 TG 1 Dører

Isolert og formpresset hovedytterdør med glassfelt.
Isolert og formpresset ytterdør til hall.

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

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulver har parkett og flis.
Vegger har malte panelplater og malt trepanel.
Tak har malte takessplater, malte plater og malte treullplater.

Overflater i 1. etg. fra 2004. Ny panel på vegg i hall m/trapp og parkett i 2.etg. fra 2007.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk, noe overflate oppgraderinger er påregnelig.

Vurdering av avvik:

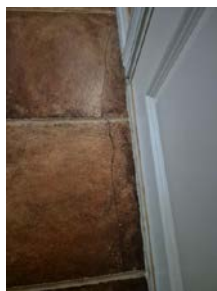
- Det er påvist skader på overflater.

Det er sprekker i gulvflis i hall.
Det er skrapemerker i parkettgulv på kjøkken.
Det er noe hulrom under parkett i gang, 2. etg. som fører til knirk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Sprekker i fliser.



Skrapemerker i parkett.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

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

Følgende retningsavvik ble registrert:

30 mm gjennom hele, og 16 mm innenfor 2 m på soverom 1.
23 mm gjennom hele, og 18 mm innenfor 2 m på soverom 2.
55 mm gjennom hele, og 50 mm innenfor 2 m på soverom 3.

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Målt fra 5,7 cm ved dør...



...til 10,5 cm, 2 meter inn i soverom, som er høydeforskjell på 4,8 cm.

❗ TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

❗ TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert peis i stue. Flislagt på gulv i front.

To piper av teglstein/leca med pusslag der kun pipe mot vest er i bruk.

Feierluke til pipe i vest på loft.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Det ble utført tilsyn og feiing 02.04.2024, ingen avvik i besiktiget bolig.

❗ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kjeller under badet i boligen.

Gulvet er av betong. Veggene har leca og betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

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

Det er ukjent om det er blindkjeller/krypkjeller under det meste av boligen, eller om det er støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

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

Bærestolper under bad går rett ned på grunn og det er målt høye fuktverdier i treverk.

Konsekvens/tiltak

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

Bærestolper må sikres mot fukt.

Det anbefales en oppgradering av utvendig fuksikring av grunnmur og drenering.

❗ TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp til 2. etg.

Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk er på 88 cm. Åpninger i rekkverk på 11,5 cm.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Innvendige dører

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører går i terskel.

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

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra 2002.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser og malt trepanel på vegg. Trepanel i tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarung.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er utført i treverk og det er malt trepanel på vegg, 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 da vinduet og vegger er avgrenset med dusjkabinett, men vindu og trepanel i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vindu og trepanel i våtsone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er tilnærmet flatt gulv.

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.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent/udokumentert tettesjikt/membran.
Det er ikke membran i hele våtsonen. Dette fungerer sålenge det er montert dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke etablert membran i våtsone rundt servant og hele dusjsonen.

Iht. byggt teknisk forskrift er det krav om vanntett sjikt (membran) i våtsoner.

På vegger regnes våtsoner som området én meter ut fra dusjsonen, samt 50 cm over og til sidene for håndvask.

Det er viktig å merke seg at løsningen med malt trepanel ikke tilfredsstiller krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger. Dusjkabinettet er ikke en godkjent erstatning for vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvik må det etableres fullstendig tettesjikt i våtsoner og utette rørgjennomføringer må tettes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Ikke tett rundt rørgjennomføringer.



Plastsluk under kabinett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skapdører går på i bunn. Bruksslitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skapdører bør justeres. Innredning bør påregnes behandling.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Avtrekksvifte kan med fordel skiftes ut med en nyere modell.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i bjelkelag under dusjkabinett uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykklaminat med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål. Det er integrert komfyr og platetopp fra 2024. Frittstående kjøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe fuktsveller på front under vaskekum, og liten avskalling av benkeplate. Kjøkkenkranen har begrenset stoppfunksjon og kan beveges utenfor vaskekummen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å justere eller skifte ut kranen for å sikre at strålen holdes innenfor vaskekumområdet og redusere risiko for fuktskader.



Noe fuktsveller i topp av skapdør under vask.



Kjøkkenkran uten stoppfunksjon.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har flislagt gulv. Det er fliser og malt trepanel på vegg. Malte takessplater i tak. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.

Tilstandsrapport

Det er spalteventil i vinduskarm.
Sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør er av kobber fra 2002.
Stoppekran plassert i kjeller.

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.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast fra 2002.
Stakeluke i kjeller.

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

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe med 55 liters trykktank fra 2003, plassert i kjeller.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IJ Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Montert Mitsubishi luft til luft varmepumpe i stue, fra 2020. Sist service i 2024.
Vannbåren varme i de fleste gulv i 1. etg.
Peisovn i stue.
Panelovner.

Tilstandsrapport

Termostatstyrte varmekabler på bad/vaskerom.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, annenhvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 194 liter, montert i 2023, plassert i kjeller.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er krav om at varmtvannsbereidere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

! TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme trolig i samtlige gulv i 1. etg. med unntak av bad/vaskerom.

Samlestokk i kjeller.

Begrensede kontrollmuligheter.

Anlegget var ikke i bruk på befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

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

Mangler fullstendig kursfortegnelse og merking av kurser.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



! 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.

Sikringsskap er plassert i gang i 2. etg.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Nei

Tilstandsrapport

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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er finnes samsvarserklæring på enkelte arbeider mellom 2018-2024 i boligmappa.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foret en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet det mangler oversikt over kurs nr 12 i kursfortegnelsen, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.
Stedvise utskiftinger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

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



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 røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er noe synlig platon grunnmursplast utenfor inngangsparti, ellers ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.
Takedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Vurdering av avvik:

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

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.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Etablering av ny grunnmursplast og drensledninger lukker avvik.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av gråstein og betong. Utvendig pusset.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle i kjellerdel.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekker har ikke beveget/utvidet seg de siste årene.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekker bør tettes og grunnmur bør pusses.

Det anbefales å observere grunnmuren over tid for å avdekke eventuell utvikling i sprekkdannelser som kan kreve ytterligere tiltak.

Tilstandsrapport



Sprekker i grunnmur i kjeller.



Sprekker i ringmur.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

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

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

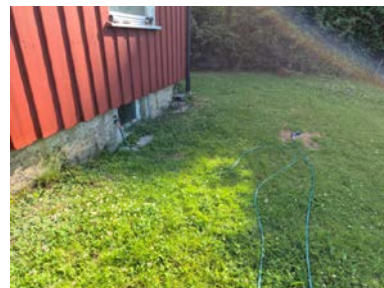
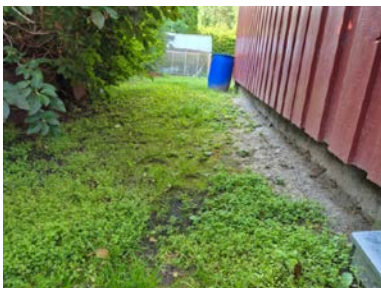
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

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



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat brønn.

Ukjent alder på utvendige vannrør.

Ifølge eier er utvendige avløpsrør av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Ifølge opplysninger fylles tanken raskt og krever hyppigere tømning enn normalt, noe som kan tyde på begrenset kapasitet eller redusert funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Merknad fra kommunen: Påsikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsanlegg.



Bygninger på eiendommen

Driftsbygning/garasje

**Anvendelse**

Driftsbygning/garasje

Byggeår

1880

Kommentar

Ifølge verditakst fra 2018.

Standard

Bygget er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Frittliggende driftsbygning/garasje, fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser. Veggekonstruksjon til uthus med uisolert reisverkkonstruksjon, garasje med uisolert bindingsverk på ringmur av Leca. Garasjedel ble bygget i år 2000 og driftsbygning ble samtidig utvendig kledd med stående bordkledning.

Pulttakkonstruksjon med takstoler av tre over garasje som er tekket med undertak av presenning og profilerte stålplater. Saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler av tre til uthus med undertak av over- og underligger trebord. Utvendig tekket med profilerte stålplater. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Leddport av stål til garasje og uthus.
Stor malt panelt skyvedør av tre til uthus. samt panelt dobbel ytterdør til loft.
Trevinduer med 2-lags glass fra 1980.

Bygget bærer preg av elde og slitasje. Noe ufagmessig utførelse.
Mangler takfotbeslag.

