



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

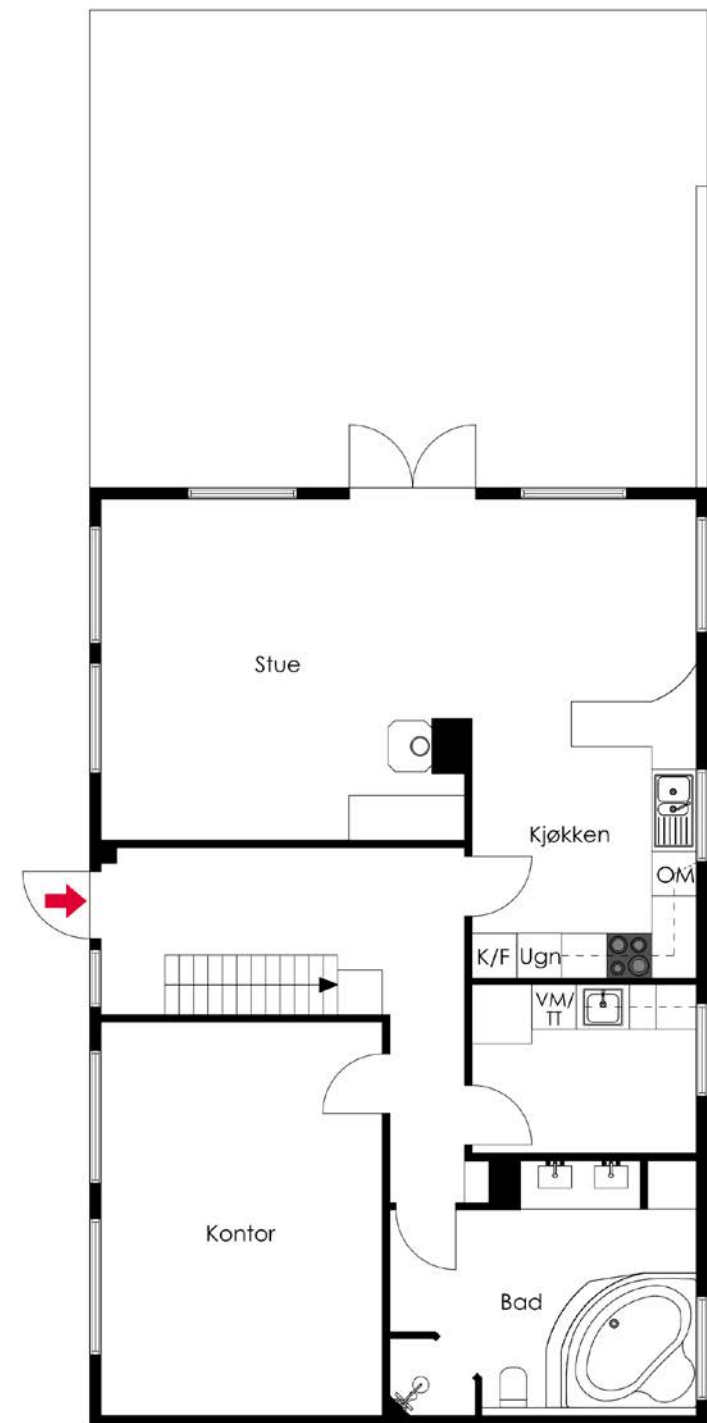
Holteveien 1, 3158 ANDEBU

Flott enebolig med 5 soverom, 2 bad og garasje+carport. Stor tomt, solrikt og sentralt i Andebu. Gangavstand til skole.

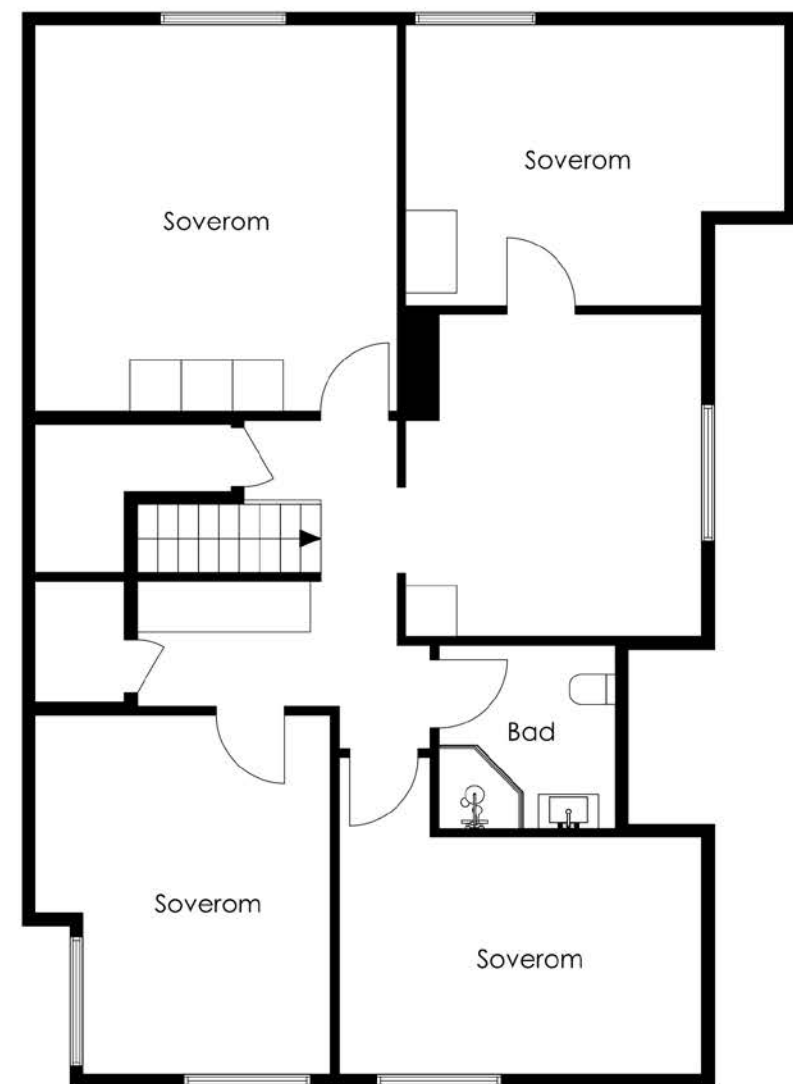
Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.



aktiv.
Produced by **DIAKRIT**



Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss får du personlig service og god rådgivning enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!

skagerraksparebank.no





Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 100 000,-
Omkostn.:	Kr 121 640,-
Total ink omk.:	Kr 4 221 640,-
Selger:	Stian Andre Nesholen Thoresen
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1927
BRA-i/BRA Total:	159/159 m²
Tomtstr.:	2454.1 m²
Soverom:	5
Antall rom:	7
Gnr./bnr.	Gnr. 202, bnr. 16
Oppdragsnr.:	1311240017

Flott enebolig på Gravdal med 5 soverom, 2 bad og garasje+carport.

Velkommen til Holteveien 1! En bolig med sjel, mange rom og stor tomt. Her har du tømmervegger som gir huset et annerledes og elegant preg. Med 2 bad, 5 soverom og 2 stuer, er dette en perfekt familiebolig. Eiendommen har mye plass og bolte seg på. Her kan man ha trampoline eller lekestativ i hagen. Godt med parkeringsplass - både i garasje, carport og oppkjørsel.

Her får man mye bolig for pengene; flere store oppgraderinger de senere år, inkludert det elektriske anlegget og flere nye hvitevarer. Oppholdsrommene er innbydende med delikat fargevalg og lyse åpne rom. Praktisk planløsning med bad i begge etasjer og loftsstue i 2.etg. Ny elbil-lader og varmepumpe.

Flotte turområde og gang og sykkelsti inn til Andebu sentrum med skole og barnehage. Kun 15 min til Tønsberg!



Innhold

Velkommen4

Bilder14

Plantegninger22

Om eiendommen26

Tilstandsrapport55

Egenerklæring84

Energiattest89

Nabolagsprofil.....89

Forbrukerinformasjon 125

Budskjema 126



Velkommen inn.

Innenfor ytterdøren kommer du inn i en lys og åpen entré med flislagt gulv og varmekabler.





Fra entreen kommer du i på kjøkkenet som har tidsriktige og nøytrale farger.

Her har du integrerte hvitevarer og fine hylleløsninger.





Stue og kjøkken har L-form.

Dette gir deg både et lyst og åpent rom med gode møbleringsmuligheter, og gjør at varme fra varmepumpe og peisovn flyter fint i rommet.







Fra stuen har du utgang til markterrasse og hage.

Både her og på resten av tomta har du fine boltreplasser for både store og små.





Det er totalt 5 soverom i boligen.

Her har du plass til hele familien, men også et gjesterom og kontor, slik soverommet i 1.etasje er innredet i dag.





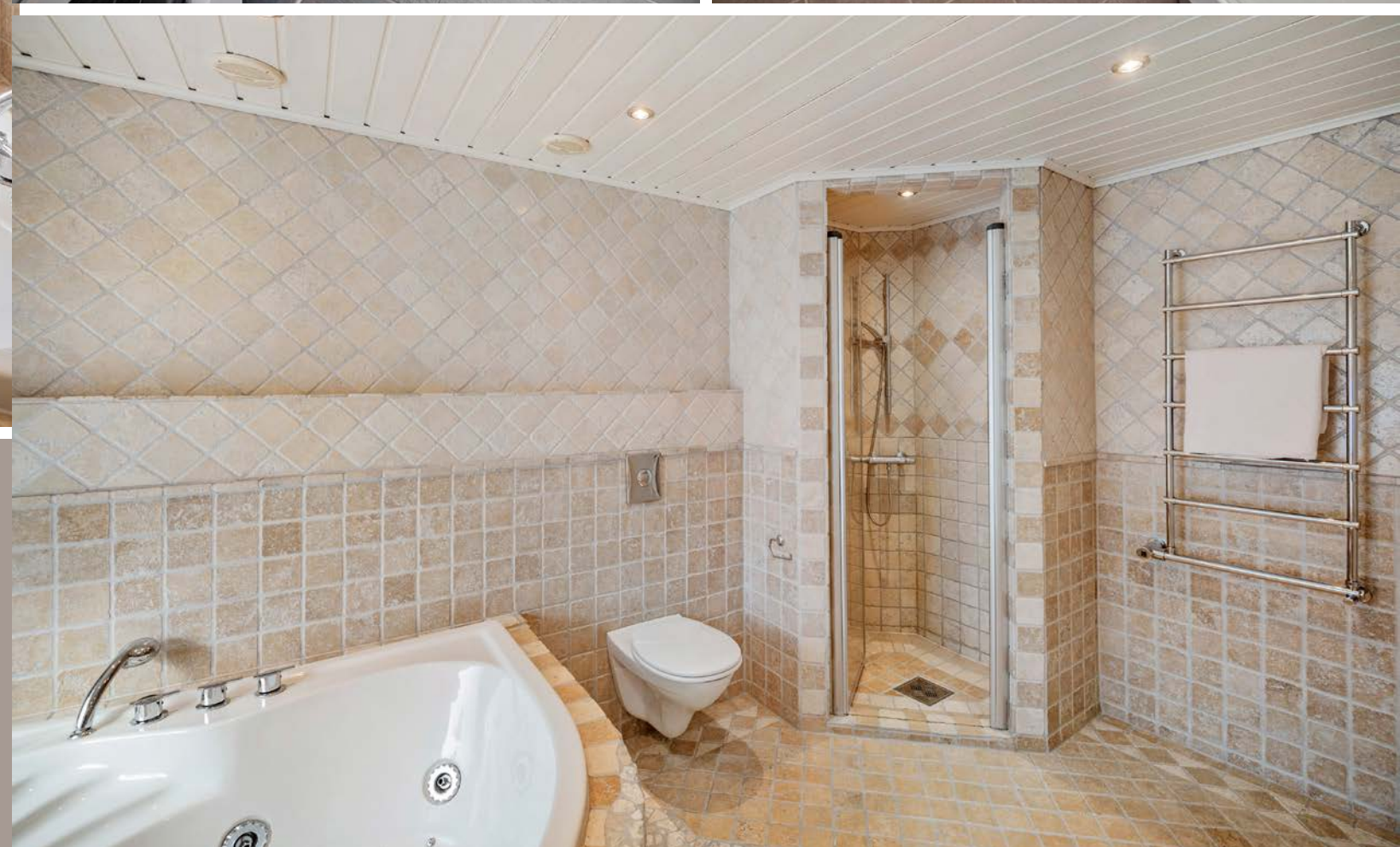
I tillegg til de 5 soverommene og den koselige stuen i 1.etasje, har du separat tv-stue i 2.etasje.

Et fint og verdifullt ekstra rom for storfamilien.





Bad og vaskerom ligger vegg i vegg i 1.etasje i tillegg til at du har ekstra bad i 2.etasje.



Plantegning

1. etasje



3D tegningen er ikke målt og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

aktiv.
Produced by **DIAKRIT**

2. etasje



3D tegningen er ikke målt og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

aktiv.
Produced by **DIAKRIT**



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 159 m²

BRA totalt: 159 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 88 m² Gang m/ trapp, stue, spisestue, kjøkken, vaskerom, bad, soverom

2. etasje

BRA-i: 71 m² Gang, kott, 4 soverom, tv-stue, bad

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2454.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en fin og stor tomt med beleggningsstein, planter og prydbusker. Nydelig hage og uteplass venter en grillentusiast. Her har man plass til hele familien og mer for artige lag for mange anledninger. Tomten strekker seg et godt stykke oppover og gir mulighetsrom om man vil utnytte potensiale til flere solrike uteplasser f.eks. God plass for parkering og blioppstilling i egen oppkjørsel.

Eiendomsgrenser på kart er notert som "middels nøyaktig". Kjøper må ta høyde for avvik i tomtegrensene og tomteareal.