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

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Omkledning av driftsbygg, samt bygget garasje i år 2000.
------	---------	--

Lagerbygg/verksted



Anvendelse

Lagerbygg/verksted

Byggeår

2007

Kommentar

Ifølge verditakst fra 2018.

Standard

Bygget er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er et stort lagerbygg på nedsiden av bolig, fundamentert på 30 cm armert betongplate på komprimerte masser og solid ringmur.

Bygget er oppført i stålkonstruksjon, tekket med profilerte stålplater på kaldtlager og isolerte "sandwich" elementer i varmlager. Innvendige delevegger i varmlager av bindingsverk, tekket med malte osb plater.

Takhøyde i verksted: 6,3 m

Flat takkonstruksjon til varmlager med 15 cm mineralull, tekket med membran og pulttak til kaldtlager, tekket med profilerte stålplater.

3 store foldedører med glassfelt og ståldør på vestsiden av bygg.

Leddport av stål mot sør til kaldtlager.

Foldedører til varmlager måler 3,89 m i bredden og 4,99 m i høyde.

Foldedør til kaldtlager måler 5,96 m i bredden og 4,80 m i høyde.

Leddport til kaldtlager måler 2,99 i bredden og 3,59 m i høyde.

Innlagt strøm, lys og kontaktpunkter og 3-fas kontaktpunkter.

Sikringsskap med 400 amp hovedsikring, jordfeilautomater og jordfeilkurser.

Det er vannbåren varme i hele gulv i varmlager på 318 m². med luft til vann pumpe. Samlestokk plassert på vegg nord i varmlager. Mitsubishi varmepumpe plassert i kaldtlager.

Varmtvannsbereder 198/120 liter fra 2003.

Oljeavskiller.

Vann fra eget borehull med meget stor kapasitet.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på det elektriske arbeidet, det mangler rekkverk på hems og håndløper på vegg i trapp.

Brakkerigg med 3 hybelbrakker på sørsiden av lagerbygg er ikke videre inspisert eller vurdert.

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

Tilbygg / modernisering

År	Arbeidstype	Beskrivelse
2014	Ombygging	Tilbygget med kaldtlager og tak over brakker i 2014. Årstall ifølge tegninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

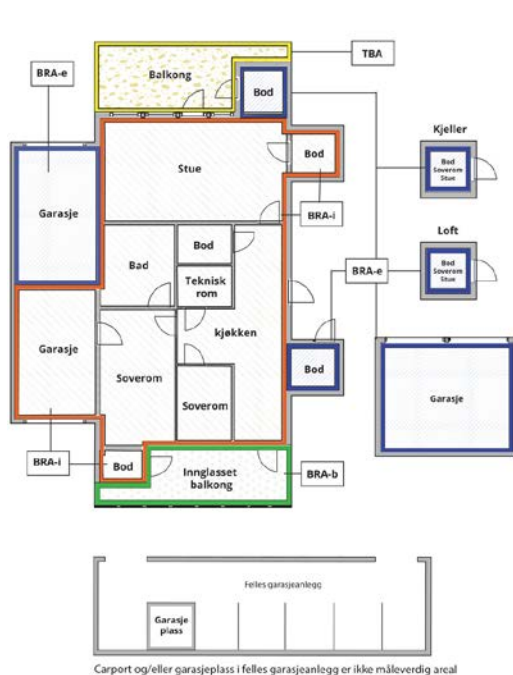
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	78			78	
2. etasje	73			73	
Kjeller					
SUM	151				
SUM BRA	151				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Toalettrom, Stue, Spisestue, Kjøkken, Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Trapperom		
2. etasje	Gang m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Bod 1, Soverom 3, Bod 2		
Kjeller			

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 5,3 m²
Toalettrom: 2,3 m²
Stue: 22,3 m²
Spisestue: 10,8 m²
Kjøkken: 11,3 m²
Hall m/trapp: 7,5 m²
Bad/vaskerom: 11,3 m²
Trapperom: 2,1 m²

Areal 2. etg.
Gang m/trapp: 16,2 m²
Soverom 1: 13,7 m²
Soverom 2: 13,9 m²
Bod 1: 5,7 m²
Soverom 3: 14,2 m²
Bod 2: 5,5 m²

Kjeller med for lav takhøyde for målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Mangler godkjente tegninger på boligen.

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: Service av varmepumpe i 2024.
Ny komfyr og platetopp i 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Driftsbygning/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		111		111	
Loft					
SUM		111			
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, Garasje/lagring, Bod/vedbod	
Loft			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Lagerbygg/verksted

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		579		579	
Hems		88		88	
SUM		667			
SUM BRA	667				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Kaldt lager, Verksted 1/teknisk rom, Verksted 2	
Hems		Hems	

Kommentar

Hems i kaldlager er ikke målt da det ikke var fast tilgang til hems.
Område mot nordøst i kaldtlder med forstøtningsmur er ikke medregnet i areal.

Takhøyde i verksted: 6,3 m

Areal 1. etg. varmtlager: 318 m².
Areal hems/mesalin i varmtlager: 88 m²
Areal 1. etg. kaldtlder: 261 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Port til kaldtlder er mot vest og sør, men begge porter er tegnet inn mot vest.
Porter og inngangsdør til varmtlager er plassert mot vest, men er tegnet til å være mot øst.

Lagerbygg har fått avslag på søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett 10.12.2014.

Ifølge grunnkart kan det se ut som hjørne av kaldtlder mot vest stikker noe ut mot nabotomt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller 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	139	12
Driftsbygning/garasje	0	111
Lagerbygg/verksted	0	667

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Roy Arne Solheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	216	244		0	6245.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høyjordveien 140

Hjemmelshaver

Solheim Roy Arne

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 400 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.07.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det finnes ikke tegninger for bolig eller uthus/garasje. Kun tegninger for lagerbygg er fremvist.	Finnes ikke		Nei
Megleropplysninger	25.06.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av tiltakene i kommunens arkiv.	Finnes ikke		Nei
Eieropplysninger	25.06.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2025	

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

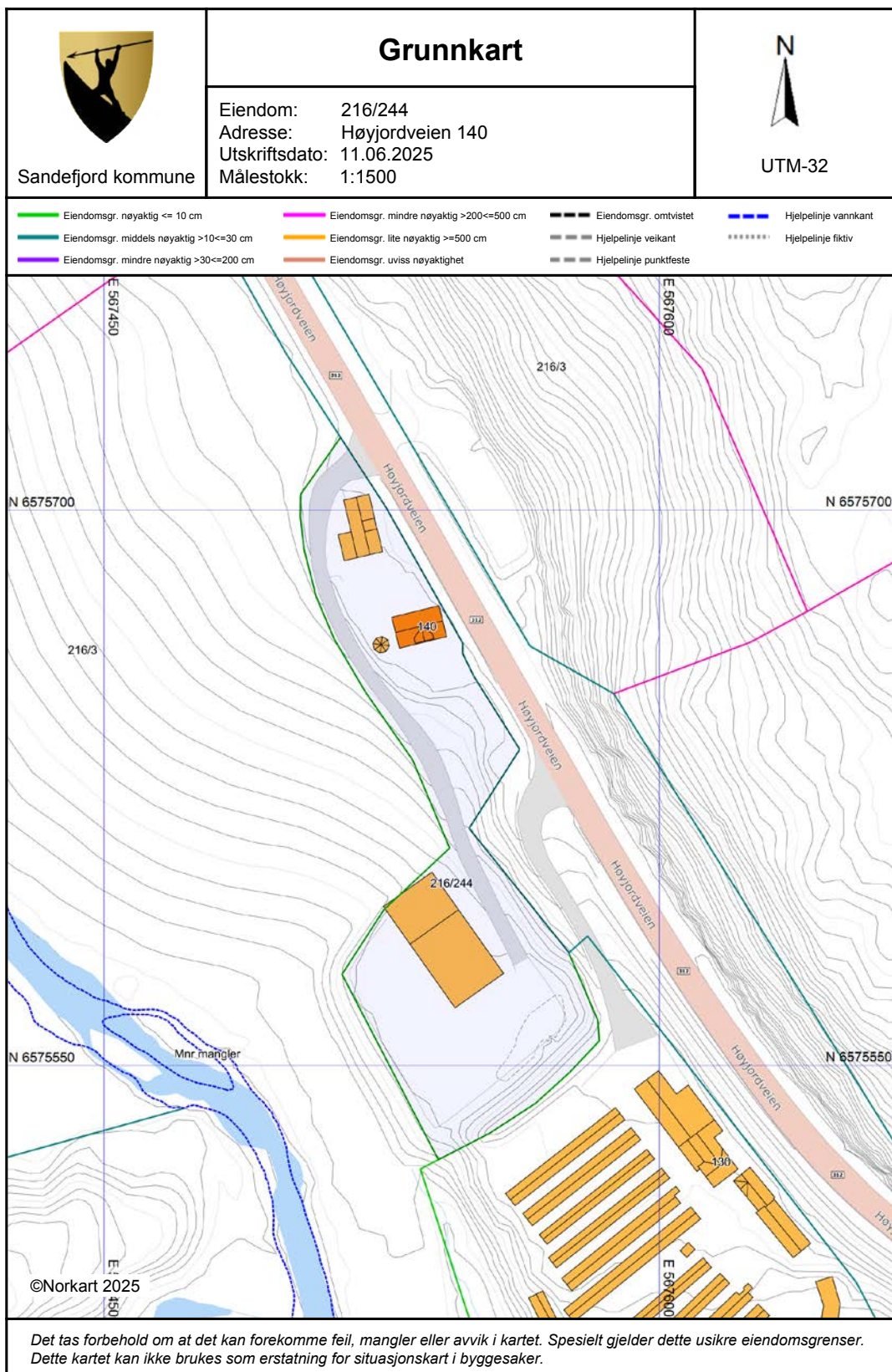
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SV7365>

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.	
1311250077	

Selger 1 navn
Roy Arne Solheim

Gateadresse	
Høyjordveien 140	

Poststed	Postnr
ANDEBU	3158

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1311250077

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
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250077

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250077

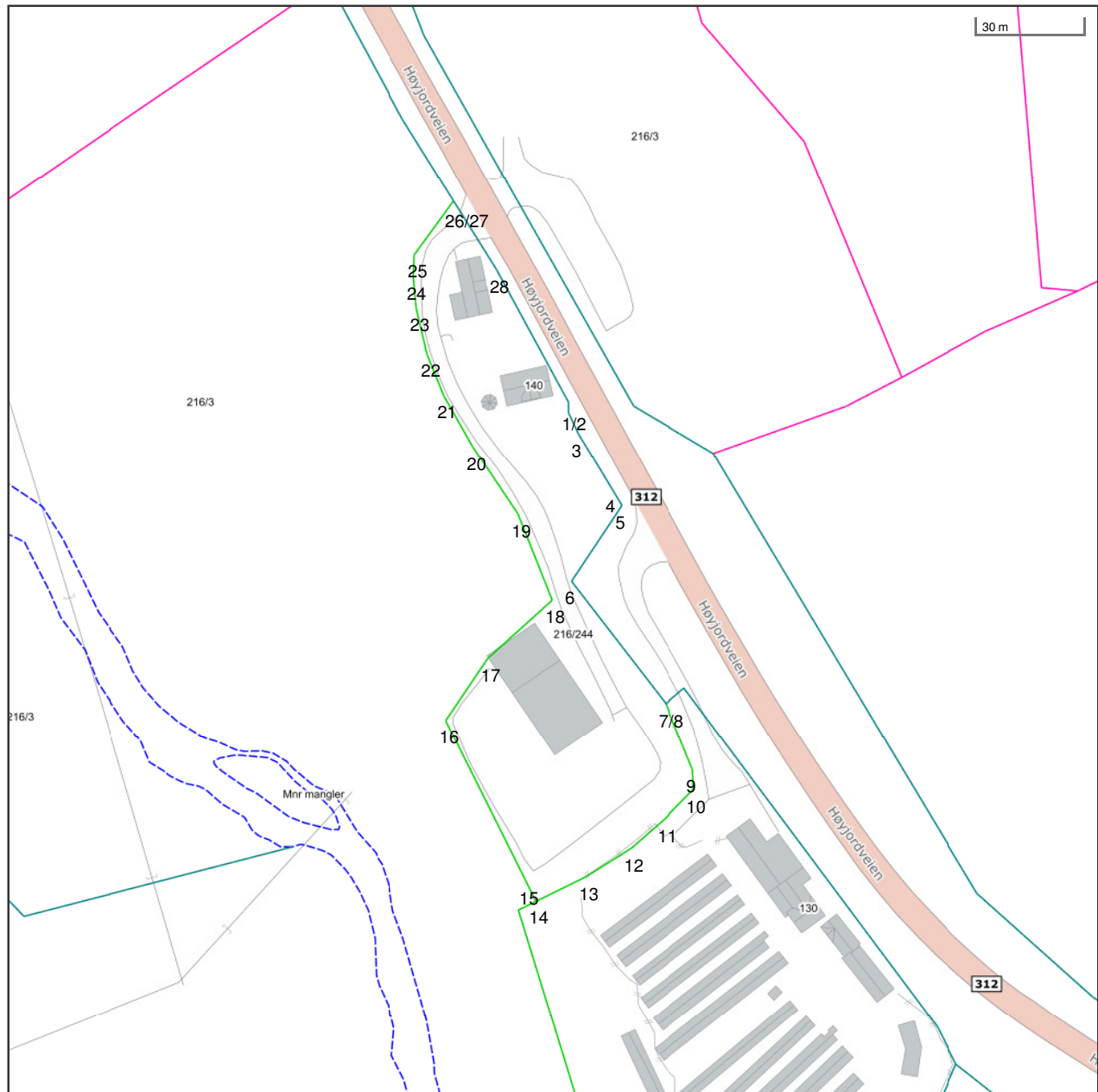
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roy Arne Solheim	f9a60bb02633f71af8ae24 37277c236de4e68eba	02.07.2025 06:28:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1311250077