Et bygg på eiendom gbnr. 203/9 (Holteveien 35) ser tilsynelatende ut til å være bygget noe over tomtegrensen. Se vedlagte kart i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Flott beliggende bolig på Gravdal. Skogen har du rett utenfor stuedøren med uendelige turmuligheter både sommer som vinter. Her finner man gapahuker, turstier og lysløype. Vinterstid er det kilometerlange preparerte løyper i Gravdalsrunden. Løypene tar deg bl.a. til Re. Andebu er et friluftsområde og har mange aktiviteter å by på. Det er fiske- og badevann, jaktmuligheter, riding, gokart, skytebane, freesbebane mm.

I sentrum finner man idrettsbane, skatepark og lekeplasser. Hva med å ta en tur i Gunnbjørn-trappa ved den gamle hoppbakken. Her får du kjent på melkesyre i lårene.

Om man vil ha ytterlige aktiviteter er det rikelig med tilbud i de fleste Vestfoldbyene.

Fra boligen er det gang og sykkelsti helt til sentrum av Andebu med butikker, apotek, kafe, vinmonopol, bank, skole og barnehage. Bussforbindelser til Tønsberg og Sandefjord finner man via Andebu Sentrum. Ellers er det kun 15 minutter med bil til Tønsberg eller ca. 30 minutter til Sandefjord. Man har forøvrig enkel adkomst nordover og sørover med tog eller bil på E18. Om man vil reise utenlands er det bare 25 min kjøring til Torp Flyplass.

Her bor man midt i Vestfold med korte avstander til det meste.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veietablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Andebu barne og ungdomsskole.

Barnehager i både Andebu, Gravdal, Høyjord og Kodal.

Skolekrets

Andebu

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig over 2 plan og kjeller under tilbygget del.

Boligen er opprinnelig bygget i 1927 og har blitt tilbygget i senere tid.

Det ble utført oppgraderinger i boligen rundt 2005/06 med nytt bad, vaskerom og kjøkken i 1. etg., utvendig etterisolert og skiftet deler av kledningen, nye ytterdører og enkelte vinduer. Bad i 2. etg. fra 2011. Taktekking og renner/nedløp i 2012. Vvb fra 2016. Innmat i sikringsskap og elbil lader fra 2022. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på enkelte vinduer, enkelte kobberrør i kjeller, drenering, utvendige vann/avløpsrør som bør skiftes ut i nærmeste fremtid.

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 inneklimate, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Utvendig:

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 2012.

Normal aldring og vær slitasje på takstein.

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2012.

Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes

regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Yttervegger over grunnmur av tømmer i opprinnelig del og bindingsverk av tre i tilbygget del. Utvendig kledd med stående

tømmermannskledning. Vindskier og gesimser i tre.

Det ble foretatt en del utskiftninger i ca. 2006.

Deler av yttervegger ble etterisolert.

Deler av kledning er av eldre dato.

Det er ettermontert musebørster i underkant av

kledning rundt hele boligen.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Undertak av over og underliggende trebord med overliggende OSB finerplater som nytt undertak i 2012.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Løftet er isolert med mineralull og det er borret luftehull i gavlvegger.

Det er stedvis spor etter fukt, men ingen unormal

fukt å måle ved befaring.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2006 i 1.

etg. mot øst og sør, samt på soverom i 2. etg. på

østvegg.

Malt trevindu på vaskerom fra 2005. Ellers er de

fleste vinduer fra 1976. 1 vindu fra 1974 og 1 vindu fra 1988 i 2. etg.
Vinduer i kjeller med enkelglass fra byggeår.
Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2006.
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2006.
Markterrasse med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Levegg med malte liggende kledningsbord.
Terrassebord nærmest bolig er inispisert og så ut som grei stand. Håndløper på levegg er noe slitt.

Innvendig:
Gulv har flislagte overflater og laminat.
Vegger har malt trepanel, tømmervegger, malte plater og flis på vegg på et soverom.
Tak har malte takessplater, malt trepanel og malte plater.
Det er i nyere tid montert fliser i gang, stue og kjøkken. Samtlige overflater er malt mellom 2021 og 2024 med unntak av våtrommene ifølge eier.
Ved befaring var det noe uferdig listverk og flekkmaling. Dette skal utbedres av eier.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.
Malte panelplater i gang, 2. etg.
Etasjeskiller består av trebjelkelag.
Det er lagt nye bjelker for å rette gulv i tv-stue og hovedsoverom, samt etterisolering av gulv.
Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 5 mm - normalt iht. alder.
Etasjeskiller består av trebjelkelag fra byggeår på lite soverom innenfor tv-stue.

Retningavvik er kontrollert.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.
Det er montert peisovn i stue.
Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2023.
Det ble utført tilsyn og feiing 22.02.2024. Påpekt avvik fra feier har blitt utbedret i etterkant.
Det er kjeller under tilbygget del av boligen med tilkomst fra utvendig kjellerhals.
Gulv i kjeller er av betong. Veggene har 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.
Sluk i kjeller av støpejern.
Kjeller under opprinnelig bolig er fylt igjen med lecakuler under støpt dekke ifølge tidligere takstrapport og ikke videre inispisert grunnet manglende tilkomst.
Det er lufteventiler i yttervegger.
Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene. Laminat i trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper.
Trapp er noe bratt og håndløper er lav. Ellers grei stand.
Det er malte profilerte dører. Varierende alder på dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vaskerom:

Vaskerom med gulvvarme fra 2005 ifølge tidligere takstrapport.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.
Det er malt trepanel på vegg. Sockelflis mot gulv og flislagt over benkeplate. Malt trepanel i innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er tilnærmet flatt fall på gulv.
Det er påvist sluk under vaskemaskin og tørketrommel. Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent.
Inneholder innredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er kun ventilerings via luftespalte i vindu.
Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

Bad 1.etasje:
Flislagt bad med gulvvarme fra 2005/06 ifølge tidligere salgsoppgave.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.
Arbeider er utført med egeninnsats av tidligere eier.
Det er flis på vegg og malt trepanel i innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er svakt fall mot sluk på hovedgulv. Oppkant til dusj med bra fall i dusjsone.
Det er synlig membran i sluk i dusj og på hovedgulv.

Ikke mulig å se membran under badekar da sluk ikke var rengjort og vanskelig tilgang.
Inneholder innredning med 2 nedfelte servanter, vegghengt speil, vegghengt toalett, innebygget badekar og innebygget dusjhjørne med glassvegg.
Det er avtrekksvifte i vegg.
Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Bad 2.etasje:
Flislagt bad med gulvvarme fra 2011 ifølge tidligere takstrapport.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.
Arbeider er utført med egeninnsats av tidligere eier.
Det er flis på vegg og malt trepanel i innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er tilnærmet flatt gulv. 6 cm høy oppkant ved dørterskel.
Det er plastsluk under dusjkabinett. Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjkabinett.
Det er avtrekksvifte i tak.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.
Fuktmåling er foretatt fra kneloft bak sisterne og rørfordelingsskap uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2006 med malte profilerte fronter og granitt benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert platetopp (2021), komfyr og micro. Frittstående kjøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring. Eier pusset og malte fronter på kjøkken i 2021. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Tekniske installasjoner:
Vannrør er av kobber i kjeller og plast/rør i rør system til boligen.
Rørfordelingsskap plassert i kneloft til bad i 2. etg. Ikke inspisert da eier ikke hadde nøkkel til skap. Stoppekran plassert i kjeller.
Vannrør er skiftet i perioden 2005-2011 iforbindelse med oppussing av våtrom/kjøkken. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.
Vannrør til utvendig vannkran av kobber.
Innvendig avløp er av plast fra perioden 2005- 2011 iforbindelse med oppussing av våtrom/kjøkken.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i enkelte vinduskarmer og friskluftsventil i vegg.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert, men ved befaring kunne jeg kjenne av det ikke var gulvvarme i gang mot bad, og ifølge eier mangler det gulvvarme i området ved sofa i stue.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.
Varmtvannsbereder på 225 liter fra 2016 plassert i kjeller.

Sikringsskap er plassert i kott i 2. etg. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 16 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Tomteforhold:
Det er byggegrunn av fjell og løsmasser. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.
Grunnmur oppført av tilhugget steinblokker rundt eldste del og betong rundt tilbygget del.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Tomten er flat rundt bygningsmassen av det som kan vurderes da tomt er delvis snødekt.
Fall fra yttervegger anbefales etablert. Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drenerør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.
Det er standard avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige. Ukjent alder.
Utvendige vannledninger til privat grunnboret brønn. Ukjent alder.

Garasje:
Garasje med grunnareal på 35 m² og loftetasje på 11 m².
I fremkant av bygget er det bygget et 31 m² takoverbygg med profilerte stålplater.
Grunnmur til garasje av betong og noe lecablokker.
Gulv mot grunn av betong.
Veggekonstruksjon med uisolert bindingsverk.
Utvendig kledd med liggende bordkledning.
Saltakkonstruksjon som er tekket med flate takstein.
Malt tredør og malte trevinduer med enkle glass.

Innvendig bratt tretrapp.
Bygget er i dårlig stand, og oppgraderinger bør påregnes.
Trapp til loft mangler rekkverk.
Store sprekker i lecablokker.
Vindu mangler glass.
Garasjeport mangler.
Strøm til garasje er kuttet.
Langt spenn mellom takstoler med tanke på snølast.
Generelt inntrykk: TG 3

Det foreligger ikke tegninger på enebolig eller garasje.

Informasjon ovenfor er hentet fra tilstandsrapport avholdt 07.03.2024 av Olav Kvilhaug. Se vedlagt rapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Ved bruk av boblefunksjonen på badekaret så lekker vann ned i sluk under badekaret. Dushodet koblet til badekaret er ikke koblet til.
- Spotter over dobbelt servant på bad i 1.etasje er koblet ut av faglært.
- Selger har fått beskjed om at tidligere eiere eier bygget enkel carport i 2020.
- Gammelt røkerør var igjen i andre etasje, og det var et hull i første etasje. Dette er fikset at murerfirma.
- Det var skjevheter i gulv i andre etasje. Dette er fikset av snekkere hvor det er blitt revet ned til bærebjelsene og lagt nytt bjelkelag.
- Det har vært tilfeller av mus på loftet og i kald bod. Selger har musesikret med musekost rundt hele huset og ikke opplevd noe mus etter dette.
- Nordstrand elektro og Andebu elektro har utbedret etter el-tilsyn og byttet innmat i sikringsskap. Nytt el-anlegg i oppussede rom og el-billader.

- Det er Easee 11kW lader.
- På egeninnsats/ dugnad/ ufaglært er terrasse gjort delvis om for å musesikre med musekost.
Tilleggskommentar:
- Selger opplevde at vannrør frøs da de hadde 25-30 minusgrader.
- Det er ikke strøm i garasjen da el-tilsynet sa dette måtte kobles vekk pga feil utførelse av tidligere eiere.

Innhold
Romfordeling:
Areal 1. etg.
Gang m/trapp: 10,6 m²
Stue: 21,1 m²
Spisestue/kjøkken: 18,4 m²
Vaskerom: 5 m²
Bad: 9,9 m²
Soverom: 17,7 m²

Areal 2. etg.
Gang: 9,9 m²
Kott: 1,1 m² (s-rom)
Soverom 1: 15,2 m²
Tv-stue: 11,7 m²
Soverom 2: 9 m²
Bad: 3,8 m²
Soverom 3: 7,4 m²
Soverom 4: 9,7 m²

Kjellerrom med varmtvannsbereder.
Kjeller har ikke måleverdig areal da takhøyde er under 1,9 m.
Areal med lav takhøyde er 34 m².

Rom i boligen er under dagens krav til takhøyde.
Takhøyde 1. etg: 2,22 m - 2,35 m.
Takhøyde 2. etg: 2,10 m - 2,39 m.

Takhøyde kjeller: 1.60 m - 1,75 m.

Garasje:
1.etasje: 35 m²
Loft: 11 m²

Arealangivelser er hentet fra vedlagt tilstandsrapport avholdt 07.03.2024 av Olav Kvilhaug.

Standard
Velkommen til Holteveien 1! En bolig med sjel, mange rom og stor tomt. Her har du tømmervegger som gir huset et annerledes og elegant preg. Med 2 bad, 5 soverom og 2 stuer, er dette en perfekt familiebolig. Her har man både mulighet for å trekke seg tilbake grunnet de mange rommene men også store oppholdsrom for familien å samles. Med sin 2454 kvm. store tomt har man også mye plass og bolte seg på. Her kan man ha trampoline eller lekestativ i hagen, samt at det er godt med parkeringsplass - både i garasje, carport og oppkjørsel. Det er montert el-billader som følger handelen.

Stuen og kjøkkenet har åpen løsning i L-form. Gulvet har fliser fra 2020 med varmekabler hele veien og gir en god og lun følelse. I kombinasjon med tømmervegger og delikate malte overflater får man et hjemmekoselig, men også moderne rom. Utgang til platting og hagen fra stuen. Enkel adkomst fra kjøkkenet om man vil ta måltidene ute på sommerstid. I stuen er det plass til sofagruppe og spisestue. Vedovnen varmer godt på kalde dager, mens den nye varmepumpen tar seg av den jevne temperaturen.

Kjøkkenet har rikelig med skap og benkeplass.

Tidsriktige og nøytrale farger, integrerte hvitevarer hvor platetopp og oppvaskemakskin fra 2022. Kjøleskap er også fra samme år og medfølger handelen. Fine hylleløsninger over de åpne flatene. Store vinduer slipper godt med lys inn i både stue og kjøkken. God plass til spisestue.

Baderom i 1 etg. er helfliset og har lyse og beroligende farger. Av installasjoner har du vegghengt toalett, dusjhjørne, badekar og servant med masse skaplass. Her har du din egen oase og kan nyte kalde vinternetter i et varmt badekar. Boligen har et eget praktisk vaskeromm i 1 etg. Det er sist pusset opp i 2005 med innredning med skapinnredning og opplegg for vaskemaskin. Fliser på gulv og trepanel på vegger.