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

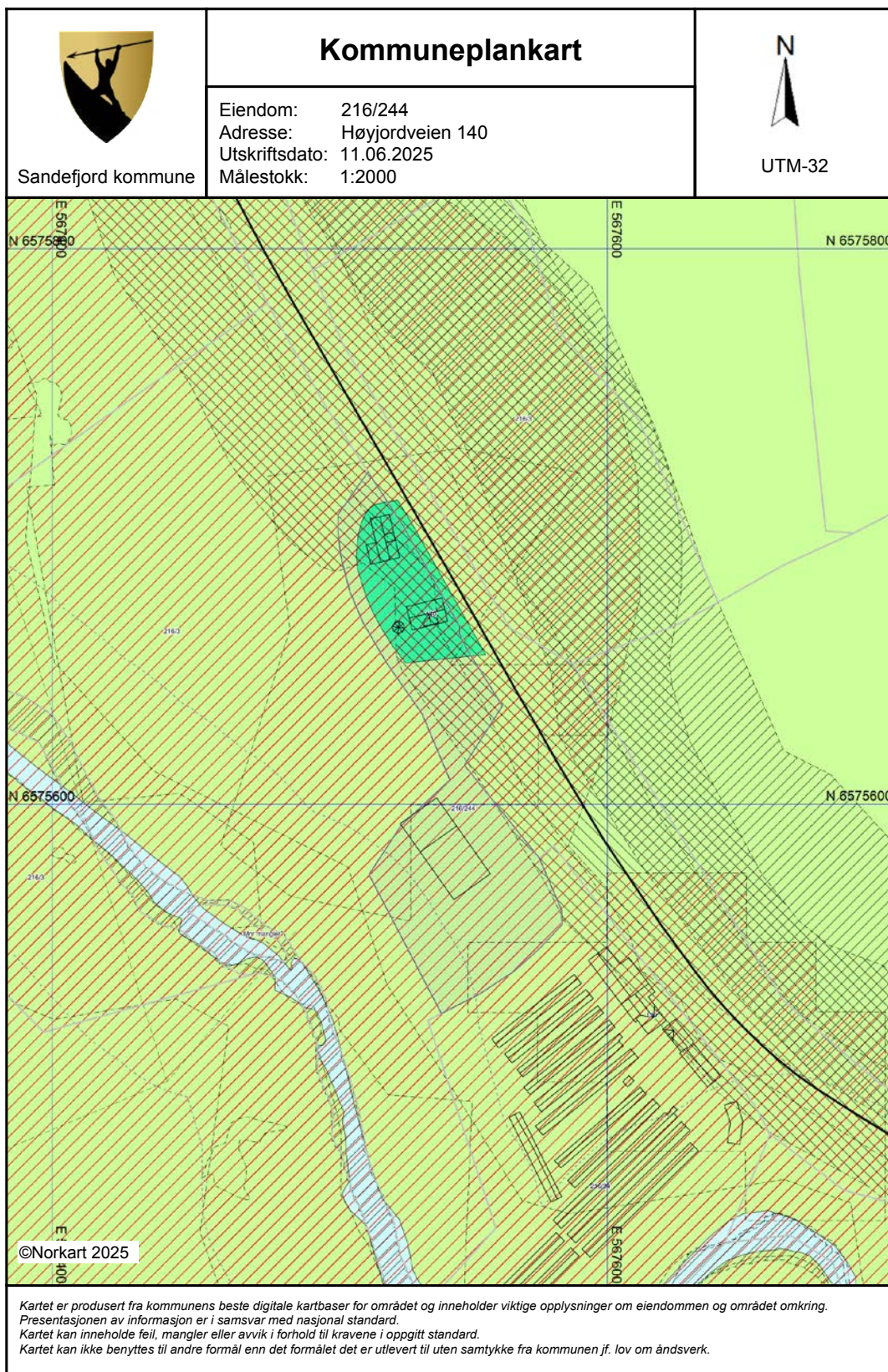


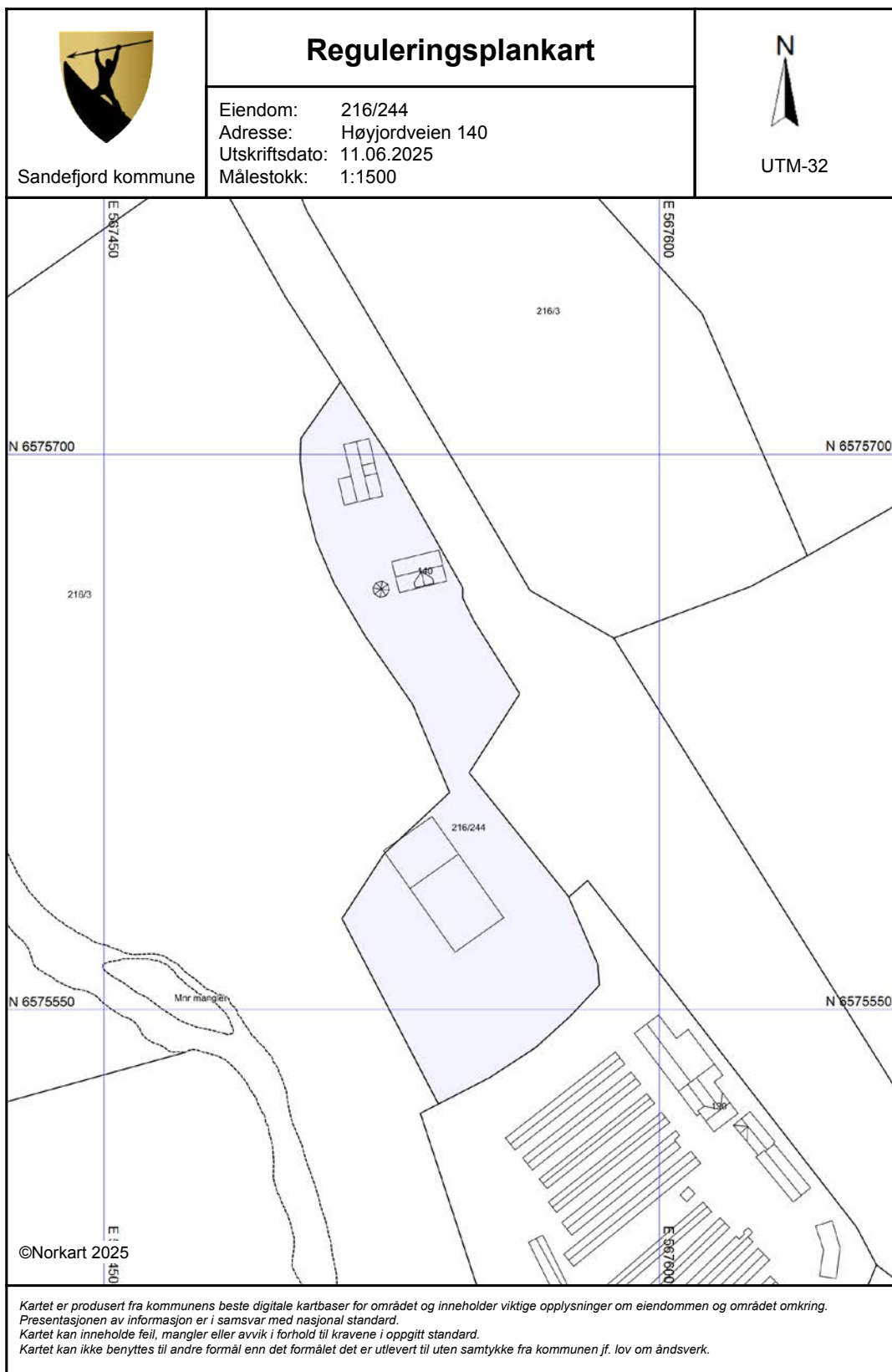
Eiendomskart for eiendom 3907 - 216/244//

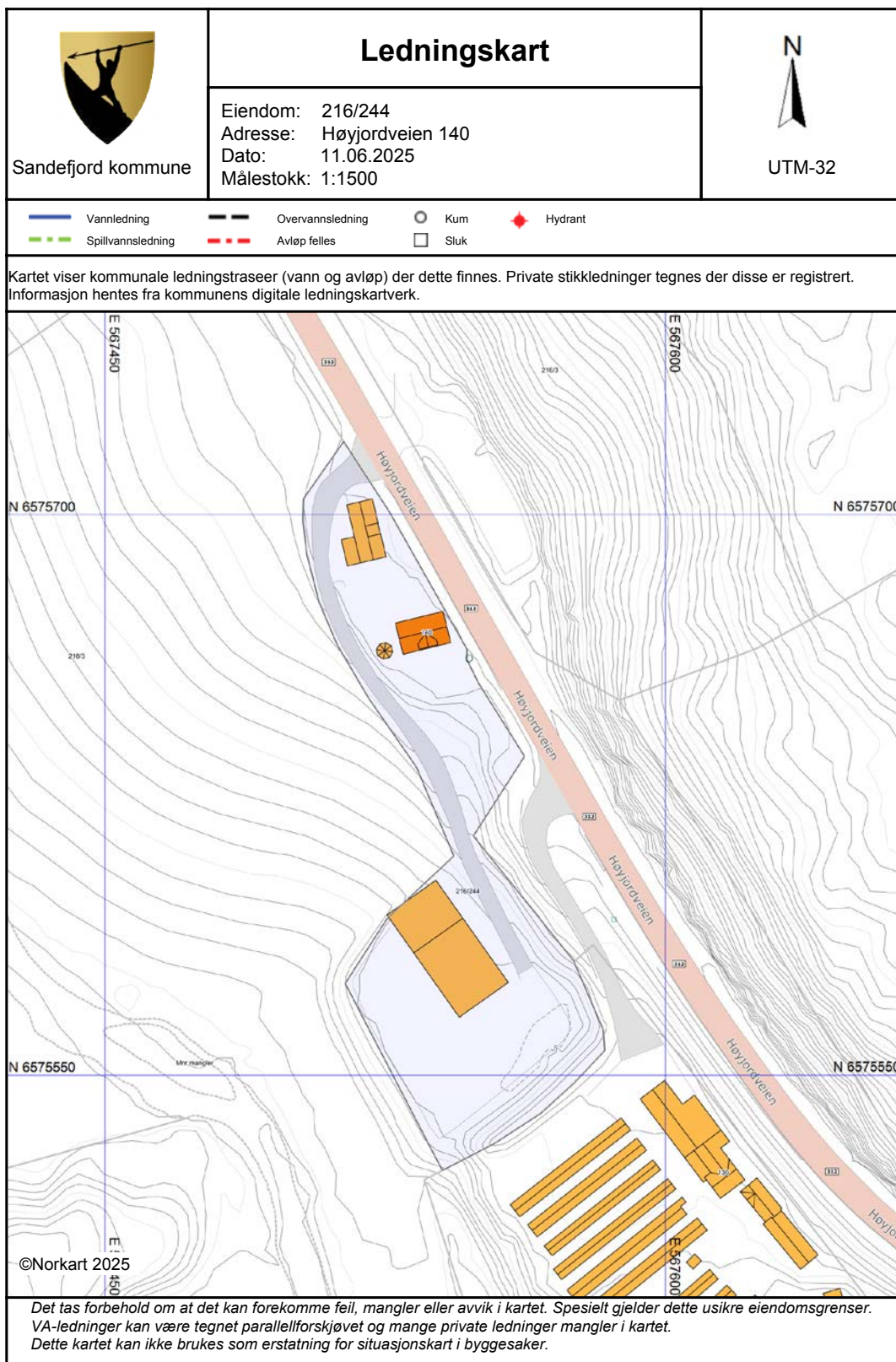


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering









Andebu kommune
Virkksomhet teknisk

Saksbehandler: Inger Moe
Direkte telefon: 33 43 81 65
Vår ref.: 07/1102/12/14
Arkiv: GBNR-16/3
Deres ref.:

Dato: 02.01.2012

Jan Magnar Gran
Kniveåsen Terrasse 18

3036 DRAMMEN

Stamp from Andebu kommune, Teknisk etat. Includes fields for type, date (03 JAN 2012), and various codes.

Ferdigatteste for redskapshus - gbnr 16/3.

Ferdigattest er gitt for			
ARKIVSaksnr 07/1102		JournalpostID 12/14	
Eiendom/byggested Høyjordveien 140, 3158 Andebu			
Bygningsnummer 18840898			
Gnr. 16	Bnr. 3	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse til tiltak er fattet av: Teknisk utvalg		Vedtak dato 03.05.2006	Delegert saksnr:044/06
Dokumentasjon for ferdigattest			datert
Anmodning om ferdigattest og kontrollerklæring fra ansvarlig søker/kontrollerende: Maskinentr. Jan Magnar Gran			10.12.2011
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Redskapshus			
Nødvendig dokumentasjon for ferdigattest foreligger. I medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis ferdigattest.			
Merknader			

Med hilsen

Inger Moe
Inger Moe
avdelingsingeniør

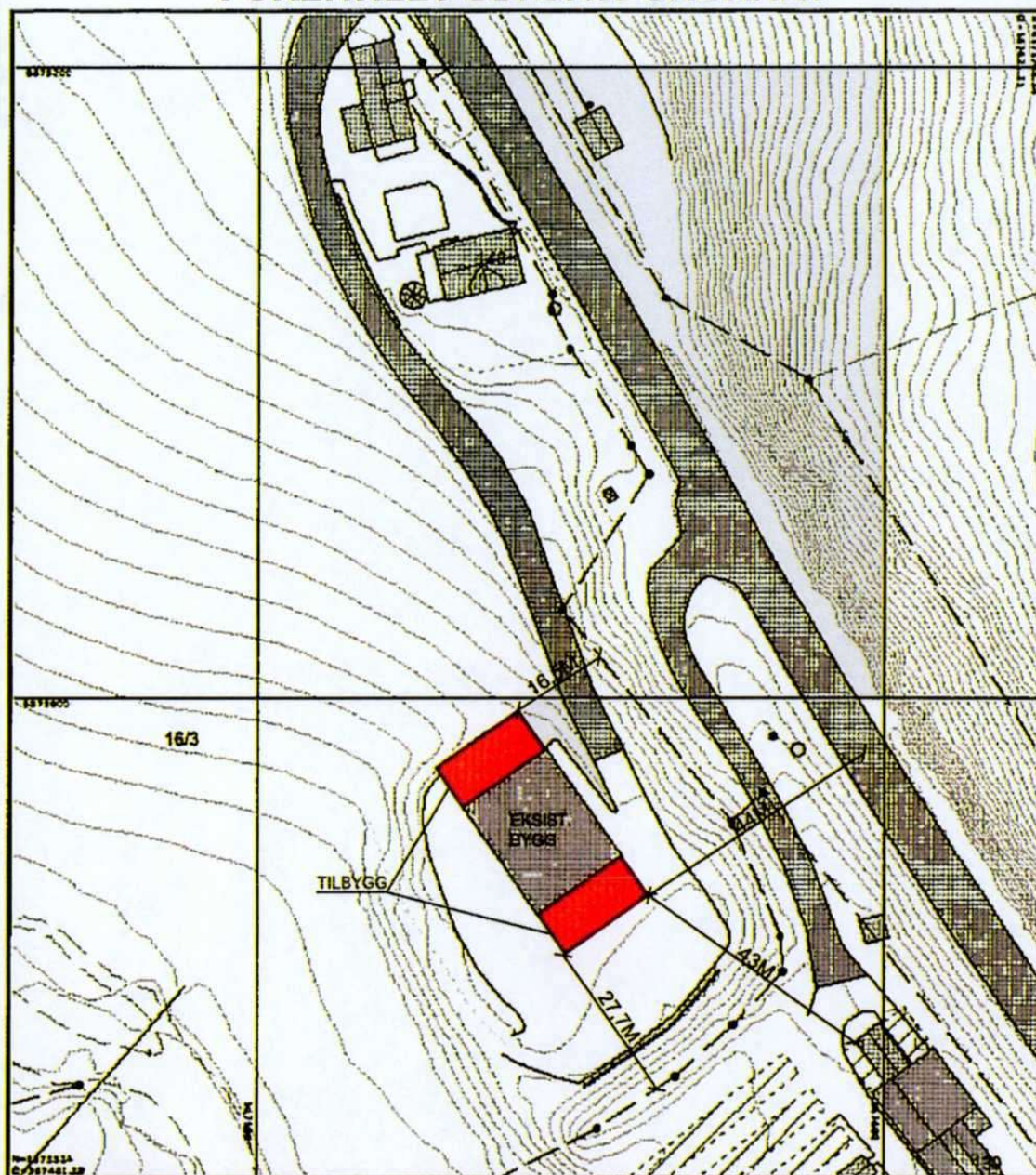
Kopi: Thor Anton Gran

Postadresse: Andebu sentrum 1, 3158 Andebu
Besøksadresse: Andebu Herredshus
E-post: postmottak@andebu.kommune.no

Telefon: 33 43 8100
Telefaks: 33 43 8192
Internett: www.andebu.kommune.no

Bank: 2500. 07.70011
Org.nr.: 964952078

FORENKLET SITUASJONSKART



©RE KOMMUNE

Adresse: Høyjordveien 140, 3158 Andebu

Dato: 15/7-2014

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 16/3/0/0

UTM32 Euref89

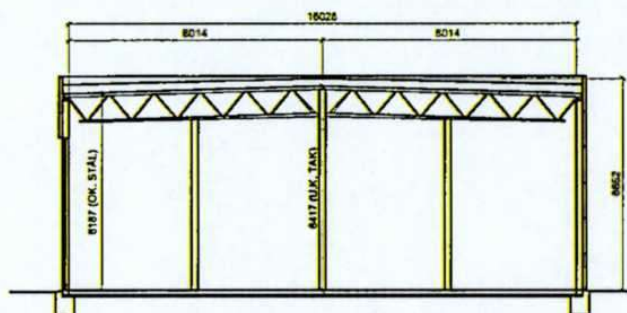
Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann

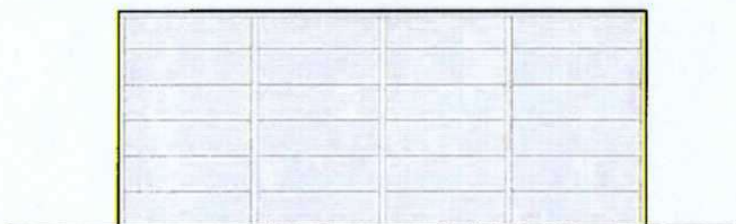
- ✕ Mur
- ✕ Gjerde
- ⊙ Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

N
Målestokk 1:1000

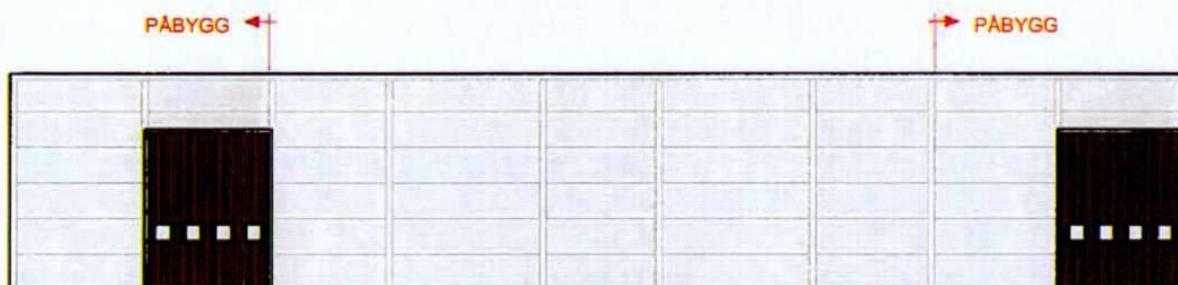
Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.



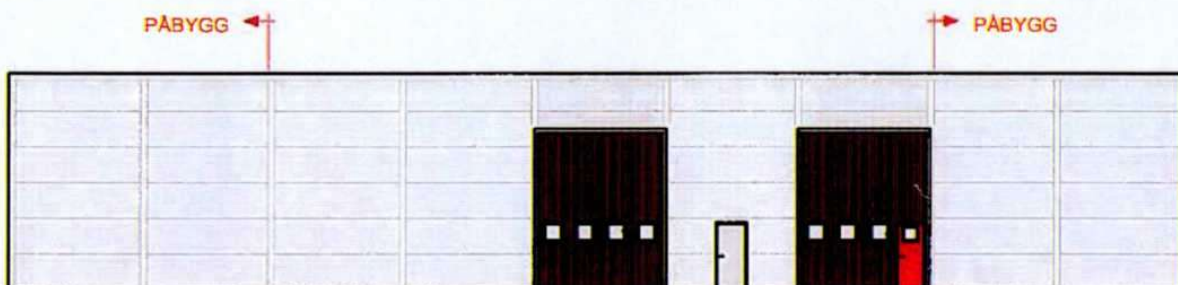
SNITT A - A



FASADE MOT NORD OG SYD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

E1

HØYJORDVEIEN 140, GBNR 16/3
Snitt A - A og fasader

DATO
17.07.2014
REV:
—

Stokke Bygg
MUR • TRE • BETONG
Telefon: 911 61639

AK SERVICE
TEGNING AV BYGG
OG AREALPLANER
Gjekstad 19 75 53

Adr: Sverresgate 15, 3257 Larvik
Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com

M=1:200



Andebu kommune
Stabtjenester-Teknisk,landbruk
og næring

Saksbehandler: Jørn Engebretsen
Direkte telefon: 33 43 81 65
Vår ref.: 14/1619/14/14688
Arkiv: GBNR-16/3
Deres ref.:

Jan Magnar Gran
Høyjordveien 140

3158 ANDEBU

Dato: 10.12.2014

KOMMUNE		
TEKNISSAK		
Løpnr:	Saksnr:	Saksnr:
11 DES 2014		
Ark.kode P		
Ark.kode S		
Journr.	Ansvar	
Kommunens nettside		

	Dato	Saksnummer
Delegert Hovedutvalg for miljø og plansaker	10.12.2014	158/14

Høyjordveien 140 - gbnr 16/3 - Avslag på søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

Vedtak etter delegert fullmakt

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-2 for oppføring av tilbygg til eksisterende lagerbygning avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-4.

Begrunnelse for vedtak:

Vedtaket begrunnes i den landbruksfaglige vurderingen. I LNF- områder er det tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Dette begrepet er knyttet til bygninger, anlegg eller bruk av hensyn til driften av næring er nødvendig å plassere på stedet.

Landbrukskontoret vurderer at omsøkt tiltak ikke er å anse som en driftsbygning i landbruket knyttet til stedbunden næring.

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker fra vedtaksdato. En eventuell klage sendes Andebu kommune.

Behandlingsgebyr etter regulativets generelle bestemmelse pkt 1.2 kr 3600.- sendes tiltakshaver.

Faktiske opplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-2, er mottatt 6.10.2014. Søknaden er sendt landbruksavdelingen for uttalelse den 23.10.2014. Svar fra landbruksavdelingen ble mottatt 19.11.2014, og dette svaret er også sendt tiltakshaver samme dato.

Eiendommen ligger innenfor området som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF- området.

Postadresse:	Andebu sentrum 1, 3158 Andebu	Telefon:	33 43 8100	Bank:	2500. 07.70011
E-post:	postmottak@andebu.kommune.no	Telefaks:	33 43 8192	Org.nr.:	964952078
		Internett:	www.andebu.kommune.no		

Tiltaket omfatter ett tilbygg på 168 m² mot sør og ett tilbygg på 168 m² mot nord. Til sammen 336 m². Det totale bebyggd areal er, i følge faktisk opplysninger fra landbruksavdelingen, på ca 600 m², men dette fremkommer ikke klart i opplysninger gitt i søknaden.

Det foreligger nabomerknad fra en nabo, eier av gbnr 16/34, datert 29.7.2014.

Nabomerknad er besvart av advokat Per Ingar Jespersen, datert 14.8.2014.

Vurdering og analyse

Landbrukskontoret har som landbruksfaglig myndighet vurdert saken i forhold til jordloven og veileder til "landbruk pluss" da eiendommen er knyttet til landbruks forhold. Etter å ha vurdert hele saken konkluderer landbrukskontoret med at omsøkt tiltak ikke vil være en driftsbygning i landbruket, og at det ikke anses å være behov for en bygning av denne størrelsen i forbindelse med landbruksdrift på eiendommen. I sin uttalelse vurderer landbrukskontoret omsøkt utbygging til å ikke være knyttet til stedbunden næring.

Plan og byggesaksavdelingen vurderer saker etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. I saker som berører landbruksinteresser er det vanlig praksis og få en landbruksfaglig uttalelse eller et vedtak.

I denne saken finner bygningsmyndigheten det riktig å støtte seg til den landbruksfaglige konklusjonen, og gir med det avslag på søknaden. Det vektlegges i dette at tiltaket vurderes til å ikke være tilknyttet stedbunden næring. I LNF- områder er det tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som er direkte knyttet til stedbunden næring. Dette begrepet er knyttet til bygninger, anlegg eller bruk som det av hensyn til driften av næring er nødvendig å plassere på stedet.

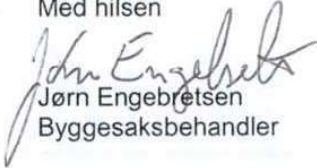
For at kommunen skal behandle og godkjenne tiltak på landbrukseiendommer som driftsbygning, må bygningen ha direkte tilknytting til landbruket og landbruksdriften.

Dersom tiltaket fremdeles ønskes så må det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNF område) for eiendommen jf uttalelse fra landbruksavdelingen datert 23.10.2014. Tiltaket må da nabovarsles på nytt og det må opplyses i nabovarsel om at det søkes dispensasjon. Søknad om dispensasjon må innholde overvekt av positive elementer – fordeler fremfor ulemper.

Merknad fra nabo, Knut Ruggesæter – eier av gbnr 16/34.

Da søknaden blir avslått pga landbrukshensyn, kommenteres ikke nabomerknad noe videre.

Med hilsen


Jørn Engebretsen
Byggesaksbehandler

Vedlegg: Landbruksfaglig uttalelse

Kopi: Knut Ruggesæter. Høyjordveien 16, 3158 Andebu
Advokat Per Ingar Jespersen MNA. Postboks 14, 3162 Andebu.

Skjema nr. 66 **17 15**
 Statens Vegvesen
 Avskrift av dagbok nr. 1956/9000205/200
 Jørisberg sorenskriverembete
 - 4 AUG 1956

Vann- og kloakkledninger
samt stikkrenner ved offentlig veg.

(jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

ERKLÆRING

Undertegnede Anton Andersen søker herved om til-
latelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne gjennom/ langs med
riks- veg nr. 300 ved (min) eiendom (over) Kullerød
gnr. 16 bnr. 3 i Andebu herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

- Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avspærres forsvarlig og forsynes med lykter og varselsskilter.
- Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
- Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
- Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
- Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
- Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens¹⁾ kostnad som hefte på eiendommen.
- Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.²⁾

..... den

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾

Anton Andersen den 31/7.56
Anton Andersen

¹⁾ Stryk det som ikke passer.
²⁾ Plass for ytterligere vilkår.
³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Oversendes herr vegsjefen i
under henvisning til omstænde.

den

(Søkerens navn)

J-nr. Arkiv nr.