Soverommet er stort med skyvedørsgarderober langs hele endeveggen. Dette er i dag brukt som et stort hjemmekontor. Det er i tillegg montert prosjektor og lerret som medfølger handelen. Rommet passer også som en ekstra lekestue eller f.eks tv/kinorom.

I 2.etg finner man 4 gode soverom og en loftsstue. Alle rom har nyere gulv og malte overflater. Både hovedsoverommet og tv-stuen har nytt bjelkelag, for å rette opp gulvene som grunnet alder var sjeve. Begge rommene har vært strippet ned til bjelkelag, bygget opp bjelkene for avretting, isolasjon, lyddemping og nye gulv. Veggene er isolert og kledd om på nytt. Pent listverk og delikate farger er gjennomgående i hele etasjen. Godt med plass til garderobeløsninger i de fleste rom.

Baderom i 2 etg er etter opplysninger fra selger pusset opp i en tidligere eiers tid i 2011. Av installasjoner er det vegghengt toalett, servant og

dusjkabinett. Fliser på gulv og fliser og trepanel på vegger. Badet fremstår som et delikat og praktisk ekstra bad i denne etasjen.

Utvendig er det terrasse mot syd samt platting og lekestativ på tomta. Av utvendige oppgraderinger er det satt inn musebånd i 2022, skiftet taktekking og takrenner i 2012, etterisolert og skiftet deler av kledningen i 2006 og ny kjøkkeninnredning i 2006. Forøvrig har nåværende eier etablert en utfyllende boligmappe som følger eiendommen.

Uthus m/garasje. Her er det god lagringsplass og mulighet for hobbyrom.

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 og kan kreve tiltak:
Utvendig > Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler endestykke på takrenner på vestsida av bolig.
Nedløp mot vest mangler bend i bunn.
Det er ikke montert vannbrett på vegg over takoverbygg ved inngangsparti.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Konsekvens/tiltak:
- Andre tiltak:
Det bør monteres bend i bunn av nedløpsrør der det mangler for å føre takvann vekk fra bolig.
Det bør monteres endestykker på takrenner der det

mangler for å unngå fukt/råteskader i vindskier. Det bør monteres vannbrett på vegg over takoverbygg ved inngangsparti for å unngå fukt/råteskader i kledningsbord.
Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Enkelte lister rundt vinduer går helt ned vannbrett. 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:
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
Lister inntil vannbrett trekker til seg vann og forkorter levetiden. Lister må skiftes da det er sprekker og påbegynte råteskader.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Vurdering av avvik:
Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Det ble på befaringen registrert noe fuktskjolder på undertak.
Det er noe tegn til borebiller på loft, men trolig av eldre dato og ikke et aktivt angrep.
På loft er det kun borret luftehull i gavlvegger.
Konsekvens/tiltak:
- Lufting/ventilering må forbedres.
Fuktskjoldene er trolig av eldre dato før ny taktekking. Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.

Utvendig > Vinduer - 2:
Vurdering av avvik:
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av

enkelte vindusglass.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/ lukke.
Vindu på vaskerom er vanskelig å åpne/lukke.
Flere vinduer har påvist tegn til innvendig kondensering.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Konsekvens/tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Andre tiltak:
Utskifting av vinduer lukker avvik.
Eldre vinduer bør skiftes ut med mer energi effektive vinduer/glass.

Utvendig > Dører - 2:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er påvist sprekk/åpning i katteluken i dør. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Konsekvens/tiltak:
- Tiltak:
Katteluken må skiftes for å unngå kald trekk.

Innvendig > Overflater - 2:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er trolig brukt for få festemidler på panelplater, som fører til at plater buler.
Konsekvens/tiltak:
- Tiltak:
Plater mot kneloft bør skiftes ut.

Innvendig > Radon:
Vurdering av avvik:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik:
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Ildfast stein har sprekker.
Noe riss i brannmur på soverom i 2. etg.
Konsekvens/tiltak:
- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
Riss i brannmur må observeres over tid. Sprekker det opp må ytterligere tiltak påregnes.

Innvendig > Rom Under Terreng:
Vurdering av avvik:
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Liten del av himling i kjeller mot 1. etg. er isolert med isopor. Isopor er ikke et godkjent isolasjonsmateriale med tanke på isolasjonsevne og at det danner giftige gasser ved brann.
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.
Isopor bør byttes ut med mineralull.
Det anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Innvendig > Innvendige dører:
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas

tiltak på enkelte dører.
Dør til hovedsoverom går i terskel.
Dør til bad i 1. etg. går i karm.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Konsekvens/tiltak:
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Vurdering av avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
Innebygget sisterner er ikke bygget med fuktsikring rundt. Det vil medføre at evt. lekkasjevann renner ut i konstruksjon.
Konsekvens/tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
Sisterner må fuktsikres og det må lages hull på bad for å synliggjøre evt. lekkasjevann.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon:
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.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater 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.
Det er kun 10 mm oppkant av flis ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak:
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
Det at det ikke er tilfredsstillende fall kan medføre fuktskade på utsiden av våtrommet.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning:
Vurdering av avvik:
Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
Fuktskjolder/svelling på skapdører og under kum.
Belegg har løsnet fra benkeplate ved kum.
Konsekvens/tiltak:
- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/ utbedres.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er målt 6 mm fra topp slukrist til gulvflis ved dørterskel.
Noe sprekker i overgang gulv/vegg.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det at det ikke er tilfredsstillende fall kan medføre fuktskade på utsiden av våtrommet.

Sprekker i overgang gulv/vegg må utbedres.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Utett løsning rundt rørgjennomføringer under servanter.

Konsekvens/tiltak:

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

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

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det må foretas tiltak for å utbedre utettheter ved rørgjennomføringer under servanter.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er sprekker i badekar som fører til vannsøl på gulv.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ukjent løsning på innebygget sisterne, innhent dokumentasjon. Evt lage hull for å synliggjøre

lekkasje.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

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

Avtrekksvifte reagerer på fult, men er plassert på andre siden av rommet for dusj og fungerer ikke optimalt.

Konsekvens/tiltak:

- Avtrekkssystemet må utbedres.

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

Det bør monteres avtrekksvifte nærmere dusjsone.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Utvendig vannkran har frostskade og vannkran er ikke lenger i bruk.

Det er irr på enkelte kobberrør i kjeller.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Skal utvendig vannkran tas i bruk må tiltak utføres.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tomteforhold > Drenering:

Vurdering av avvik:

Det mangler, eller på grunn av alder er det

sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak:

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Etablering av ny grunnmursplast og drensledninger lukker avvik.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det ble registrert sprekker og avskalling på betongtrapp ned til kjeller.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Sprekker må tettes/utbedres.

Forhold som har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

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

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2:

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.

Det er målt høydeforskjell på 31 mm gjennom hele, og 24 mm innenfor 2 m på soverom.

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

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på tomt samt i garasje.

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.

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.

Energi

Oppvarming

Montert peisovn i stue.
Montert varmepumpe i stue i 2022.
(produksjonsdato 2021).
Termostatstyrt gulvvarme i gang, stue, kjøkken, vaskerom og begge bad.
Veggmonterte panelovner.

Piper og ildsteder:

Forrige tilsyn og feiing ble utført 22.02.2024.
Under tilsynet ble det avdekket avvik grunnet dårlig tetting etter gamle ovner. Selger har hatt fagmann til å utbedre dette i mars 2024.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 487

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Faktura sendes i 12 terminer.
Det betales kommunale avgifter for renovasjon,

avløp, og feiing og tilsyn.

Oppgitt avgift er inkludert kostnad for ekstra for størrelse på restavfallsdunk på kr. 3520,- pr år.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkelte gebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i kommunens registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med.

Formuesverdi primær

Kr 1 078 510

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 098 336

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Kommunale avgifter, strøm, tv, Internett, forsikring.
Obs: Dette er ikke en uttømmende liste.

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 202, bruksnummer 16 i Sandefjord kommune.

Offentligrettslig pålegg

Etter PBL §27-1 skal eiendommen knytte seg til kommunal vannledning. Eiendommen får pålegg om tilknytning til kommunal vannledning.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/202/16:

21.08.1961 - Dokumentnr: 9000084 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Opprinnelig dok nr 502801/1961 fra TØNSBERG TINGRETT
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1962 - Dokumentnr: 9000083 - Best. om adkomstrett
Vegvesenets betingelser vedtatt i anl. privat avkjørsel fra off. vei
Opprinnelig dok nr 502566/1962 fra TØNSBERG TINGRETT
Gjelder denne registerenheten med flere
31.08.1983 - Dokumentnr: 9000267 - Best. om vann/

kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Opprinnelig dok nr 11514/1983 fra TØNSBERG TINGRETT

17.06.2002 - Dokumentnr: 9000212 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:202 Bnr:50
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:203 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:203 Bnr:6
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:203 Bnr:9
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:203 Bnr:10
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:203 Bnr:11
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:203 Bnr:12
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:203 Bnr:13
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:203 Bnr:16
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:203 Bnr:17
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:203 Bnr:18
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:204 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:204 Bnr:3
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:204 Bnr:4
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:204 Bnr:8
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:204 Bnr:9
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:204 Bnr:10
Rettighetshaver: UTSKILTE EIENDOMMER FRA OVENNEVNTE EIENDOMMER
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av veien
Opprinnelig dok nr 7681/2002 fra TØNSBERG TINGRETT

15.01.1926 - Dokumentnr: 9000017 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:202 Bnr:2
Opprinnelig dok nr 900004/1926 fra TØNSBERG TINGRETT

02.09.2002 - Dokumentnr: 9000935 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0719 Gnr:2 Bnr:18
Opprinnelig dok nr 11635/2002 fra TØNSBERG TINGRETT

07.01.2005 - Dokumentnr: 9001368 - Grensejustering
Opprinnelig dok nr 242/2005 fra TØNSBERG TINGRETT
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1755131 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:202 Bnr:16

01.01.2024 - Dokumentnr: 453256 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:202 Bnr:16

30.08.1948 - Dokumentnr: 9000115 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:204 Bnr:1
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Opprinnelig dok nr 301769/1948 fra TØNSBERG TINGRETT

03.04.2000 - Dokumentnr: 9001919 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:202 Bnr:50
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:204 Bnr:10
Bestemmelser om felles vedlikehold gjelder også utskilte tomter
Opprinnelig dok nr 4106/2000 fra TØNSBERG TINGRETT
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2000 - Dokumentnr: 9001920 - Bestemmelse

om veg
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:204 Bnr:1
Bestemmelser om felles vedlikehold
Gjelder også utskilte tomter
Opprinnelig dok nr 4107/2000 fra TØNSBERG TINGRETT

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen på eiendommen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 20-1 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest.

For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglene dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring.

Carport er bygget i 2020 og er ikke byggemeldt.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei og avløp.
Eiendommen er tilknyttet privat vann. Etter PBL §27-1 skal eiendommen knytte seg til kommunal vannledning. Eiendommen vil få pålegg om tilknytning til kommunal vannledning.
Det betales for drift av privat vannverk pt.

Det ligger offentlig vann- og spillvannsledning over eiendommen.

Det ble i 1987 opplyst at byggherre selv utførte

legging av anleggsrør fra eiendommen til kum.

Kjøper må påregne kostnader for tilkobling til offentlig vann, og montering av vannmåler.

Regulerings og arealplaner
Kommuneplan/ Kommunedelplan:
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen (21.09.2023) er avsatt til:
- Gul sone iht. T-1442 (gjennomsnittlig støybelastning)
- Rød sone iht. T-1442 (høye støynivå)
- Ras og skredfare.
- Boligbebyggelse, nåværende
- Friområde, fremtidig.

Reguleringsplan:
Eiendommen ligger i et regulert område med planID 20100021 plannavn Gang- og sykkelvei Gravdal FV 312 - Andebuveien/ Høyjordveien (19.06.2012) hvor reguleringsformålet er:
- Boligbebyggelse
- Annen veigrunn, tekniske anlegg
- Fortau
- Midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
- Krav vedrørende infrastruktur
- Kjørevei.
Bestemmelser for reguleringsplanen vedlegges salgsoppgaven. Eiendommen ligger innenfor byggegrense mot vei, og ved brann vil det ikke tillates å bygge opp boligen igjen, men i tilstrekkelig avstand fra vei. Se vedlagte bestemmelser.

Etter eldre reguleringsplan med planID 19990012 plannavn Søndre Holt (15.06.1999) er området regulert til boliger og anlegg for lek.

Kommentar:

I gjeldende kommuneplan er det vist hensynssone "ras og skredfare" over eiendommen. Det må påregnes krav om geotekniske undersøkelser før iverksetting av byggetiltak i disse områdene, jf. kommuneplanbestemmelse 5.1.2.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebyggd, 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. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve 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.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
102 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 100 000,00))

121 640,- (Omkostninger totalt)

4 221 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 121 640

Betalingsbetingelser

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000, - (4000,- helg). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utgifter ifm utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

Salgsoppgavedato
20.03.2024

Holteveien 1

Nabolaget Andebu - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tønsberg stasjon Linje RE11	15 min 14.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min
Gravdal verksted Linje 124	0 km

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 284 elever, 16 klasser	27 min 2 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 16 klasser	4 min 2.2 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	13 min 13.7 km
Re videregående skole 600 elever	18 min 12.2 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

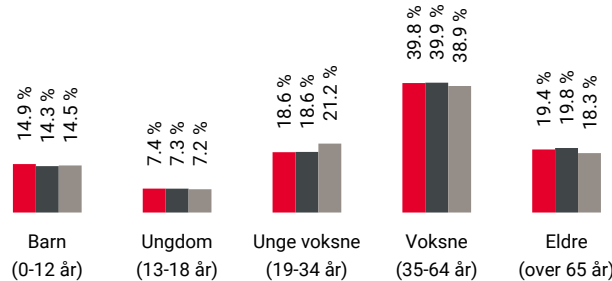


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 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) 74 barn	11 min 0.8 km
Vesteråt barnehage (1-5 år) 33 barn	22 min 1.6 km
Elverhøy barnehage (1-5 år) 42 barn	3 min 3 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	24 min 2 km
Meny Andebu PostNord	26 min 2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering
Lett 95/100

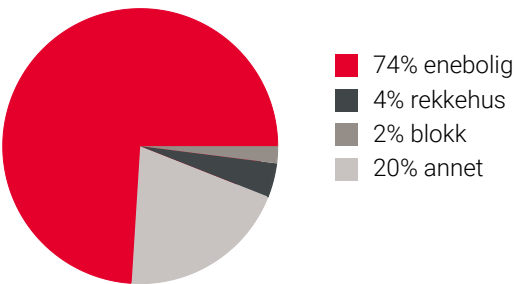


Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

H-Glass Arena Fotball, friidrett	3 min 2.1 km
Andebu ungdomsskole Aktivitethall, ballspill, sandvolleybal...	3 min 2.1 km
Treningssenteret Andebu	26 min
Sporty24 Sem	9 min

Boligmasse



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

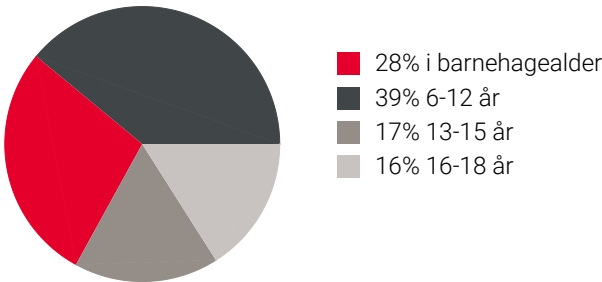
Sitat fra en lokalkjent



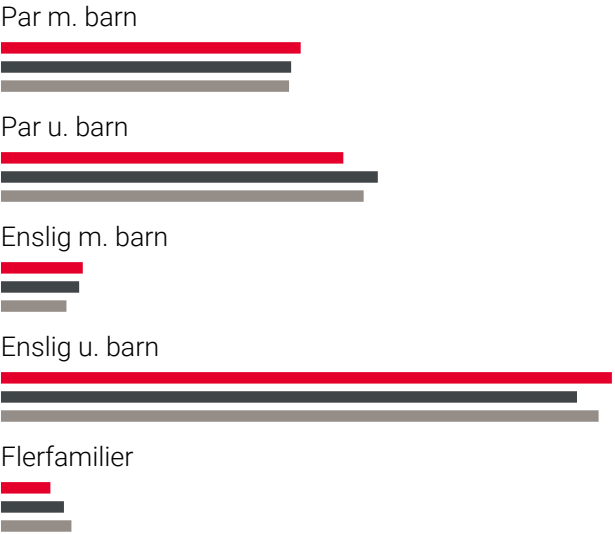
Varer/Tjenester

Andebu Senter	26 min
Gokstad Apotek, Andebu	26 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



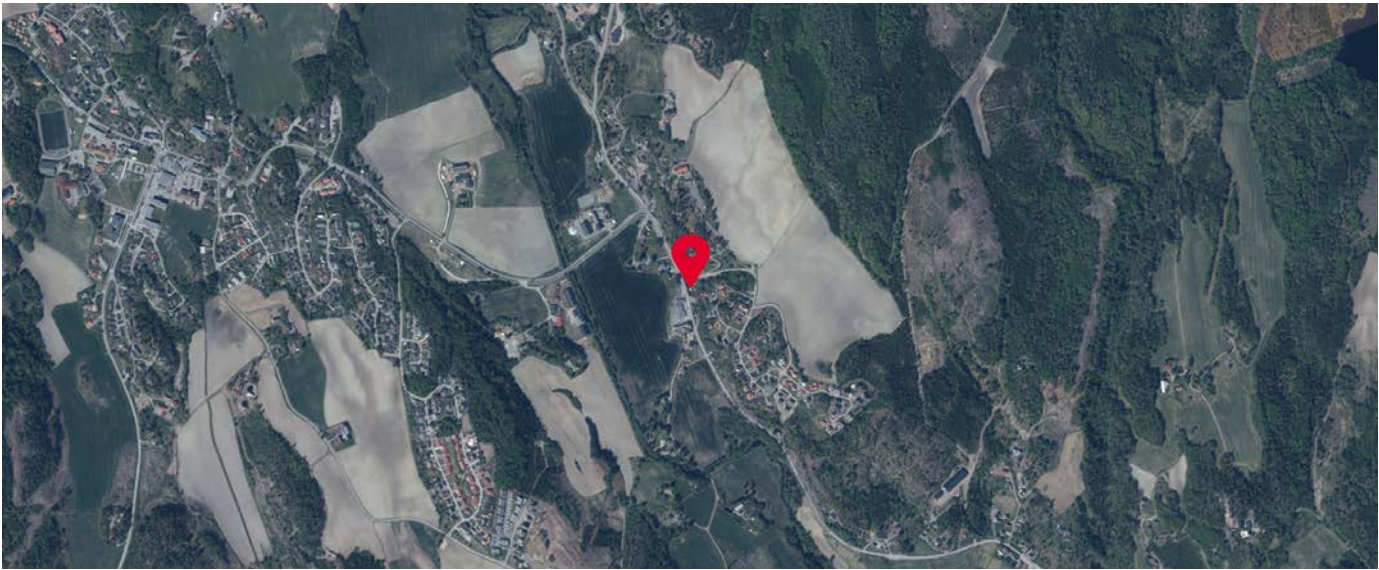
0%	44%
Andebu	
Sandefjord kommune	
Norge	

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



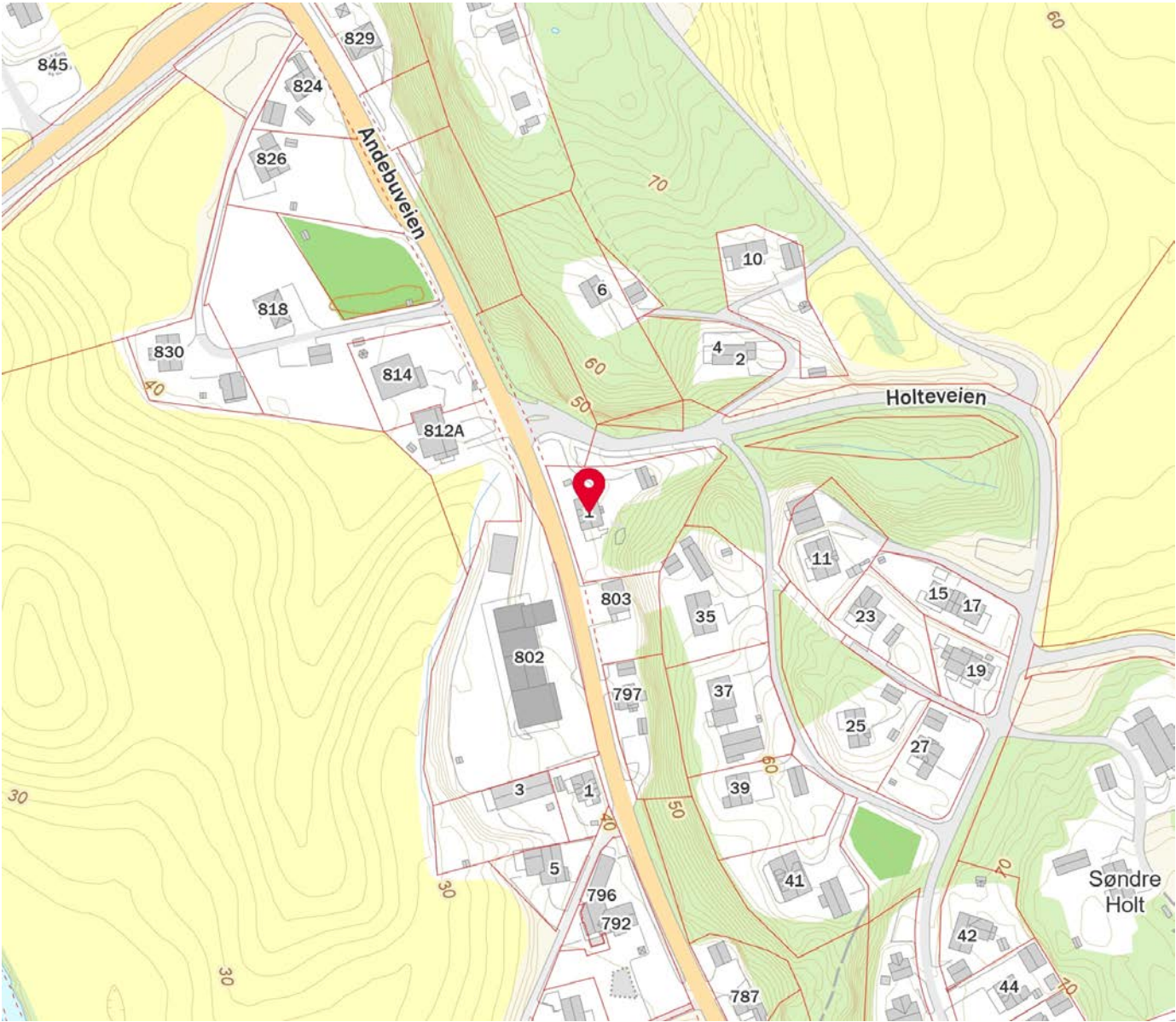
Andebu

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!



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





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.





Ved Andebu skole finner du H-Glass Arena som er hovedfotballbanen til Andebu. Ved skolen finner du også akebakken som er etablert for skolen, med lys og gapahuk på toppen. Her har du også Andebu diskogolfbane om du ikke tar turen til Håskén for diskogolf der.

På Håskén har du gokartbane, driftingbane, og Håskén diskogolfbane med 18 hull.

Andebu kan også by på en frivillighetsstentral som virkelig jobber for nærmiljøet, og at det skal være aktiviteter og tilbud til alle, uansett alder.

<https://andebu.frivilligsentral.no/>
<https://tot.dnt.no/barnasturlag/>

Håskén Diskogolfbane

Frisbeegolf er en aktivitet som passer for personer i alle aldre. Reglene er enkle. Man skal kaste en frisbee fra A til B og prøve å bruke så få kast som mulig. Etter første kast går man bort og kaster videre fra der frisbeeen ligger, helt til frisbeeen ligger i kurven.

Banene i frisbeegolf kan ha ulike hindre for å gjøre banen vanskeligere. Når det blåser vil vinden gjøre det enda mer utfordrende og spennende. Banen på Håskén er gratis, åpen for alle og består av 18 hull.

Kilder: andebunmu.no og sandefjordfrisbee.net



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.



Tilstandsrapport

 Holteveien 1, 3158 ANDEBU
 SANDEFJORD kommune
 gnr. 202, bnr. 16

Areal (BRA): Enebolig 159 m², Garasje 46 m²



Befaringsdato: 07.03.2024

Rapportdato: 12.03.2024

Oppdragsnr.: 21248-1279

Referansenummer: RR1948

Autorisert foretak: Drammen Takstcenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialiserte seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig iht ny lov som treddet i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen Takstsenter
Gul (Hønefoss / Vestfold) / Brun
"Går sammen"



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsgbygg slik som garasje, bod, annek, 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over 2 plan og kjeller under tilbygget del.
Boligen er opprinnelig bygget i 1927 og har blitt tilbygget i senere tid.

Det ble utført oppgraderinger i boligen rundt 2005/06 med nytt bad, vaskerom og kjøkken i 1. etg., utvendig etterisolert og skiftet deler av kledningen, nye ytterdører og enkelte vinduer. Bad i 2. etg. fra 2011. Takteking og renner/nedløp i 2012. Vvb fra 2016. Innmat i sikringsskap og elbil lader fra 2022.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på enkelte vinduer, enkelte kobberrør i kjeller, drenering, utvendige vann/avløpsrør som bør skiftes ut i nærmeste fremtid.

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 innklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1927

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 2012.
Normal aldring og vær slitasje på takstein.

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2012.
Trinn montert for feier.
Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.
Yttervegger over grunnmur av tømmer i opprinnelig del og bindingsverk av tre i tilbygget del. Utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Vindskier og gesimser i tre.

Det ble foretatt en del utskiftninger i ca. 2006. Deler av yttervegger ble etterisolert. Deler av kledning er av eldre dato.
Det er ettermontert musebørster i underkant av kledning rundt hele boligen.
Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.
Undertak av over og underliggende trebord med overliggende OSB finerplater som nytt undertak i 2012.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.
Loftet er isolert med mineralull og det er borret luftehull i gavlvegger.
Det er stedvis spor etter fukt, men ingen unormal fukt å måle ved befarng.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2006 i 1. etg. mot øst og sør, samt på soverom i 2. etg. på østvegg.

Malt trevindu på vaskerom fra 2005. Ellers er de fleste vinduer fra 1976. 1 vindu fra 1974 og 1 vindu fra 1988 i 2. etg.
Vinduer i kjeller med enkelglass fra byggeår.
Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2006.
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2006.

Markterrasse med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Levegg med malte liggende kledningsbord.
Terrassebord nærmest bolig er inspisert og så ut som grei stand. Håndløper på levegg er noe slitt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har flislagte overflater og laminat.
Vegger har malt trepanel, tømmervegger, malte plater og flis på vegg på et soverom.
Tak har malte takessplater, malt trepanel og malte plater.

Det er i nyere tid montert fliser i gang, stue og kjøkken. Samtlige overflater er malt mellom 2021 og 2024 med unntak av våtrommene ifølge eier.
Ved befarng var det noe uferdig listverk og flekkmaling. Dette skal utbedres av eier.



Beskrivelse av eiendommen

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre. Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk. Malte panelplater i gang, 2. etg. Etasjeskiller består av trebjelkelag. Det er lagt nye bjelker for å rette gulv i tv-stue og hovedsoverom, samt etterisolering av gulv. Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 5 mm - normalt iht. alder. Etasjeskiller består av trebjelkelag fra byggeår på lite soverom innenfor tv-stue. Retningavvik er kontrollert. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området. Det er montert peisovn i stue. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2023.

Det ble utført tilsyn og feiing 22.02.2024. Påpekt avvik fra feier har blitt utbedret i etterkant. Det er kjeller under tilbygget del av boligen med tilkomst fra utvendig kjellerhals. Gulv i kjeller er av betong. Veggene har 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. Sluk i kjeller av støpejern.

Kjeller under opprinnelig bolig er fylt igjen med lecakuler under støpt dekke ifølge tidligere takstrapport og ikke videre inspisert grunnet manglende tilkomst. Det er lufterventiler i yttervegger. Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene. Laminat i trinn. Det er montert rekkverk og håndløper. Trapp er noe bratt og håndløper er lav. Ellers grei stand.

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

VÅTROM

Vaskerom
Vaskerom med gulvvarme fra 2005 ifølge tidligere takstrapport.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske

forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Det er malt trepanel på vegg. Sokkelflis mot gulv og flislagt over benkeplate. Malt trepanel i innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er tilnærmet flatt fall på gulv. Det er påvist sluk under vaskemaskin og tørketrommel. Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent.

Inneholder innredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er kun ventilering via luftespalte i vindu. Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

Bad 1.etg.
Flislagt bad med gulvvarme fra 2005/06 ifølge tidligere salgsopgave. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Arbeider er utført med egeninnsats av tidligere eier. Det er flis på vegg og malt trepanel i innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er svakt fall mot sluk på hovedgulv. Oppkant til dusj med bra fall i dusjsone. Det er synlig membran i sluk i dusj og på hovedgulv. Ikke mulig å se membran under badekar da sluk ikke var rengjort og vanskelig tilgang. Inneholder innredning med 2 nedfelte servanter, vegghengt speil, vegghengt toalett, innebygget badekar og innebygget dusjhjørne med glassvegg. Det er avtrekksvifte i vegg. Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Bad 2.etg.
Flislagt bad med gulvvarme fra 2011 ifølge tidligere takstrapport. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Arbeider er utført med egeninnsats av tidligere eier. Det er flis på vegg og malt trepanel i innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt



Beskrivelse av eiendommen

med fukt i vegg ved befaring. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er tilnærmet flatt gulv. 6 cm høy oppkant ved dørterskel. Det er plastsluk under dusjkabinett. Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er avtrekksvifte i tak. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Fuktmåling er foretatt fra kneloft bak sistene og rørfordelingsskap uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2006 med malte profilerte fronter og granitt benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert platetopp (2021), komfyr og micro. Frittstående kjøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring. Eier pusset og malte fronter på kjøkken i 2021. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber i kjeller og plast/rør i rør system til boligen. Rørfordelingsskap plassert i kneloft til bad i 2. etg. Ikke inspisert da eier ikke hadde nøkkel til skap. Stoppekran plassert i kjeller. Vannrør er skiftet i perioden 2005-2011 iforbindelse med oppussing av våtrom/kjøkken. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger. Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet. Vannrør til utvendig vannkran av kobber. Innvendig avløp er av plast fra perioden 2005-2011 iforbindelse med oppussing av våtrom/kjøkken. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i enkelte vinduskarmer og friskluftsventil i vegg. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Montert peisovn i stue. Montert varmepumpe i stue i 2022 (produksjonsdato 2021) Termostatstyrt gulvvarme i gang, stue, kjøkken, vaskerom og begge bad. Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert, men ved befaring kunne jeg kjenne av det ikke var gulvvarme i gang mot bad, og ifølge eier mangler det gulvvarme i området ved sofa i stue. Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig. Varmtvannsbereider på 225 liter fra 2016 plassert i kjeller. Sikringsskap er plassert i kott i 2. etg. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 16 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.
Grunnmur oppført av tilhugget steinblokker rundt eldste del og betong rundt tilbygget del.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Tomten er flat rundt bygningsmassen av det som kan vurderes da tomt er delvis snødekt.
Fall fra yttervegger anbefales etablert. Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drenerør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.
Det er standard avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige. Ukjent alder.
Utvendige vannledninger til privat grunnboret brønn. Ukjent alder.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

[Gå til side](#)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. etasje	88	0	0	88
2. etasje	71	0	0	71
Sum	159	0	0	
Sum BRA	159			

Garasje

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. etasje	0	35	0	35
Loft	0	11	0	11
Sum	0	46	0	
Sum BRA	46			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

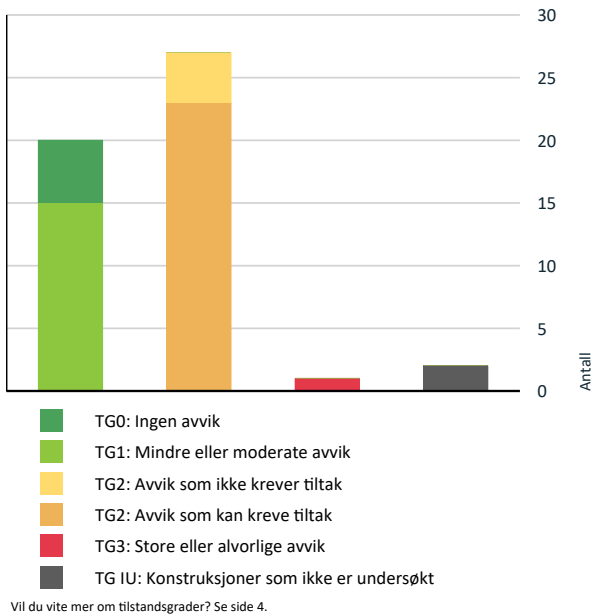
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

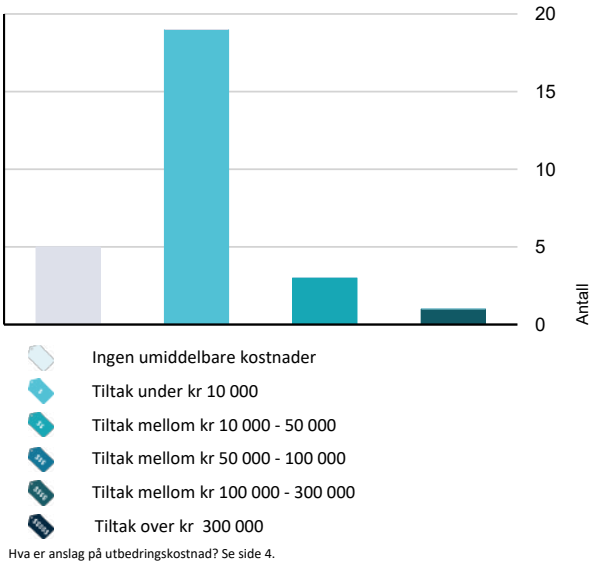
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.
Eier har bodd i boligen i 2 år og 3 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 - 2 [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1927	Kommentar Eiendomsverdi, 2024
-----------------	----------------------------------

Standard
Boligen har en god planløsning og en normalt god standard på flater, innredninger og installasjoner, med referanse til alder.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Tilbygget del over kjeller. Ukjent alder.
---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 2012. Normal aldring og vær slitasje på takstein.

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

Nedløp og beslag

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2012. Trinn montert for feier. Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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

Det mangler endestykke på takrenner på vestside av bolig. Nedløp mot vest mangler bend i bunn. Det er ikke montert vannbrett på vegg over takoverbygg ved inngangsparti.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres bend i bunn av nedløpsrør der det mangler for å føre takvann vekk fra bolig. Det bør monteres endestykker på takrenner der det mangler for å unngå fukt/råteskader i vinds kier. Det bør monteres vannbrett på vegg over takoverbygg ved inngangsparti for å unngå fukt/råteskader i kledningsbord. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler endestykke på takrenne.



Nedløp mangler bend.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av tømmer i opprinnelig del og bindingsverk av tre i tilbygget del. Utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Vinds kier og gesimser i tre. Det ble foretatt en del utskiftninger i ca. 2006. Deler av yttervegger ble etterisolert. Deler av kledning er av eldre dato. Det er ettermontert musebørster i underkant av kledning rundt hele boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepåner.

Enkelte lister rundt vinduer går helt ned vannbrett.

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

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Lister inntil vannbrett trekker til seg vann og forkorter levetiden. Lister må skiftes da det er sprekker og påbegynte råteskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Undertak av over og underliggende trebord med overliggende OSB finerplater som nytt undertak i 2012. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med mineralull og det er borret luftehull i gavlvegger. Det er stedvis spor etter fukt, men ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det ble på befaringen registrert noe fuktskjolder på undertak. Det er noe tegn til borebiller på loft, men trolig av eldre dato og ikke et aktivt angrep. På loft er det kun borret luftehull i gavlvegger.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.

Fuktskjoldene er trolig av eldre dato før ny takteking. Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ingen unormal fukt å måle.

TG 2 Vinduer - 2

Malt trevindu på vaskerom fra 2005. Ellers er de fleste vinduer fra 1976. 1 vindu fra 1974 og 1 vindu fra 1988 i 2. etg. Vinduer i kjeller med enkelglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu på vaskerom er vanskelig å åpne/lukke. Flere vinduer har påvist tegn til innvendig kondensering.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Andre tiltak:

Utskifting av vinduer lukker avvik. Eldre vinduer bør skiftes ut med mer energi effektive vinduer/glass.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2006 i 1. etg. mot øst og sør, samt på soverom i 2. etg. på østvegg.

TG 1 Dører

Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekk/åpning i katteluke i dør. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Katteluke må skiftes for å unngå kald trekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkipregnet tre fundamentert på løsmasser. Levegg med malte liggende kledningsbord. Terrassebord nærmest bolig er inspisert og så ut som grei stand. Håndløper på levegg er noe slitt.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Gulv har flislagte overflater og laminat. Vegger har malt trepanel, tømmervegger, malte plater og flis på vegg på et soverom. Tak har malte takessplater, malt trepanel og malte plater.

Det er i nyere tid montert fliser i gang, stue og kjøkken. Samtlige overflater er malt mellom 2021 og 2024 med unntak av våtrommene ifølge eier. Ved befaring var det noe uferdig listverk og flekkmaling. Dette skal utbedres av eier. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre. Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Overflater - 2

Malte panelplater i gang, 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er trolig brukt for få festemidler på panelplater, som fører til at plater buler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plater mot kneloft bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag. Det er lagt nye bjelker for å rette gulv i tv-stue og hovedsoverom, samt etterisolering av gulv. Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 5 mm - normalt iht. alder.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller består av trebjelkelag fra byggeår på lite soverom innenfor tv-stue. Retningavvik er kontrollert.

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.

Det er målt høydeforskjell på 31 mm gjennom hele, og 24 mm innenfor 2 m på soverom.

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Det er montert peisovn i stue.
Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2023.

Det ble utført tilsyn og feiing 22.02.2024. Påpekt avvik fra feier har blitt utbedret i etterkant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast stein har sprekker.

Noe riss i brannmur på soverom i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Riss i brannmur må observeres over tid. Sprekker det opp må ytterligere tiltak påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i ildfast stein i ovn.

TG 2 Rom Under Terreng

Det er kjeller under tilbygget del av boligen med tilkomst fra utvendig kjellerhals.
Gulv i kjeller er av betong. Veggene har 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.
Sluk i kjeller av støpejern.

Kjeller under opprinnelig bolig er fylt igjen med lecakuler under støpt dekke ifølge tidligere takstrappport og ikke videre inspisert grunnet manglende tilkomst.
Det er lufterventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

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

Liten del av himling i kjeller mot 1. etg. er isolert med isopor. Isopor er ikke et godkjent isolasjonsmateriale med tanke på isolasjonsevne og at det danner giftige gasser ved brann.

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.

Isopor bør byttes ut med mineralull.
Det anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene. Laminat i trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper.
Trapp er noe bratt og håndløper er lav. Ellers grei stand.

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

TG 2 Innvendige dører

Det er malte profilerte dører. Varierende alder på 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.

Dør til hovedsoverom går i terskel.
Dør til bad i 1. etg. går i karm.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme fra 2011 ifølge tidligere takstrappport.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Arbeider er utført med egeninnsats av tidligere eier.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er tilnærmet flatt gulv. 6 cm høy oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under dusjkabinett. Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under kabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Innebygget sisterner er ikke bygget med fuktsikring rundt. Det vil medføre at evt. lekkasjevann renner ut i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Sisterner må fuktsikres og det må lages hull på bad for å synliggjøre evt. lekkasjevann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sisterner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

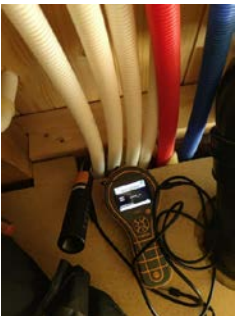
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra kneloft bak sisterner og rørfordelingsskap uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom med gulvvarme fra 2005 ifølge tidligere takstrapport.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malt trepanel på vegg. Sokkelflis mot gulv og flislagt over benkeplate. Malt trepanel i innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

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

Det er kun 10 mm oppkant av flis ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det at det ikke er tilfredsstillende fall kan medføre fuktskade på utsiden av våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist sluk under vaskemaskin og tørketrommel. Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Fuktskjolder/svelling på skapdører og under kum. Belegg har løsnet fra benkeplate ved kum.

Konsekvens/tiltak

- Skadete deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er kun ventilering via luftespalte i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme fra 2005/06 ifølge tidligere salgsoppgave.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Arbeider er utført med egeninnsats av tidligere eier.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

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.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er svakt fall mot sluk på hovedgulv. Oppkant til dusj med bra fall i dusjsone.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 6 mm fra topp slukrist til gulvflis ved dørterskel.
Noe sprekker i overgang gulv/vegg.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det at det ikke er tilfredsstillende fall kan medføre fuktskade på utsiden av våtrommet.
Sprekker i overgang gulv/vegg må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran i sluk i dusj og på hovedgulv. Ikke mulig å se membran under badekar da sluk ikke var rengjort og vanskelig tilgang.

Vurdering av avvik:

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

Utett løsning rundt rørgjennomføringer under servanter.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det må foretas tiltak for å utbedre utettheter ved rørgjennomføringer under servanter.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sluk i dusj.



Utett rundt rørgjennomføringer under servant.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Inneholder innredning med 2 nedfelte servanter, vegghengt speil, vegghengt toalett, innebygget badekar og innebygget dusjhjørne med glassvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er sprekker i badekar som fører til vannsøl på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ukjent løsning på innebygget sisterne, innhent dokumentasjon. Evt lage hull for å synliggjøre lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrekksvifte reagerer på fult, men er plassert på andre siden av rommet for dusj og fungerer ikke optimalt.

Konsekvens/tiltak

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

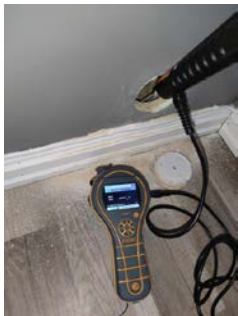
Det bør monteres avtrekksvifte nærmere dusjone.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2006 med malte profilerte fronter og granitt benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert platetopp (2021), komfyr og micro. Frittstående kjøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings. Eier pusset og malte fronter på kjøkken i 2021.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger - 2

Vannrør til utvendig vannkran av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig vannkran har frostskaide og vannkran er ikke lenger i bruk. Det er irr på enkelte kobberrør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal utvendig vannkran tas i bruk må tiltak utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Vannledninger

Vannrør er av kobber i kjeller og plast/rør i rør system til boligen. Rørfordelingsskap plassert i kneloft til bad i 2. etg. Ikke inspisert da eier ikke hadde nøkkel til skap. Stoppekran plassert i kjeller. Vannrør er skiftet i perioden 2005-2011 iforbindelse med oppussing av våtrom/kjøkken. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger. Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Innvendig avløp er av plast fra perioden 2005-2011 iforbindelse med oppussing av våtrom/kjøkken. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.

Normal levetid for plastrør er ca. 25-50 år.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i enkelte vinduskarmen og friskluftsventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG U Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Montert peisovn i stue. Montert varmepumpe i stue i 2022 (produksjonsdato 2021) Termostatstyrt gulvvarme i gang, stue, kjøkken, vaskerom og begge bad. Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert, men ved befarings kunne jeg kjenne av det ikke var gulvvarme i gang mot bad, og ifølge eier mangler det gulvvarme i området ved sofa i stue. Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 225 liter fra 2016 plassert i kjeller.

TG 1 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap er plassert i kott i 2. etg.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 16 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 Ny innmat i sikringsskap og elbil lader i 2022.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.

I forbindelse med eltilsyn ble det elektriske i boligen utbedret. Innmaten i sikringsskap skiftet, det elektriske er gått nøye over og strømtilførsel til garasje er kuttet da kabel ikke var forskriftsmessig utført. Samsvarserklæringer fra elektriker er fremvist og ligger i boligmappa.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

TG 2 Drenering

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Etablering av ny grunnmursplast og drensledninger lukker avvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av tilhugget steinblokker rundt eldste del og betong rundt tilbygget del. Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert sprekker og avskalling på betongtrapp ned til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker må tettes/utbedres.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er flat rundt bygningsmassen av det som kan vurderes da tomt er delvis snødekt. Fall fra yttervegger anbefales etablert. Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drenerør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige. Ukjent alder. Utvendige vannledninger til privat grunnboret brønn. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Ca årstall ifølge eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasje med grunnareal på 35 m² og loftetasje på 11 m².

I fremkant av bygget er det bygget et 31 m² takoverbygg med profilerte stålplater.

Grunnmur til garasje av betong og noe lecablokker. Gulv mot grunn av betong. Veggekonstruksjon med uisolert bindingsverk. Utvendig kledd med liggende bordkledning. Saltakkonstruksjon som er tekktet med flate takstein. Malt tredør og malte trevinduer med enkle glass. Innvendig bratt tretrapp.

Bygget er i dårlig stand, og oppgraderinger bør påregnes. Trapp til loft mangler rekkverk. Store sprekker i lecablokker. Vindu mangler glass. Garasjeport mangler. Strøm til garasje er kuttet. Langt spenn mellom takstoler med tanke på snølast.

Generelt inntrykk: TG 3



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksemples: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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?](#)



Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje	88			88		
2. etasje	71			71		
Kjeller						
SUM	159					
SUM BRA	159					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang m/trapp , Stue , Spisestue , Kjøkken , Vaskerom , Bad , Soverom		
2. etasje	Gang , Kott , Soverom 1, TV-stue , Soverom 2, Bad , Soverom 3, Soverom 4		
Kjeller	Kjellerrom m/vvb		

Kommentar

Areal 1. etg.
Gang m/trapp: 10,6 m²
Stue: 21,1 m²
Spisestue/kjøkken: 18,4 m²
Vaskerom: 5 m²
Bad: 9,9 m²
Soverom: 17,7 m²

Areal 2. etg.
Gang: 9,9 m²
Kott: 1,1 m²
Soverom 1: 15,2 m²
Tv-stue: 11,7 m²
Soverom 2: 9 m²
Bad: 3,8 m²
Soverom 3: 7,4 m²
Soverom 4: 9,7 m²

Kjeller.
Kjeller har ikke måleverdig areal da takhøyde er under 1,9 m.
Areal med lav takhøyde er 34 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Murerfirma utbedret avvik fra feier i 2024.
Elektrikerfirma utbedret avvik fra eltilsyn, samt ny immat i sikringsskap i 2022.
Montert pipehatt i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rom i boligen er under dagens krav til takhøyde.

Takhøyde 1. etg: 2,22 m - 2,35 m.
Takhøyde 2. etg: 2,10 m - 2,39 m.
Takhøyde kjeller: 1.60 m - 1,75 m.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)			
1. etasje		35		35		
Loft		11		11		
SUM		46				
SUM BRA	46					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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	158	1
Garasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Stian Andre Thoresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	202	16		0	2454.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holveveien 1

Hjemmelshaver

Thoresen Stian Andre Nesholen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Gravdal like ved Andebu sentrum.
Skogen har du rett utenfor stuedøren med uendelige turmuligheter både sommer som vinter.
Fra boligen er det gang- og sykkelsti helt til sentrum av Andebu med butikker, apotek, kafè, vinmonopol, bank, skole og barnehage.
Det er kun 15 minutter med bil til Tønsberg eller ca. 30 minutter til Sandefjord.
Man har for øvrig enkel adkomst nordover eller sørover med tog eller bil på E-18.
Om man vil reise utenlands er det bare 25 min. kjøring til Torp flyplass.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Boligen har vann fra privat borevann. Brønn med pumpe er felles med flere naboeiendommer.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Reguleringsforhold / plan, fremlegges hos megler.

Om tomten

Stor, solrik og usjenert tomt pent opparbeidet med busker og trær samt samt gressareal.
Gårdsplassen dekket med belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har pivat vann. Etter PBL §27-1 eiendommen skal knytte seg til kommunale vannledning.
Eiendommen får pålegg om tilknytting til kommunale vannledning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eieropplysninger	07.03.2024	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv.	Finnes ikke	0	Nei
Eiendomsverdi.no	06.03.2024		Gjennomgått	0	Nei
Bruktillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig innflytningstillatelse på bygningen i kommunens arkiv.	Finnes ikke	0	Nei
Megleropplysninger	07.03.2024		Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 elers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

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.

- Fuksøk: 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 fuksøk (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.

- 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/RR1948>

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.

1311240017

Selger 1 navn

Stian Andre Nesholen Thoresen

Gateadresse

Poststed

Postnr

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

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg

Polise/avtalennr.

8552496

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

Beskrivelse

Ved bruk av boblefunksjonen på badekaret så lekker vann ned i sluk under badekaret. Dusjhodet koblet til badekaret er ikke koblet til.

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Koblet vekk spottere over dobbelt servant på bad i første etasje.

Arbeid utført av

Nordstrand Elektro

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3

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

☒ Nei ☐ Ja

4

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Fått beskjed om at tidligere eiere bygget enkel carport i 2020

7

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gammelt røykerør var igjen i andre etasje. Et hull i første etasje. Fikset av murerfirma.

8

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var skjevheter i gulv i andre etasje. Dette er fikset av snekkere hvor det er blitt revet ned til bærebjelkene og lagt nytt bjelkelag.

9

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært tilfeller av mus på loftet og i kaldblod. Vi har musesikret med musekost rundt hele huset og ikke opplevd noe etter dette.

10

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

☒ Nei ☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elsjekk med utbedring av feil iht til funn av eltilsynet. Byttet innmat i sikringsskap. Nytt el-anlegg i oppussede rom og el-billader.

Arbeid utført av

Nordstrand elektro og Andebu elektro

11.1

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

☐ Nei ☒ Ja

12

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Både el-tilsyn og elsjekk. Alt ligger på boligmappa.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee 11kW lader

14

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

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrassen er gjort delvis gjort om på for å musesikre med musekost.

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: 1311240017

Tilleggskommentar

Opplevde at vannrør frøs når vi hadde 25-30 minusgrader. Det er ikke strøm i garasjen da el-tilsynet sa dette måtte kobles vekk pga feil utførelse av tidligere eiere.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader 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: 1311240017

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Thoresen	a96a9435b3734f41eaf0942 a12bb5bcbb9d5a48e	13.03.2024 12:40:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

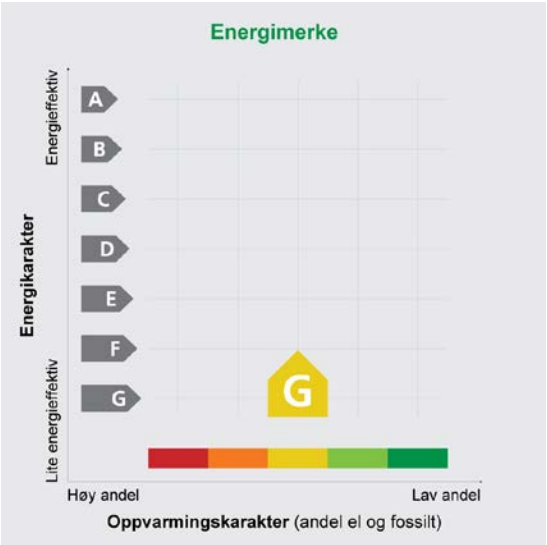
Document reference: 1311240017

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



Adresse	Holteveien 1
Postnr	3158
Sted	ANDEBU
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	202
Bnr.	16
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	163593122
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1305749
Dato	31.08.2021

Innmeldt av	Kieu Hanh Vo
-------------	--------------



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

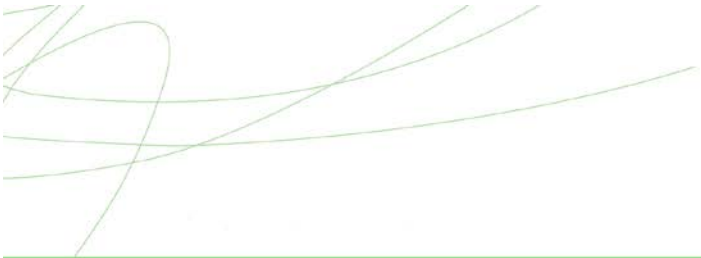
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

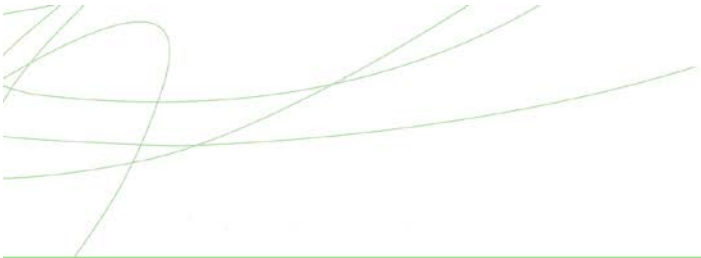
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

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

- Montere tetningslister
 - Etterisolering av yttertak / loft
 - Randsoneisolering av etasjeskillere
 - Isolere loftsluke
 - Termografering og tetthetsprøving
 - Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin
- Tetting av luftlekkasjer
 - Isolering av gulv mot grunn
 - Etterisolering av yttervegg
 - Utskifting av vindu
 - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



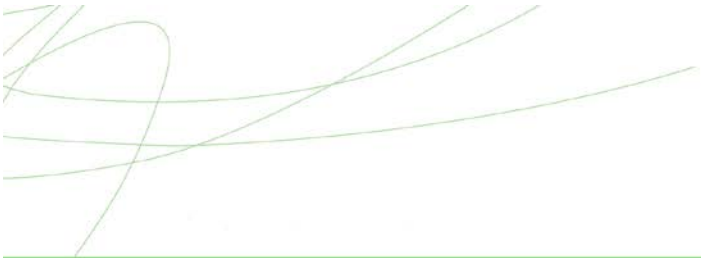
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1927
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	160
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Holteveien 1
Postnr/Sted: 3158 ANDEBU
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 31.08.2021 20:01:19
Energimerkenummer: A2021-1305749
Ansvarlig for energiattesten: Kieu Hanh Vo
Energimerking er utført av: Kieu Hanh Vo

Gnr: 202
Bnr: 16
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 163593122

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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



AKTIV EIENDOMSMEGLING SANDEFJORD OG ANDEBU
RÅDHUSGATA 17
3211 SANDEFJORD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 68-21-0003 (Susanne Buettner)
Vår referanse: 2431851/14981640
Bestilling: C3 2021-03-09 (11) 12

Dato
09.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9001919	200	3.4.2000	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3804 SANDEFJORD	202	50	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Doknr: 4106 Tinglyst: 03.04.2000 Emb: 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT

3 APR 2000

TØNSBERG BYRET
Dagboknr.: 4106

HETT KOPI:

GUNNAR HALLENSTVEDT
ADVOKAT

ERKLÆRING

Undertegnede Solveig Svartangen, som eier av den faste eiendom gnr. 4, bnr. 10 og gnr. 2, bnr. 50 i Andebu gir herved veirett over min eiendom for de faste eiendommer gnr. 3, bnr. 1, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, gnr. 4, bnr. 1, 3, 4 og 8 samt gnr. 2, bnr. 16 i Andebu, samt utskilte tomter fra disse eiendommer.

Veiretten gjelder i henhold til reguleringsplan godkjent 15. juni 1999 med en total bredde på 8 meter med veibredde på 5 meter.

Veien skal opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplan, og vi forutsetter samt godkjenner at veigrunnen overføres vederlagsfritt til Andebu Kommune når betingelsene for dette ellers foreligger fra kommunens side.

Inntil kommunen overtar veigrunnen med vedlikehold, skal alle brukerne ha felles vedlikehold. I mangel av enighet eller annen avtale fastsettes fordelingen av vedlikeholdet ved vegskjønn.

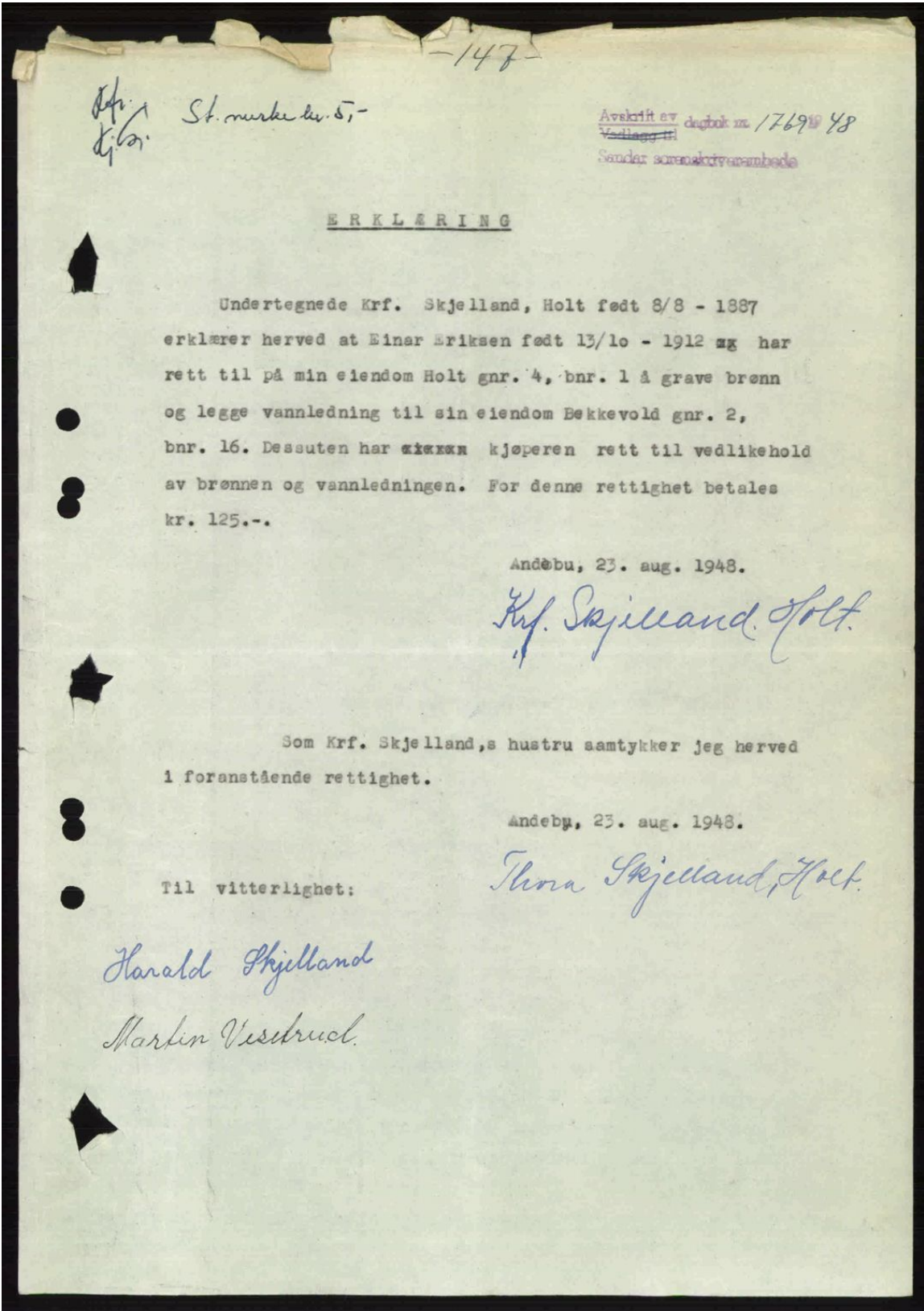
Undertegnede som grunneier forutsetter at veien opparbeides uten kostnader for oss.

Denne erklæring kan tinglyses på min faste eiendom gnr. 4, bnr. 10 i Andebu.

Andebu, den 02. mars 2000

Solveig Svartangen
Solveig Svartangen

svartangen etx



AKTIV EIENDOMSMEGLING SANDEFJORD OG ANDEBU
RÅDHUSGATA 17
3211 SANDEFJORD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 68-21-0003 (Susanne Buettner)
Vår referanse: 2431847/14981621
Bestilling: C3 2021-03-09 (9) 79

Dato
09.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9000083	200	30.7.1962	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3804 SANDEFJORD	202	16	0	0

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Private avkjørsler fra offentlig veg.

2566

Jarlsberg sorenskriverembete
30. JULI 1962

ERKLÆRING

Undertegnede Andebu eier av eiendommengnr. X bnr. Andebu i Andebu herred,som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra 300 mikes veg,Gravdal vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørslen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige vegs grøft, må det under avkjørslen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrennen må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider, skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted (ved samme eller annen veg). Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket, må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på vegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Andebu den 4/6 - 62

Til vitterlighet:

gne bnr
16-18Knut Dø gr 3, bnr 9,VEGSJEFFEN I VESTFOLD
01187/-C. 6.62
ARKIV NR 715-9Knut Dø gr 4 bnr 3
De Holt 1 3
Bygning Bognjullsm gr 3 bnr 11
And Mayland gr 3 bnr 10

S. 61. 2000 - Vilco

Vegsjefen i Vestfold fylke. Tenaberg den 19. juli 1962Arvid Mayland m.fl.

Herr

Gravdal, Andebu.4. juni 1962Etter Deres søknad av 4. juni 1962 gir en herved tillatelse til å legge privat avkjørsel fra rikveg 300ved Gravdal i Andebu.

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.
Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfyllt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert tillensmannen i Andebu.

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

For vegsjefen

Thor Larsen
Thor Larsen

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.

den

Til vitterlighet:

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



AKTIV EIENDOMSMEGLING SANDEFJORD OG ANDEBU
RÅDHUSGATA 17
3211 SANDEFJORD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 68-21-0003 (Susanne Buettner)
Vår referanse: 2431852/14981645
Bestilling: C3 2021-03-09 (10) 50

Dato
09.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9001920.	200.	3.4.2000	BESTEMMELSE OM VEG
4107	91		

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3804 SANDEFJORD	204	1	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://sneiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Doknr: 4107 Tinglyst: 03.04.2000 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPI:
GUNNAR HALLENSTVEDT
ADVOKAT
REGISTERERT

ERKLÆRING

3 APR 2000

TØNSBERG BYRETT
4107

Undertegnede Aina og Per Ivar Sagen, som eiere av den faste eiendom gnr. 4, bnr. 1 i Andebu gir herved veirett over vår eiendom for de faste eiendommer gnr. 3, bnr. 1, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, gnr. 4, bnr. 1, 3, 4 og 8 samt gnr. 2, bnr. 16 i Andebu, samt utskilte tomter fra disse eiendommer.

Veiretten gjelder i henhold til reguleringsplan godkjent 15. juni 1999 med en total bredde på 8 meter med veibredde på 5 meter.

Veien skal opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplan, og vi forutsetter samt godkjenner at veigrunnen overføres vederlagsfritt til Andebu Kommune når betingelsene for dette ellers foreligger fra kommunens side.

Inntil kommunen overtar veigrunnen med vedlikehold, skal alle brukerne ha felles vedlikehold. I mangel av enighet eller annen avtale fastsettes fordelingen av vedlikeholdet ved vegskjønn.

Undertegnede som grunneier forutsetter at veien opparbeides uten kostnader for oss.

Denne erklæring kan tinglyses på vår faste eiendom gnr. 4, bnr. 1 i Andebu.

Andebu, den 2. mars 2000

Aina Sagen

Per Ivar Sagen

sagen erk



Rett kopi bekreftes
Line Helgesen



AKTIV EIENDOMSMEGLING SANDEFJORD OG ANDEBU
RÅDHUSGATA 17
3211 SANDEFJORD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 68-21-0003 (Susanne Buettner)
Vår referanse: 2431850/14981635
Bestilling: C3 2021-03-09 (11) 88

Dato
09.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9000212	200	17.6.2002	BESTEMMELSE OM VEG
7681	91		SLETING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3804 SANDEFJORD	202	16	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

Erklæring.

TINGLYST

17 JUNI 2002

TONSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 7681

Undertegnede, Jens Andersen, som eier av den faste eiendom, gnr 2, bnr 16, i Andebu, gir herved veirett over min eiendom for de faste eiendommer, gnr 3, bnr 1, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, gnr 4, bnr 1, 3, 4, 8, 9, 10, gnr 2, bnr 50, i Andebu, samt utskilte tomter fra disse eiendommer.

Veiretten gjelder i henhold til reguleringsplan godkjent 15. juni 1999 med en total bredde på 8 meter og med veibredde på 5 m.

Veien skal opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplan, og vi forutsetter, samt godkjenner, at veigrunnen overføres vederlagsfritt til Andebu kommune når betingelsene for dette ellers foreligger fra kommunens side.

Undertegnede, som grunneier, forutsetter at veien opparbeides uten kostnader for oss.

Denne erklæring avløser tinglyst overenskomst fra 13. juni 1962 på gnr 2, bnr 16.

Oppgjør.

Eier av gnr 3, bnr 1, Roar Holt, betaler til undertegnede av gnr 2, bnr 16, kr 30,- pr. m2 fra gamle veigrunn nordre kant fra overkant av veiskille inn til bolighus og østover så langt eiendommen går, samt det som har gått med til den kommunale veigrunn østover.

Oppgjør utbetales etter at grensegang er holdt.

Denne erklæring kan tinglyses på min faste eiendom, gnr 2, bnr 16 i Andebu.

Andebu 8. juni 2002

Jens Andersen Jens Andersen
Jens Andersen



Doknr. 7681 Tinglyst: 17.06.2002 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1005,



AKTIV EIENDOMSMEGLING SANDEFJORD OG ANDEBU
RÅDHUSGATA 17
3211 SANDEFJORD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 68-21-0003 (Susanne Buettner)
Vår referanse: 2431849/14981630
Bestilling: C3 2021-03-09 (10) 8

Dato
09.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9000267	200	31.8.1983	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
11514	91		

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3804 SANDEFJORD	202	16	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Riktig gjenspart bekreftes.
ANDEBU KOMMUNE
Jens Andersen

DAGBOKFØRT
31.AUG.83 11514
TØNSBERG BYRETT

ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen
Bekkevold gnr. 2, bnr. 16 m.fl. i Andebu
gir hermed
Andebu kommune v./ordføreren
tillatelse til å anlegge vann- og kloakkledninger over min
eiendom.
Det vil bli satt av en avgrening med kum i nordvestre
hjørne av eiendommen med sikte på avkloakking av eien-
dommen og de sønnenforliggende eiendommer.
Utgiftene ved tinglysing av erklæringen betales av kommunen.

Andebu, den 4. / 7. 1983.

Jens Andersen



AKTIV EIENDOMSMEGLING SANDEFJORD OG ANDEBU
RÅDHUSGATA 17
3211 SANDEFJORD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 68-21-0003 (Susanne Buettner)
Vår referanse: 2431845/14981611
Bestilling: C3 2021-03-09 (9) 1

Dato
09.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 9000084 Embete: 200 Registrert: 21.8.1961 Rettsstiftelse: ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3804 SANDEFJORD	202	8	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stempel kr.50,- 21/8-61 av
Jarlsberg sorenskriverembete.

Dagbok nr. 2801
Gjenpart
Jarlsberg sorenskriverembete
21. AUG. 1961

K o n t r a k t .

Undertegnede Kristian Wegger eier av Solli gnr.2, bnr.14, Bjarne Klausen e.a.Lia gnr.2, bnr.8, Kristian Iversen e.a.Bekkevold gnr.2, bnr.16 og 18, Einar Eriksen e.a.Nyheim gnr. 2, bnr.40, Arne Skjelland e.a.Granholt gnr.4, bnr.3, Harald Skjelland e.a.Holtås gnr.4, bnr.4, samt Bjarne Brynjulfsen, Arvid Møyland og Kristian Bø (de 3 sistnevnte har kjøpt tomter av Holt søndre gnr.3, bnr.1 som ennå ikke er fraskilt hovedbølet), har idag opprettet følgende overenskomst om vannforsyningsanlegg:

1. Vannforsyningen skal skje fra borehull på eiendommen Solli gnr. 2, bnr. 14 i Andebu tilhørende Kristian Wegger.
2. Anlegget blir å bygge ut med pumpehus og pumpeanlegg ved vannkilden og legging av ledninger fram til husene hos hver enkelt.
3. Omkostningene med bygging av anlegget og det senere vedlikehold blir å fordele likt på hver. Hvis vi blir enige om å ta inn flere, skal en eventuell tilkobling av disse skje på samme måte.
4. Alle intressenter har like rett til vann fra anlegget. Hvis noen mot formodning skulle ønske å tre ut av anlegget, skal han ha rett til dette, men har ikke krav på erstatning for hans utgifter til fellesanlegget.
5. Til å føre tilsyn med anlegget, velges for et år om gangen en tilsynsmann. Han skal føre tilsyn med anlegget og dets drift og skal sørge for at nødvendige vedlikeholdsarbeider m. v. blir utført.
6. Vannledningene kommer til å gå over følgende eiendommer: Solli gnr.2, bnr.14, Lia, gnr.2, bnr.8, Bekkevold gnr.2, bnr.16, Aspelien gnr. 2, bnr.18, Aas, gnr.2, bnr.24, Nyheim gnr.2, bnr.40, Holt mellom gnr.4 bnr.1, Granholt gnr.3, bnr.3, Holtås gnr.4, bnr.4 og Holt Søndre gnr. 3, bnr. 1, alle i Andebu herred.

Gravdal, Andebu, den 17. august 1961.

Kristian Wegger (sign.)	Bjarne Klausen (sign.)	Kristian Iversen (sign.)
Einar Eriksen (sign.)	Arne Skjelland (sign.)	Harald Skjelland (sign.)
Bjarne Brynjulfsen (sign.)	Arvid Møyland (sign.)	Kristian Bø (sign.)

Underskrevne eiere av Aas, Holt søndre og Holt mellom, samtykker herved i at vannledningene fra ovennevnte vannverk blir ført over våre eiendommer.

Karl L. Aas (sign.)	Ole Holt (sign.)	Krf. Skjelland (sign.)
------------------------	---------------------	---------------------------

At ovenstående er over 21 år og har underskrevet dokumentet i mitt nærvær, attesteres.

Gravdal, Andebu, den 17/8.1961.

R. Bakkeland
kst.lensmann (sign.)

Rett skrift bekrefte:
R. Bakkeland

KOMMENTAR TIL EIENDOMSOPPLYSNING –

GBNR 202/16 HOLTEVEIEN 1

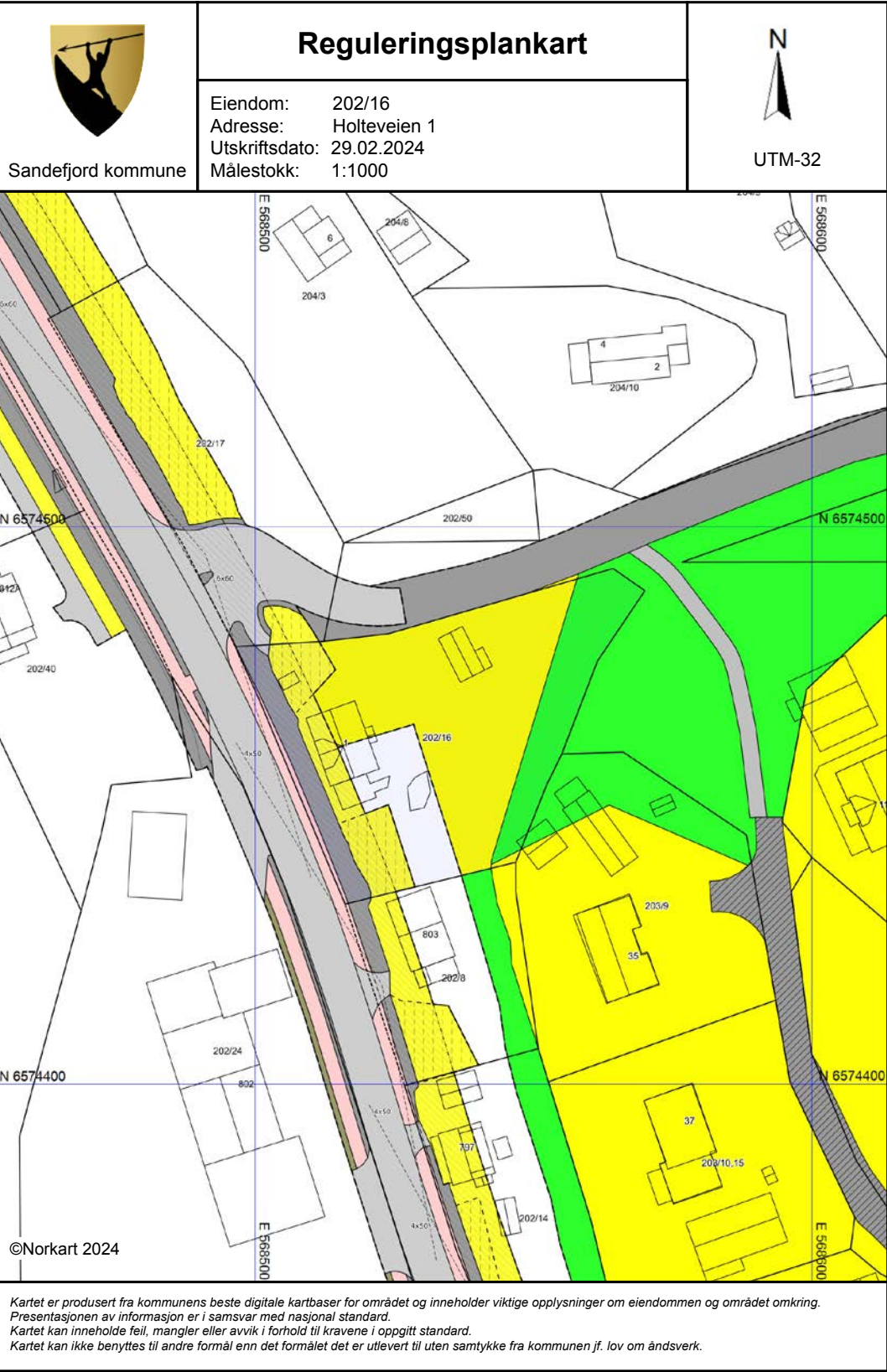
Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen på eiendommen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 20-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest.

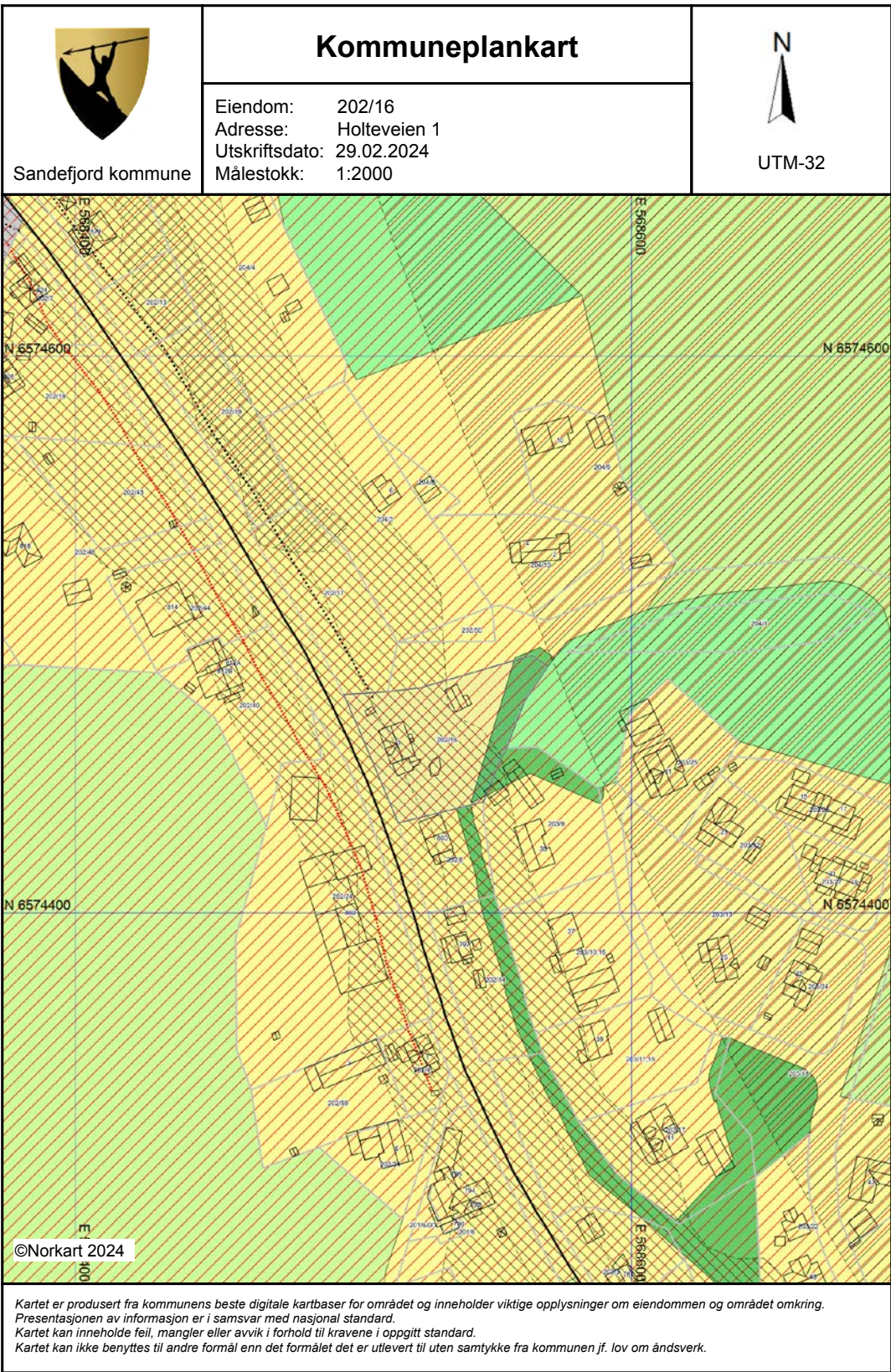
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

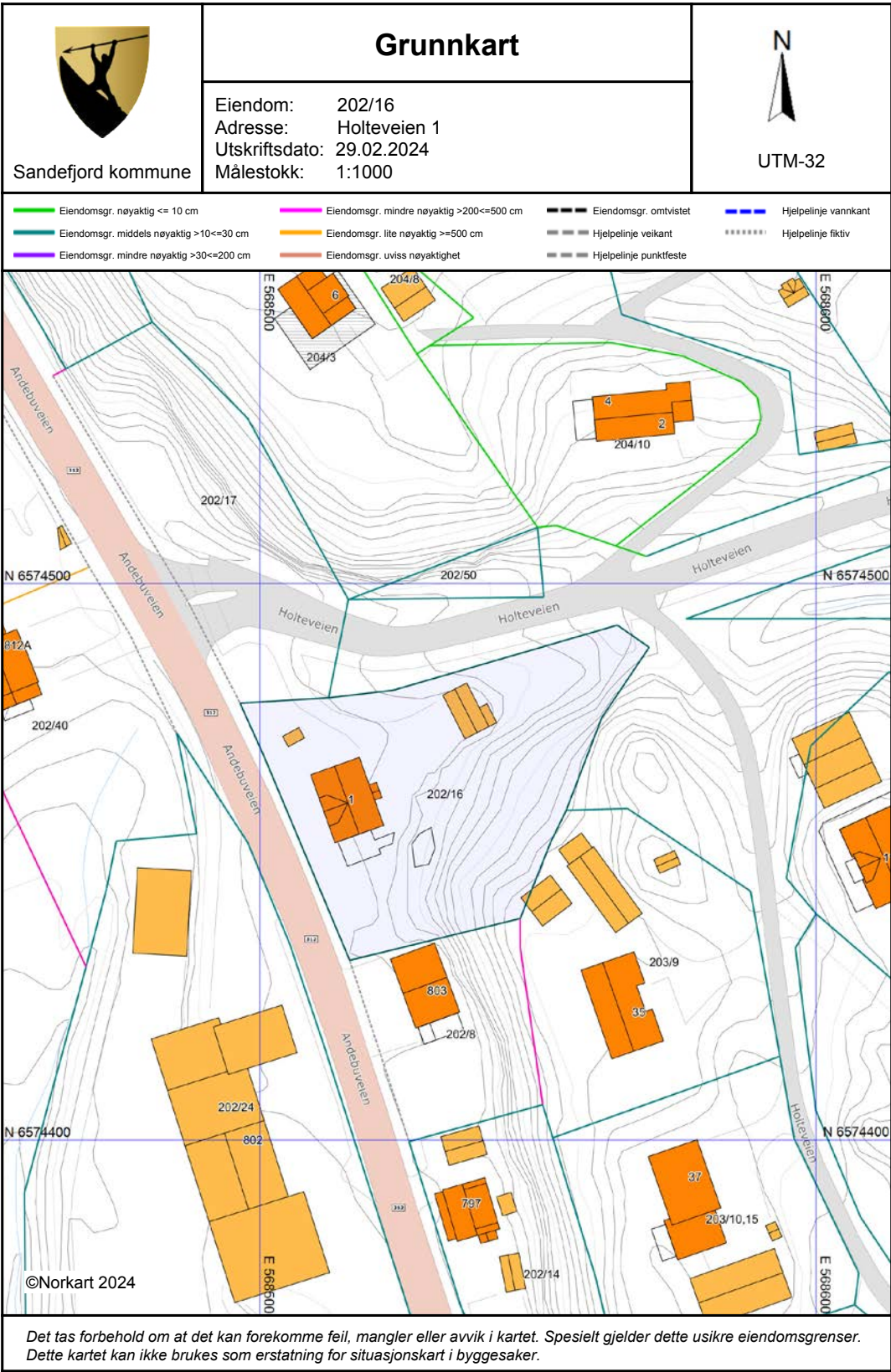
KOMMENTAR TIL EIENDOMSOPPLYSNING – GBNR 202/16 HOLTEVEIEN 1

For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.









OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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, varmpumper 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-antennar 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Holteveien 1
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Oppdragsnummer: 1311240017

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 19.03.2024

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