Herr Anton Andersen/
Kullerød, Andebu.

Etter Deres søknad av 16. juli 1956 gir en herved tillatelse til å legge
vannledning

gjennom 1888 med riks veg 300

Tillatelsen gis på de i omstænde erklæring nevnte vilkår. Erklæringen bes i datert
og undertegnet stand innlevert til lensmannen i Andebu
som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Vegsjefen i Vestfold, Tønsberg, den 27. juli 1956.

For Vegsjefen

Edd Blumentz

Sendes herr vegtilsynsmannen i
for videre ekspedering til søkeren, idet De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

Originalen + 1 gjenpart av erklæringen bes sendt tilbake hit etter at den er tinglyst.

Размышления

Nabolagsprofil

Høyjordveien 140 - Nabolaget Andebu - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skatvet Linje 124	1 min 0.1 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	17 min 17 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min
Oslo Gardermoen	1 t 48 min

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 265 elever, 14 klasser	4 min 3.1 km
Signo grunn- og videregående skole (1-1... 11 elever, 6 klasser	7 min 3.9 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	4 min 3.3 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	14 min 15.2 km
Wang Toppidrett Tønsberg	19 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

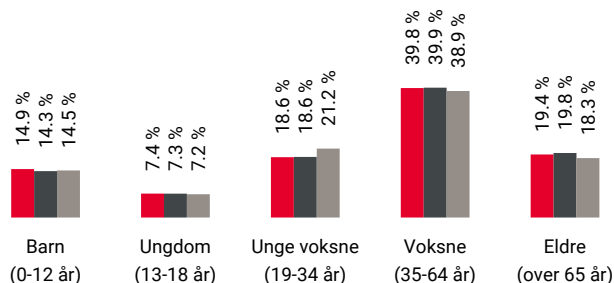
Veldig bra 76/100



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

Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	10 min 0.9 km
Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	3 min 2.8 km
Møyland barnehage (2-5 år) 64 barn	5 min 3.6 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	4 min
Meny Andebu PostNord	4 min 3.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



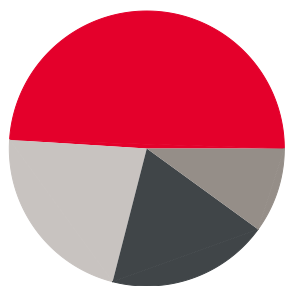
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

	H-Glass Arena	4 min
	Fotball, friidrett	3.2 km
	Andebu ungdomsskole	4 min
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	3.2 km
	Treningssenteret Andebu	4 min
	Sporty24 Sem	12 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

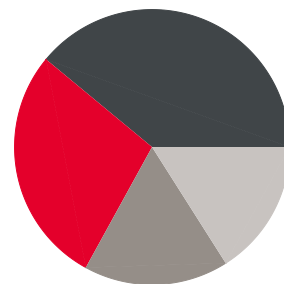
4 min



Gokstad Apotek, Andebu

4 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%

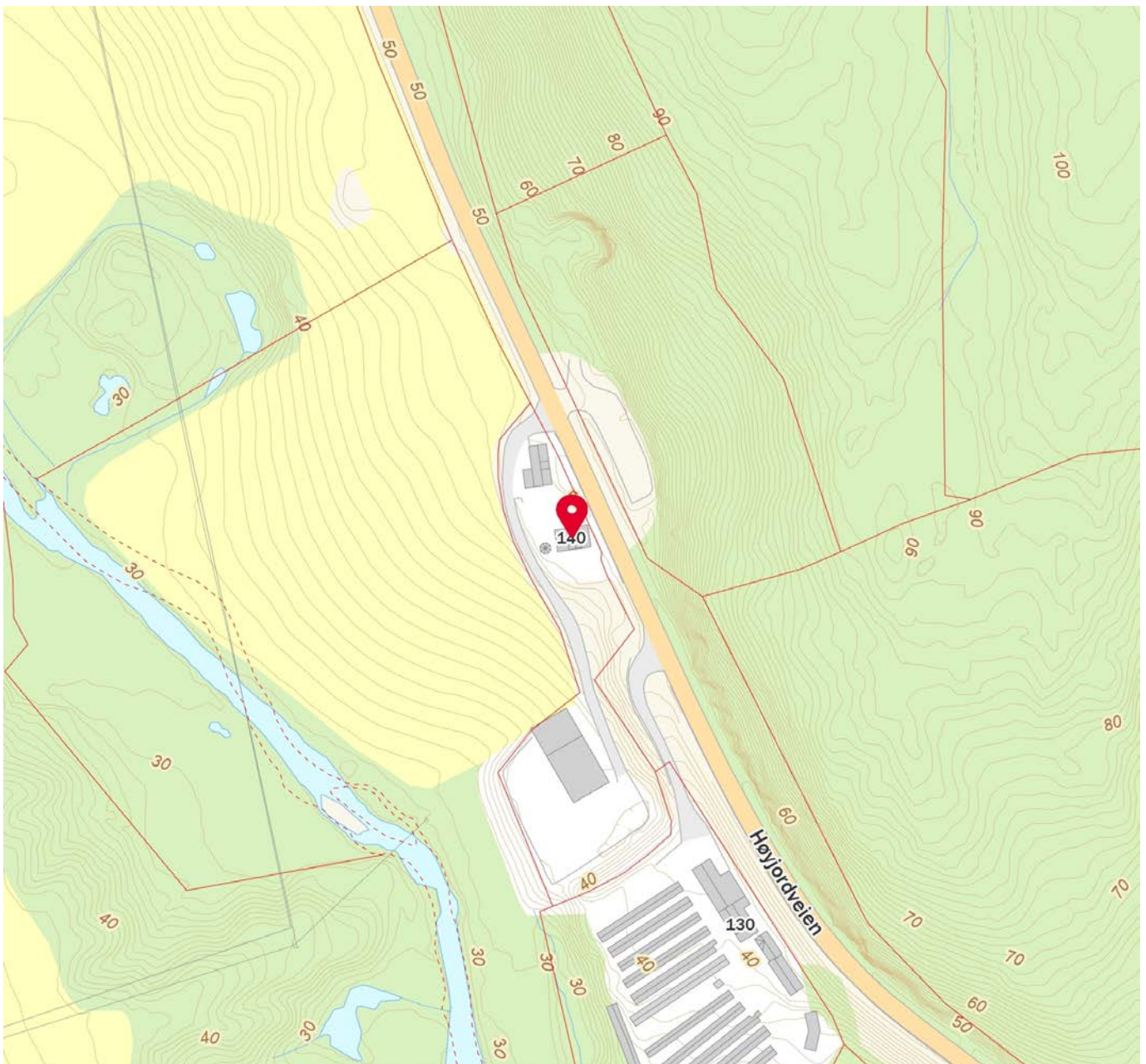
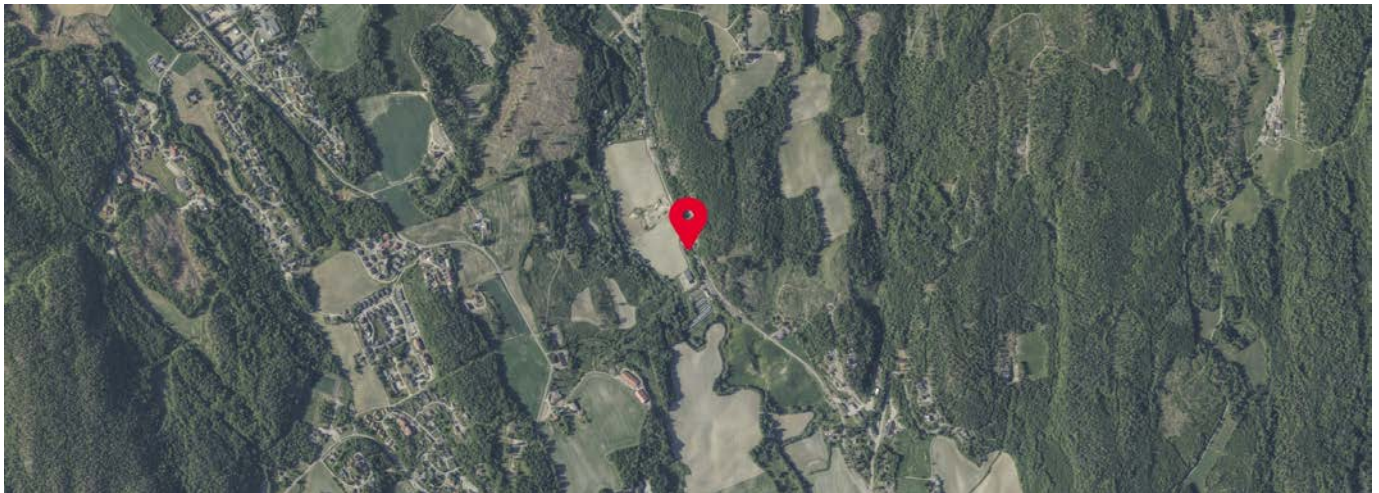
Andebu

Sandefjord kommune

Norge

Sivilstand

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



HØYJORD STAVKIRKE



Høyjord stavkirke (Haugagerdis kirkja) står i tettstedet Høyjord i Sandefjord kommune og har fått sitt navn etter gården den ble bygd ved. Det er den eneste stavkirken i Vestfold og den sydligste i Norge som har overlevd inn i vår tid fra middelalderen.

Høyjord stavkirke er en enskipet midtmastkirke. Det har vært vanlig å datere denne kirken til ca. år 1300, men den antas å ha blitt bygd i to faser. Koret er trolig halvdel av 1100-tallet, mens selve skipet er fra ca. 1275. Dette kan indikere at deler av kirken har vært tatt ned og gjenoppbygd. Kirken hadde også svalganger fram til 1689, men siden har disse forsvunnet. Siste gang kirken ble restaurert var i perioden 1948– 1953. Arbeidene ble ledet av arkitekt Otto L. Scheen. Det var under denne restaureringen at man oppdaget at kirken opprinnelig var en såkalt midtmastkirke. Midtstav og takrytter ble rekonstruert i 1952. Kirken ble gjenåpnet 20. september 1953.

Kirken er en av kun tre gjenværende midtmastkirker. De to andre er stavkirkene i henholdsvis Nore og Uvdal. Det er en type stavkirke med en sentralt plassert midtmast som bærer en takrytter med spir. Takrytteren er da et virkelig tårn og ikke bare et dekorativt innslag. I tillegg til den sentrale midtmasten har kirken 12 bærende staver. Hver av dem har sin egen unike dekor.

- Wikipedia





Askjemvannet og Åsenstranda

Askjemvannet er et ferskvann i Andebu. Her er det offentlig badestrand - Åsenstranda.

På Åsen stranda er det badestrand med flytebrygge og offentlig utedo. Stranda og grassletta er vestvendt og er et populært sted om sommeren for både lokale såvel som hytteeiere i området.

Rundt Askjemvannet er det etablert tursti. Denne er rett i underkant av 2 km og er en fin tur for de fleste.

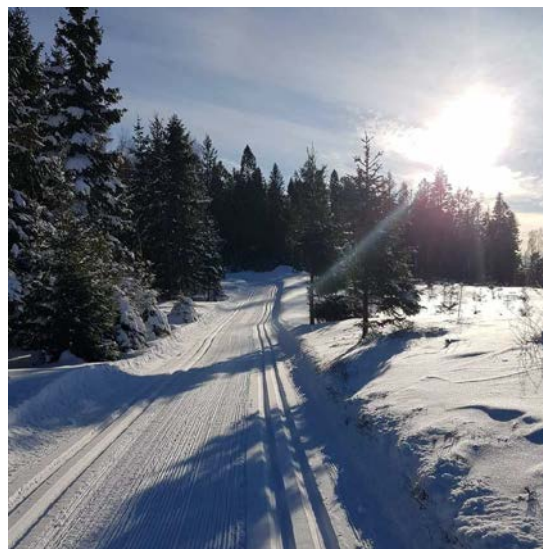
Om du er glad i å fiske er det både abbor og Gjedde å få i vannet. Fiskekort må evt kjøpes av grunneier, mens de fleste hyttene i området har fiskerett.

Runden er også en av turene i "De grønne turene". For å komme til stranda kjører du langs Kodalveien, ca 2 km sør for Andebu sentrum, ta av østover og følg Nesengen til P før bom. Følg Åsenstranda ca 300 meter til plassen.

Kommunen har i 2022 gitt byggetillatelse for en gangbane i plank i nordenden av Askjemvannet. Særlig for nye beboere i Askjem sør og Askjem Sørøst og for hytteeiere rundt vannet, vil denne gangbanen åpne for nye turmuligheter i sitt nærområde.

DNT Tønsberg og Omegn er tiltakshaver, og arbeidet vil bli utført av DNT medlemmer i Andebu. Andebu Sparebank er også her en viktig bidragsyter til nærmiljøet.

GRAVDALSRUNDEN



Skitur på vinteren eller gåtur på sommeren. Opplev turløypene i Andebu!

Gravdalsrunden ligger i Andebu i Sandefjord kommune og er på 6 km. Fra Gravdalsrunden har man også tilgang til flere turløyper som blant annet Re-løypene.

Turløypene brukes både til skiturer på vinteren som til gåturer på sommeren.

Gravdal Velforening er frivillige som vedlikeholder turløypene etter beste evne, både med oppkjøring av skiløyper, klipping av gress, samt fjerning av trær og kvister.

Gravdalsrunden fikk i 2018 helt nye skilter som gjør det mer oversiktlig for deg som er ute på tur.



Andebu

I 2017 ble Andebu kommune slått sammen med Stokke og Sandefjord kommune til en storkommune - Sandefjord.

Kommunen ble opprettet i 1838 i forbindelse med gjennomføringen av formannskapslovene av 1837 med Andebu prestegjeld, med soknene Andebu, Kodal og Høyjord.

Andebu kirke og prestegjeldet er blant historikere kjent for å ha Norges eldste, bevarte kirkebok, fra 1623. I kommunen finnes også Vestfolds eneste bevarte stavkirke, Høyjord stavkirke.

I Andebu finnes det mange industribedrifter, men kommunen var først og fremst en jord- og

skogbrukskommune.

I sentrum finner man i dag dagligvarebutikker, kafe, frisør, vinmonopol, apotek, treningssenter, bank og megler for å nevne noe.

Velkommen til Bygda!





Skoler og barnehager i Andebu

Sentralt i Andebu har du barnehagene Møyland og Gravdal. I tillegg til disse har du barnehagene Smiehavna og Kodal i Kodal, og Høyjord barnehage i Høyjord.

Barneskolen er Andebu barneskole som huser i underkant av 300 elever fra 1.-7.-klasse.
I Kodal har du barneskole med ca 160 elever, og i Høyjord har du barneskole med ca 100 elever.

Andebu ungdomsskole med ca 200 elever ligger like ved Andebu barneskole og tar imot elevene fra Høyjord og Kodal.



Andebu for store og små

I Andebu har du tilbud til både store og små. Ved Andebu Herredshus og barneskole har Andebuparken blitt til. Her har du skatepark, klatrestativ, benker, og basketballbane for å nevne noe.

Ved Møylandsletta har du fotballbaner, treningsapparater, Andebu bootcamp, Trappa og klatreparken som Høyt og Lavt har bidratt med. Her har du også gapahuken til Møyland barnehage, så du kan tilbringe hele dagen med

grilling og kos.

Møylandsletta er også et godt utgangspunkt for flere flotte turer og skiløyper som går forbi. I skogsveien mellom Møylandsletta og Skjeggerød har det kommet lys, så her er det fint å gå selv om skumringen er på vei.



Velkommen til Sandefjord sentrum!

Her kan du spasere i sentrum og se alt det byen har å tilby, samt Badeparken som er byens grønne lunge og et flittig området til bruk til forskjellige kulturelle formål.

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. Mulighetene er også gode for at du skal kunne finne en klar favorittkafé.

Rett rundt hjørnet ligger Håndverkeren Kaffebrenneri som serverer nydelig kaffe, eller kanskje du vil rusle til Halvorsen bakeri og konditori som er Vestfolds eldste bakeri.

I sentrum har du alt du trenger: butikker, flere restauranter og kafè, kjøpesenter, kinoteater, bankforbindelser, barer, eiendomskontor og velvære salonger.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Høyjordveien 140
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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre