



Buarveien 89, 3158 ANDEBU

Sjarmerende og koselig hytte med gode solforhold, vei helt frem og usjenert beliggenhet!

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.



aktiv.
Produced by DIAKRIT

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer



Vi har de mest fornøyde kundene

Aktiv EiendomsMegling og Andebu Sparebank har det til felles at de har svært fornøyde kunder*, og sammen er vi enda bedre. Hos oss får du personlig service og god rådgivning enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Kontakt oss så hjelper vi deg med å realisere boligdrømmen.

*) Ifølge Norstat har Andebu Sparebank Vestfolds mest fornøyde bankkunder 2019. Og ifølge Norsk Kundebarometer har Aktiv de mest fornøyde eiendomsmeglerkundene 2019.

epost@andebu-sparebank.no tlf 33 43 83 00 www.andebu-sparebank.no

En alliansebank i eika.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947
E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

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

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 1 520 000,-
Omkostn.: Kr 57 140,-
Total ink omk.: Kr 1 577 140,-
Selger: Ingrid Madelen Rui

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
P-rom/BRA: 44/44 m²
Tomtstr.: 2000 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 537, bnr. 25

Oppdragsnr.: 1311230098

Gode solforhold, flotte
uteplasser og vei helt frem

Velkommen til Buarveien 89 med fantastisk fin beliggenhet og nærhet til Askjemvannet og Kulerødvannet, hvor du har fiskerett, bademuligheter og båtfeste. Her er det usjenert og du er omringet av Andebus flotte og frodige skog og natur. Området kan by på mange flotte turområder både på sommer og vinterstid. Sommerbyene Tønsberg, Sandefjord og Larvik er kun ca 30 minutter fra hytta.

I hytta har du 2 soverom, toalett og koselig stue og kjøkken. I stuen er det vedovn som holder deg varm på de kaldeste dagene. Det er flere fine uteplasser på tomta, og blant disse har du 2 terrasser på ca 20m2 hver. Den største terrassen finner du ved annekset hvor du også har separat utedo og vaskerom med dusjkabinett.

Dette er virkelig et sted du kan kose deg uansett årstid og nyte friluft og natur.



Innhold

Velkommen4
Bilder6
Om eiendommen22
Boligsalgsrapport46
Forbrukerinformasjon89
Budskjema90



Her har du en sjarmerende hytte med mange muligheter, flotte uteplasser og idyllisk beliggenhet. Det følger med fiskerett, båtfeste og gode bademuligheter i Kulerødvannet, så her får du mye med på kjøpet.



Når du kommer inn ytterdøren har du en liten entré før du kommer videre inn til stue og kjøkken.

På kjøkkenet har du godt med benkeplass, og de lyse frontene på innredningen er en fin kontrast til treverket.





I stuen har du plass til både sofa med bord og et spisebord ved det ene vinduet for hyggelige måltider. Det er montert vedovn i stuen, og denne gir en god varme på de kaldeste dagene.





Fra stuen har du utgang til en av de 2 terrassene på eiendommen.

Denne terrassen er på 20m², og har en fin og høy beliggenhet. Du kan gå videre fra terrassen og ned til annekset hvor du finner nok en fin terrasse på 23 m².





Her har du nærhet til naturen og et idyllisk sted du kan
nyte roen og fuglesangen



Inne i hytta har du 2 soverom og toalettrom hvor det ble montert forbrenningstoalett i 2022.

I annekset har du separat utedo og vaskerom med varmtvannsbereder, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.



Intervju med selger

Hva har du likt best med området?

Kort vei til badeplass og turområder, samtidig som det er nært sentrum.

Hva har du likt spesielt godt med hytten og kommer til å savne mest?

Utrolig gode solforhold, den helt klare stjernehimmelen, fuglekvitter og ro.

Når kjøpte du eiendommen?

03.12.2021

Til slutt- beskriv hytten med 3 ord.

Sol, Indre ro, samlende.

Hva var avgjørende for valget ditt?

Roen, skogen, nærhet til hjemme og at det var enkelt.

Hvorfor skal du selge?

Vi har en familiehytte og etter at pappa gikk bort ble 2 hytter for mye for familien

Er det noe du ikke er fornøyd med?

Noe vanskelig fremkommelighet på vinteren og fryst vann på vinteren.

Vinter- vår- sommer- høst. Hvordan er de ulike årstidene?

Magisk, gøy å følge fuglene som lager reir og senere høre småkvitter fra fuglekassene.



Fra hytta har du utsyn mot Askjemvannet i fremkant, og i bakkant har du Kulerødvannet.



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

P-rom: 44 m²

BRA: 44 m²

Arealbeskrivelse

Fritidsbolig

Bruksareal

1. etasje: 44 kvm Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, toalett

Primærrom

1. etasje: 44 kvm Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, toalett

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2000 m²

Tomtebeskrivelse

Beregnet areal og historisk oppgitt areal avviker.

Oppgitt areal er 0.

På kartet er tomtegrense registrert som "hjelpelinje fiktiv" med merknad "fiktive grenser".

Eiendommen er ikke målt opp med kommunen, men selger opplyser at naboer er enige om hvor grensene går.

Iflg. skylddelingsfordeling datert 13/11-1965 er størrelsen til tomten ca 2 dekar. Kjøper må ta høyde for usikre grenser og avvik i tomtestørrelsen. Iflg. Sandefjord kommune kan de rette opp matrikkelkart uten kostnad om eier av gnr 537/bnr1 sender "krav om retting". Dersom en enkelt eiendom ønskes oppmålt, vil det utløse vanlige kommunale gebyrer. Dersom flere eiendommer går sammen for

oppmåling av tomter, kan kommunen vurdere å gjøre dette vederlagsfritt.

Beliggenhet

Hytte med fantastisk fin beliggenhet med nærhet til Askjemvannet og Kulerødvannet. Her er det usjenert og du er omringet av Andebus flotte og frodige skog og natur. I sommervarmen kan man gå ned til vannet å unne seg et deilig bad. Her kan du nyte naturen og aktivitetene som skjer ute på Askjemvannet på sommeren. Området kan by på mange flotte turområder både på sommer og vinterstid. Er du glad i skog og mark så er denne hytta et fint utgangspunkt. Om høsten byr skogen på sopp i alle varianter og soppkjennere fyller lett opp kurven i disse områdene. Dette er et godt etablert hytteområde. Det er kort vei til Andebu sentrum (ca. 4 km), liten kjøretur til Stokke, Tønsberg og Sandefjord. Fra E-18 Tønsberg tar det ca. 15 minutter å kjøre til hytta.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende fritidsbolig på et plan fra 1967 og frittliggende anneks fra 1971. 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 inneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

ENEBOLIG:

Utvendig:

Taket er tekket med stålplater. Undertak av bordtak, papp, sløyfer og lekter.

Malte vindskier og gesimsbord i tre.

Regelmessig ettersyn og vedlikehold/rengjøring er noe som må påregnes.

Det er montert renner og nedløp av plast.

Stålbeslag på enkelte vannbrett og israfter.

Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes

regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk

konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord.

Liggende kledningsbord i gavler.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler i tre.

Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Det er lufting gjennom gesimser.

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

Adkomst via luke i gavlvegg. Det er kun inispisert fra luke.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1988 og

2002.

Malte trevinduer med enkle glass fra byggeår.

Malt ytterdør av tre.

Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2001.

Terrasse på ca 20 m² ved inngangsparti.

Terrassebord i trykkimpregnert tre. Liggende

rekkverk på 80 cm.

Terrasse på ca 23 m² nedenfor anneks.

Terrassebord i trykkimpregnert tre. Liggende

rekkverk på 75 cm.

Innvendig:

Gulver av heltre.

Vegger har malt og umalt trepanel og tapet.

Tak har malt og umalt trepanel.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk, noe overflate oppgraderinger er påregnelig.

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

Retningavvik er kontrollert.

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

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Det er montert vedovn i stue.

Pipe fra byggeår av tegl med pusslag. Feierluker på kjøkken. Pipen er fotbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Et lite kryprom under kjøkken. Adkomst via luke i kjøkkengulv.

Det er indikert fukt i gulv og vegger.
Ikke mulig å inspisere flere steder under bolig enn kryprom under kjøkken.
Det er innvendige malte profilerte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.
Dører fungerer bra, ref. alder.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Kjøkken:
Enkel hyttekjøkken med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er frittstående kjøl/fryseskap.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Spesialrom:
Det er lakkert heltre gulv, malt trepanel på vegg og trepanel i tak.
Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og gulvmontert forbrenningstoalett.
Det er lufteventil i vegg, ikke tilluft ved dør.
Det er spor i gulv etter tidligere lekkasje. Det ble ikke målt/indikert noe fukt i gulv ved befaring,

Tekniske installasjoner:
Det er ikke innlagt vann i boligen. Eier fyller på vandunker som settes under servanter på kjøkken og toalettrom.
Det er elektrisk oppladbar vannkran på kjøkken og toalettrom.
Innvendig avløpsrør er av plast med avløp ut til terreng.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Sikringsskap er plassert i soverom fra 2018 ifølge eier. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 4 kurser og jordfeilbryter for hele anlegg i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tomteforhold:
Det er byggegrunn av fjell.
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er kun krypkjeller under bakkenivå.
Grunnmur støpt betong/sparestein.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.
Eiendommen ligger i skrått terreng av fjell og løsmasser, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/ fuktsperre eller drenering.
Utvendige avløpsrør er av plast fra anneks og ut til terreng.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). og privat grunnboret brønn.
Det er ikke innlagt vann/avløp til bolig.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Fasade mot vest:
Det er tegnet inn vinduer der det idag er 2-fløyet terrassedør. Det er tegnet inn 3 små vinduer i inngangsparti og toalettrom, der det i dag er større vindu i entré og lite vindu på toalettrom.
Plantegninger:
Entré er utvidet noe, ett soverom er gjort mindre for å lage til inngangsdør fra side til innerste soverom. (tidligere inngang fra kjøkkenrom)
Bod er omgjort til toalettrom.

ANNEKS:
Frittliggende anneks med bad/vaskerom og utedo, oppført i 1971.
Byggegrunn er av fjell og løsmasser.
Grunnmur støpt betong/sparestein.
Yttervegger bestående av bindingsverk, trolig noe isolert, utvendig kledd med stående bordkledning.
Liggende kledning i gavl.
Takkonstruksjonen er av typen saltak, utvendig tekket med asfaltshingel.
Takrenner og nedløp av plast.
Malte ytterdører av tre.
Malte trevinduer med enkelglass.
Det er kun bad/vaskerom i anneks. Beskrevet under våtrom og spesialrom.
Røropplegg i anneks av plastrør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder fra biltema på 30 liter, plassert på kjeller bad/vaskerom.
Utedo med egen inngang fra ytterdør.
Heltre gulv, trepanel vegg og trepanel i tak.
Friskluftsventil i vegg.
Utlufting fra do er ført over tak.
Vinyl på gulv uten oppkant på vegg.
Malt trepanel på vegg og i tak.
Sluk i gulv av plast.
Fall på gulv er ca 1:200.
Bad/vaskerom inneholder laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, speil, dusjkabinett, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksvifte i vegg. Det er luftespalte under ytterdør.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Anneks er tegnet som et lite rom, med et vindu og en dør.

Informasjon ovenfor er hentet fra tilstandsrapport avholdt 12.06.2023 av Olav Kvilhaug. Se vedlagt rapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Nytt belegg/ dusjkabinett og vask i anneks er gjort på egeninnsakts/ dugnad/ av ufaglært.
- Det har tidligere vært mus på eiendommen på grunn av en åpen vegg på toalettrommet inne selger overtok. Denne er nå helt tett og det har ikke vært tegn til mus på 1 år.
- Da selger overtok eiendommen rev de ned en del av terrassen foran inngangspartiet for å fremheve original skiftersten under. Dette gjorde de selv.
- Det er privat veiavtale i 2 veivel. "Buartoppen" veivel kr. 1500,- i året for vedlikehold og brøyting til vinterparkering. "Buarveien" veivel ca kr. 2500,- i året for vedlikehold og brøyting av hovedveien.
Se vedlegg i salgsoppgave for fullstendig egenerklæringsskjema.

Innhold
Fritidsbolig:
Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, toalettrom.
Utvendige boder med gulvarealer på 0,7 m² og 2 m² er ikke medregnet i boligens areal.

Anneks:
- Bad/vaskerom 4,8 m²
- Utedo 1,7 m² er

Arealangivelser er hentet fra vedlagt tilstandsrapport avholdt 12.06.2023 av Olav Kvilhaug.

Standard

Her har du en fredelig beliggenhet og enkel adkomst med vei frem til hytta.

I hytta har du en liten entré før du kommer videre inn i hytta. Du har 2 soverom med totalt 3 sengeplasser, toalettrom hvor det ble montert forbrenningstoalett i 2022, og delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken.

På kjøkkenet har du enkel standard og må ta oppvasken for hånd, så har du en ordentlig følelse av det "gode og gamle" hyttelivet. Det er godt med benkeplass på kjøkkenet og fine, lyse fronter på innredningen.

I stuen har du plass til både sofa med bord og et spisebord ved det ene vinduet for hyggelige måltider. Det er montert vedovn i stuen, og denne gir en god varme på de kaldeste dagene.

Fra stuen har du utgang til en av de 2 terrassene på eiendommen. Denne terrassen er på 20m2, og har en fin og høy beliggenhet. Du kan gå videre fra terrassen og ned til annekset hvor du finner nok en fin terrasse på 23 m2, så her har du nok av uteplasser å ta av. Fra terrassene har du utsyn mot Askjemvannet og du har Kulerødvannet på baksiden.

Inne i annekset har du separat utedo og bad/ vaskerom med dusjkabinett, varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin. Det følger med båtfeste og fiskerett i Kulerødvannet, og under forrige velmøte ble det snakket om utbedring av sti ned til badeplassen ved Kulerødvannet. Dette er en hytte hvor du får mye ekstra med på kjøpet.

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 > Vinduer:
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer med enkle glass er noe slitte og har passert halvparten av forventet levetid.
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 må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig > Dører:
Det er avvik:
Terrassedør går i terskel.
Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Konsekvens/tiltak:
- Tiltak:
Terrassedør må justeres.

Innvendig > Overflater:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Gulv er slitt enkelte steder.
Konsekvens/tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.
Gulv bør slipes og lakkes.

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

Spesialrom > Overflater og konstruksjon >

Toalettrom:
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tomteforhold > Drenering:
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.

Forhold som har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig > Taktekking:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Ukjent alder på takplater, men belegg har løsnet enkelte steder og trolig er mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.
Konsekvens/tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Nedløp og beslag:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Konsekvens/tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Det er påvist andre avvik:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Noe oppsprukket trekledning.
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:
- Andre tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er en del skjevheter på terrasser. Noe underdimensjonert konstruksjon.
Åpninger på opptil 21 cm i rekkverk.
Høyde på rekkverk ved terrasser skal være minimum 90 cm etter dagens krav.
Avstand mellom horisontale spiler skal være

maksimalt 2 cm.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på 17 mm over hele stue.
Målt høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.
Konsekvens/tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Kryp kjeller:
Det er begrenset tilgang til hele kryp kjelleren. Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale
Konsekvens/tiltak:
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Sikringsskap er plassert i soverom fra 2018 ifølge eier.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 4 kurser og jordfeilbryter for hele anlegg i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? 2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut? Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig

å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Nei
Det er anbefalt på en generelt grunnlag å få utført en teknisk tilstandsanalyse av el.anlegget før eierskifte. Dette for å synliggjøre faktisk tilstand i skjulte installasjoner.

Forhold som har fått TG3:
Ingen

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er god 4G og 5G (enkelte abonnement) dekning på hytta.
Parkering

Parkering på tomt.

Forsikringsselskap
Trygg forsikring

Polisenummer
8572915

Diverse
I bestemmelser (22.11.1976) til hyttedisposisjonsplan for eiendommen "Buar" står følgende:
- Det er ikke tillatt å føre opp gjerder.
- Felling av trær på tomta skal gjøres i minst mulig utstrekning og kan bare skje etter nærmere avtale mellom grunneier og hytteeier.
- Det er ikke tillatt å legge inn vann i hyttene.
Selger opplyser at eiendommen er regulert og at man må da samtykke fra bonden på Kulerød gård om man vil hugge trær eller sette opp gjerde, selv om det det er selveiertomt.

Kommunen opplyser at det må søkes dispensasjon fra bestemmelsen for samtykke til å legge inn vann om man ønsker dette.

Iht "21.01.1966 - Dokumentnr: 9000152 - Bestemmelse om vannrett" har eiendommen fiskerett og båtfeste.
Eiendommen har adgang til brønn, rett til vei frem til tomten og parkeringsplass ved gårdsvei.

Energi

Oppvarming
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Vedovn i stue.
Panelovn montert.

Piper og ildsteder:
Det er er ikke registrert noen feiing, tilsyn eller anmerkninger på vedovnen.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 2 530

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter
Faktura sendes i 12 terminer.
Det betales kommunale avgifter for renovasjon, feiing og tilsyn, slam.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer 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 143 701

Formuesverdi primær år
2021

Andre utgifter
Strøm, Tv, Internett, kommunale avgifter, forsikring, velavgift.
OBS: Dette er ikke er uttømmende liste.

Årlig velavgift
Kr 4 000

Velforening
Det er privat veiavtale i 2 veivel. "Buartoppen" veivel kr. 1500,- i året for vedlikehold og brøyting til vinterparkering. "Buarveien" veivel ca kr. 2500,- i året for vedlikehold og brøyting av hovedveien.

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 537, bruksnummer 25 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:
3804/537/25:
15.01.1993 - Dokumentnr: 9001331 - Jordskifte
Jordskifterett sluttet 21.05.1991 etter §9,5.ledd sak nr.
22/1986.
Opprinnelig dok nr 490/1993 fra TØNSBERG
TINGRETT
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1966 - Dokumentnr: 9000151 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3804 Gnr:537 Bnr:1
Opprinnelig dok nr 500246/1966 fra TØNSBERG
TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 975302 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:537 Bnr:25

21.01.1966 - Dokumentnr: 9000152 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3804 Gnr:537 Bnr:1
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om fiskerett
Opprinnelig dok nr 500247/1966 fra TØNSBERG
TINGRETT

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen 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 tiltaket er fra før dette,

betyr det at tiltaket er lovlig uten ferdigattest.

Det foreligger udaterte innvendige og utvendige tegninger.
Det foreligger innvendige og utvendige tegninger av tilbygg, datert 09.02.1971.
Det foreligger utvendige tegninger av uthus, datert 06.02.1971.

På originale tegninger av hytta er det tegnet inn tre vinduer til venstre og tre vinduer til høyre på fremsiden av hytta - dette stemmer ikke med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Privat vei.
Privat utslipp, avløp og vann.
Det er borrevann 100 meter ned i fjellet, og selger opplyser at det er godt drikkevann. Det er kun lagt inn vann til anneks. Ellers vannpost ute.
Det er elektrisk kran på kjøkken og bad til tank man selv fyller på vann som kan stå inne på hytta.
Kommentar: Hos kommunen står eiendommen registrert med tett tank. Det er lite dokumentasjon på denne hos kommunen, og det kan komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning.

Regulerings og arealplaner
Kommuneplan/ Kommunedelplan:
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen (20170019) er avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gardens ressursgrunnlag.

Reguleringsplan:
Eiendommen ligger i et regulert område med planID 19760012 plannavn Buar (22.11.1976) hvor

reguleringsformålet er fritidsbebyggelse.

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 bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. 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 overtagelse.

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
1 520 000,- (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)
38 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 520 000,00))

57 140,- (Omkostninger totalt)

1 577 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr57 140

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 dekningsalg 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at

oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 5900,- og visninger kr 3000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utgifter ifm utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

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

Salgsoppgavedato
16.06.2023

Buarveien 89

Offentlig transport

✈ Sandefjord lufthavn Torp	25 min 🚶
🚆 Stokke stasjon	19 min 🚶
Linje RE11	12.9 km
🚆 Tønsberg stasjon	20 min 🚶
Linje RE11	15.2 km
🚆 Gravdal verksted	8 min 🚶
Linje 124	3.1 km
🚆 Gravdal	8 min 🚶
Linje 124	3.3 km

Avstand til byer

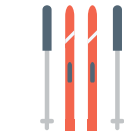
Tønsberg	22 min 🚶
Skien	1 t 1 min 🚶
Oslo	1 t 23 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Borgeskogen Industriområde	14 min 🚶
🚗 Åshaugveien 10	15 min 🚶

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 943 m



- Alpin
- Høgåsbakken Alpinsenter
 - Kjøretid: 35 min
 - Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

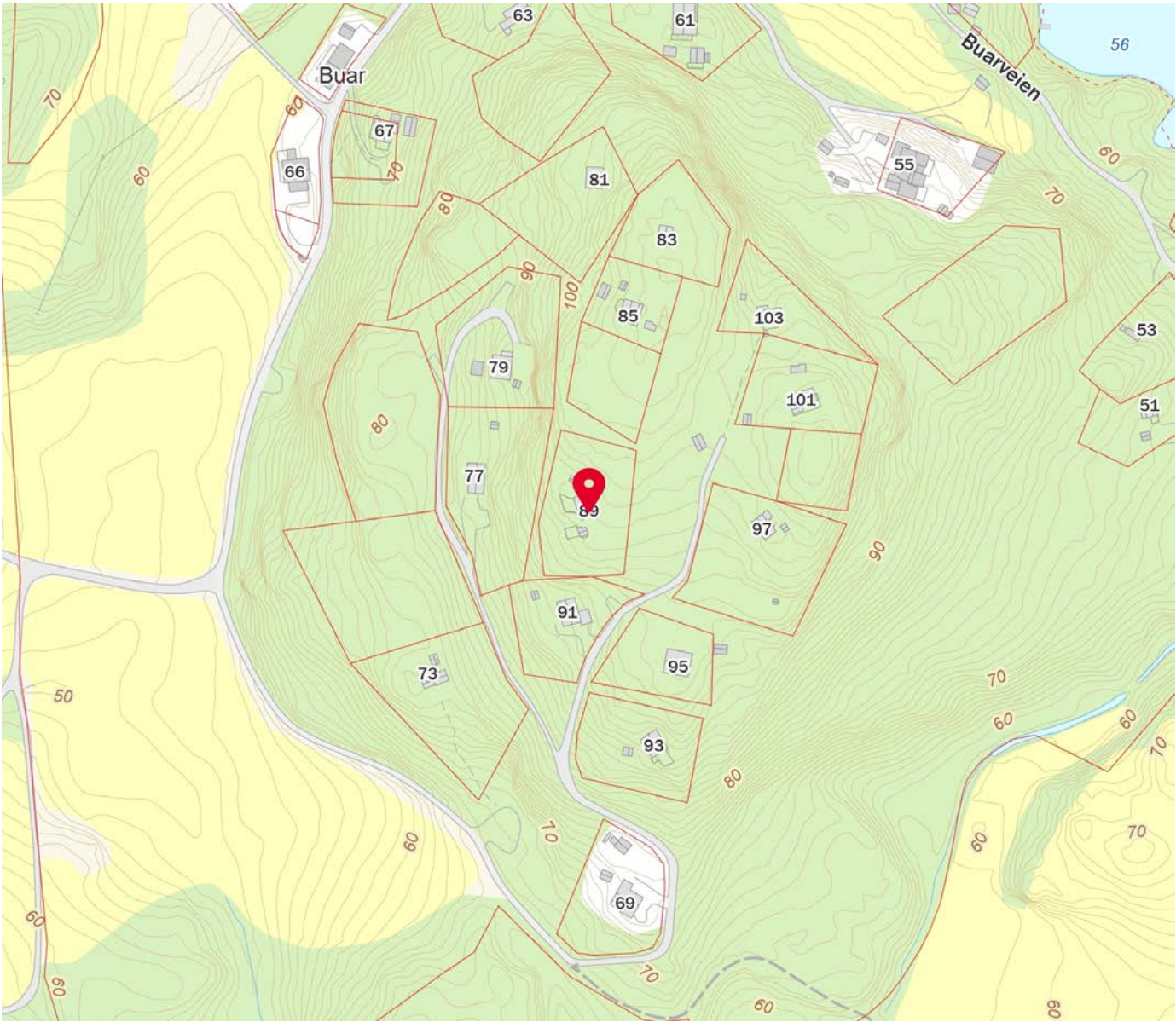
Skauen Ridesenter	14 min 🚶
Grorud Gård	17 min 🚶
Jarlsberg Travbane	17 min 🚶
Fallskjermkurs, Tønsberg Fallskjermklu...	17 min 🚶
Smørberg badeplass	20 min 🚶
Tønsberg Ishall	20 min 🚶

Sport

⚽ H-Glass Arena	8 min 🚶
Fotball, friidrett	4.4 km
⚽ Andebu ungdomsskole	8 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	4.4 km
🏊 Treningssenteret Andebu	8 min 🚶
🏊 Sporty24 Sem	14 min 🚶

Dagligvare

Kiwi Andebu	8 min 🚶
Meny Andebu	8 min 🚶
PostNord	4.3 km



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 2023

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 2023

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. Det er planlagt lys i skogsveien mellom Møylandsletta og Skjeggerød.



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 diskgolfbane om du ikke tar turen til Håskén for diskgolf der.

På Håskén har du Håskén diskgolfbane med 18 hull, gokart bane og rallybane.

Andebu kan også by på en frivillighetsentral 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/>



Askjemvannet og Åsenstranda

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

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

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

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

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

Kommunen har i 2022 gitt byggetillatelse for en gangbane i plank i nordenden av Askjemvannet. Særlig for nye beboere i Askjem sør og Askjem Sørøst og for hytteiere rundt vannet, vil denne gangbanen åpne for nye turmuligheter i sitt nærområde. DNT Tønsberg og Omegn er tiltakshaver, og arbeidet vil bli utført av DNT medlemmer i Andebu. Andebu Sparebank er også her en viktig bidragsyter til nærmiljøet.

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 frisbeen ligger, helt til frisbeen 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



Gokart utleie i Andebu

Kartutleie på "Håskén", som ligger sentralt i Vestfold, kan friste med en fartsfylt opplevelse i trygge former i en av deres Gokarter.

Kartsporten er for mange det første bekjentskap med bilsport. Kart gir deltagerne fartsopplevelse ved at fører er plassert nær bakken.

Andebu kan by på egen gokartbane i Håskén på hele 1027 meter lang. Her kan du feire bursdag, ta med vennegjengen, få et fartsfylt utdrikningslag, firmakjøring eller bare en enkel drop-in.



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.



Sandefjord Sentrum

Sandefjord er en by i vekst og etter kommunesammenslåingen med Andebu og Stokke har sentrum også fått et sterkere fotfeste som "hovedstaden" for de tre gamle kommunene. Byen er vakker og du kan spasere langs brygga og nyte sommerlivet, eller ta en tur oppover mot Hvaltorvet og handlegatene. Badeparken som er byens grønne lunge og et flittig brukt område som blant annet brukes til forskjellige kulturelle arrangement.



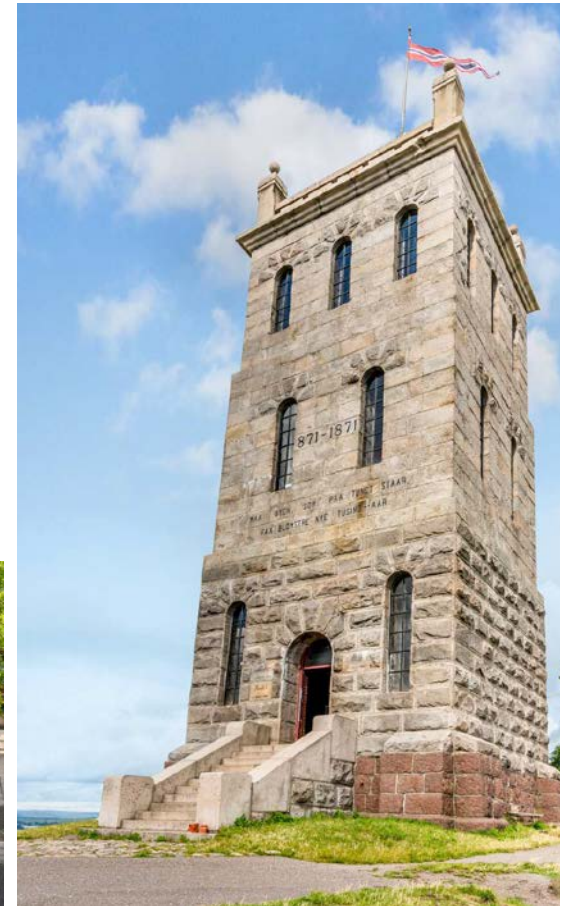
På en varm og god sommerdag er det hyggelig å sette seg ned på en fortauskafé eller spise en god lunsj på et av spisestedene i sentrum. Mulighetene er også gode for at du skal kunne finne en klar favorittkafé i sidegatene eller på Hvaltorvet. Hvaltorvet tilbyr flere kleskjeder, kafé restauranter, interiør butikker, sko- og veskebutikker, eller om du ønsker noe innen velvære eller foreksempel elektronikk. Her finner du det meste!



TØNSBERG

Tønsberg er en middelalderby og er regnet som Norges eldste by; ifølge Snorre var byen grunnlagt før år 871. Tønsberg er i dag først og fremst den viktigste handelsbyen i fylket. Midt i byen ligger Farmandstredet, byens store handelssenter med et stort antall butikker under samme tak, strategisk plassert sammen med byens busstasjon. Byen har også et omfattende uteliv, med restauranter og barer samlet ved Sjøbodkvartalet nederst mot kaia. I kort nærhet finner man butikker og kjøpesenter som Farmanstredet og Foyn. Tønsberg er kjent for en rock- og popfestival som arrangeres på Slottsfjellet hver sommer. Tønsberg har et yrende liv om sommeren og er et populært område for shopping. Om sommeren er gatene fylt med mennesker. På torvet kan man ta seg en is mens man nyter solen.

Kilde: Wikipedia



Tilstandsrapport

📍 Buarveien 89, 3158 ANDEBU

📖 SANDEFJORD kommune

gnr. 537, bnr. 25



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.

VESTFOLD TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsententer AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på det Østlandet.

Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsententer som har lokasjon sentralt i Vestfold. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben.

Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig, landbruk eller 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. Vi legger stor vekt på å gjøre gode faglige vurderinger i henhold til faglige standarder. Takseringen skal være basert på grundige undersøkelser, noe som danner grunnlaget for nøyaktige rapporter av høy kvalitet.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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

Vestfold [Takstsententer]
"Din Eiendomspartner"

Areal (BRA): Fritidsbolig 44 m², Anneks 7 m²



Befaringsdato: 12.06.2023

Rapportdato: 14.06.2023

Oppdragsnr.: 21248-1183

Referansenummer: UQ1582

Autorisert foretak: Vestfold Takstsententer AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Vestfold [Takstsententer]
"Din Eiendomspartner"

Gyldig rapport
14.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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 BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

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.

**TG 0**

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.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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.

**TG 3**

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.

**TG IU**

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 fritidsbolig på et plan fra 1967 og frittliggende anneks fra 1971.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stålplater. Undertak av bordtak, papp, sløyfer og lekter. Malte vindskier og gesimsbord i tre.

Regelmessig ettersyn og vedlikehold/rengjøring er noe som må påregnes. Det er montert renner og nedløp av plast. Stålbeslag på enkelte vannbrett og israfter. Trinn montert for feier. Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord. Liggende kledningsbord i gavler. Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler i tre. Undertak av bærende og avstivende rupanel. Det er lufting gjennom gesimsr.

Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring. Adkomst via luke i gavlvegg. Det er kun inspisert fra luke. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1988 og 2002. Malte trevinduer med enkle glass fra byggeår. Malt ytterdør av tre. Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2001. Terrasse på ca 20 m² ved inngangsparti. Terrassebord i trykkimpregnert tre. Liggende rekkverk på 80 cm.

Terrasse på ca 23 m² nedenfor anneks. Terrassebord i trykkimpregnert tre. Liggende rekkverk på 75 cm.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulver av heltre. Vegger har malt og umalt trepanel og tapet. Tak har malt og umalt trepanel.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre. Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk, noe overflate oppgraderinger er påregnelig. Etasjeskiller består av trebjelkelag eller tilfarere, tekket med plater / bord. Antatt etter byggemåte isolert. Retningavvik er kontrollert. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon. Det er montert vedovn i stue. Pipe fra byggeår av tegl med pusslag. Feierluker på kjøkken. Pipen er fotbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen. Et lite kryprom under kjøkken. Adkomst via luke i kjøkkengulv. Det er indikert fukt i gulv og vegger. Ikke mulig å inspisere flere steder under bolig enn kryprom under kjøkken. Det er innvendige malte profilerte dører. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden. Dører fungerer bra, ref. alder.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel hyttekjøkken med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er frittstående kjøl/fryseskap. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

SPECIALROM

Det er lakkert heltre gulv, malt trepanel på vegg og trepanel i tak. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og gulvmontert forbrenningstoalett. Det er lufteventil i vegg, ikke tilluft ved dør.

Det er spor i gulv etter tidligere lekkasje. Det ble ikke målt/indikert noe fukt i gulv ved befaring,

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er ikke innlagt vann i boligen. Eier fyller på vanddunker som settes under servanter på kjøkken og toalettrom. Det er elektrisk oppladbar vannkran på kjøkken og toalettrom. Innvendig avløpsrør er av plast med avløp ut til terreng. Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Vedovn i stue. Panelovn montert.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert. Sikringsskap er plassert i soverom fra 2018 ifølge eier. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 4 kurser og jordfeilbryter for hele anlegg i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er kun krypkjeller under bakkenivå. Grunnmur støpt betong/sparestein. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament. Eiendommen ligger i skrått terreng av fjell og løsmasser, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering. Utvendige avløpsrør er av plast fra anneks og ut til terreng. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). og privat grunnboret brønn.

Det er ikke innlagt vann/avløp til bolig.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	44	44	0
Sum	44	44	0
Anneks			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	7	5	2
Sum	7	5	2

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Fasade mot vest: Det er tegnet inn vinduer der det idag er 2-fløyet terrassedør. Det er tegnet inn 3 små vinduer i inngangsparti og toalettrom, der det i dag er større vindu i entré og lite vindu på toalettrom.

Plantegninger: Entré er utvidet noe, ett soverom er gjort mindre for å lage til inngangsdør fra side til innerste soverom. (tidligere inngang fra kjøkkenrom) Bod er omgjort til toalettrom.

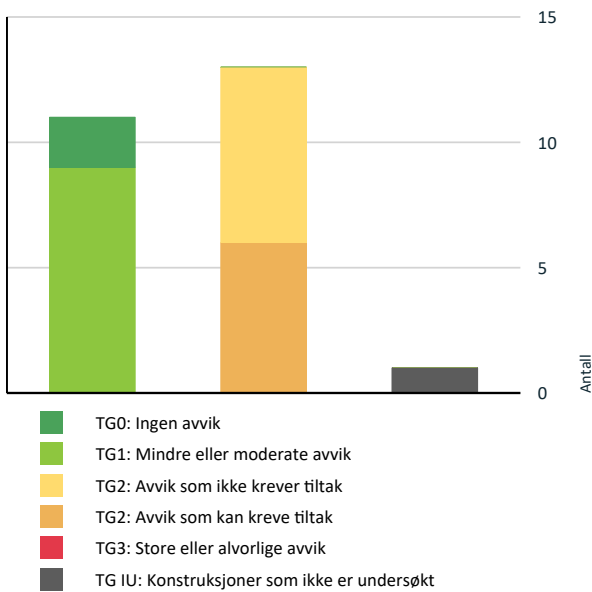
Anneks

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

Anneks er tegnet som et lite rom, med et vindu og en dør.

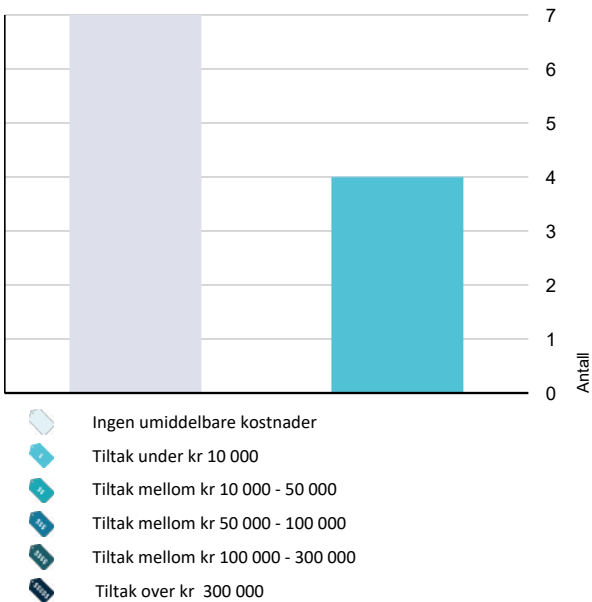
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunddata. Eier har eid boligen i 1 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.

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer med enkle glass er noe slitte og har passert halvparten av forventet levetid.

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

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassedør går i terskel.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulv er slitt enkelte steder.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

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

Ukjent alder på takplater, men belegg har løst enkelte steder og trolig er mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Noe oppsprukket trekledning.

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.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er en del skjevheter på terrasser. Noe underdimensjonert konstruksjon.
Åpninger på opptil 21 cm i rekkverk.

Høyde på rekkverk ved terrasser skal være minimum 90 cm etter dagens krav.
Avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på 17 mm over hele stue.
Målt høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue.

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

Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap er plassert i soverom fra 2018 ifølge eier.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 4 kurser og jordfeilbryter for hele anlegg i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1967

Kommentar

Eiendomsverdi, 2023

Anvendelse

Fritidsbolig på et plan.

Standard

Bygget har enkel hyttestandard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med stålplater. Undertak av bordtak, papp, sløyfer og lekter.

Malte vindskier og gesimsbord i tre.

Regelmessig ettersyn og vedlikehold/rengjøring er noe som må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent alder på takplater, men belegg har løstnet enkelte steder og trolig er mer er enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Det er montert renner og nedløp av plast. Stålbefag på enkelte vannbrett og israfter.

Trinn montert for feier.

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

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord. Liggende kledningsbord i gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Noe oppsprukket trekledning.

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

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Takkonstruksjon/Loft

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler i tre. Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Det er lufting gjennom gesimser.

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

Adkomst via luke i gavlvegg. Det er kun inspisert fra luke.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1988 og 2002.
Malte trevinduer med enkle glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer med enkle glass er noe slitte og har passert halvparten av forventet levetid.

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 må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Dører

Malt ytterdør av tre.

Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedør går i terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedør må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca 20 m² ved inngangsparti. Terrassebord i trykkimpregnert tre. Liggende rekkverk på 80 cm.

Terrasse på ca 23 m² nedenfor anneks. Terrassebord i trykkimpregnert tre. Liggende rekkverk på 75 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er en del skjevheter på terrasser. Noe underdimensjonert konstruksjon.

Åpninger på opptil 21 cm i rekkverk.

Høyde på rekkverk ved terrasser skal være minimum 90 cm etter dagens krav.

Avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

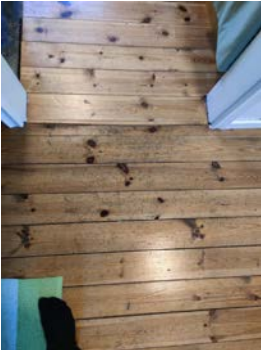
Overflater

Gulver av heltre.

Vegger har malt og umalt trepanel og tapet.

Tak har malt og umalt trepanel.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre. Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk, noe overflate oppgraderinger er påregnelig.



Slitt gulv

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulv er slitt enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulv bør slipes og lakkas.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag eller tilfarere, tekket med plater / bord. Antatt etter byggemåte isolert. Retningavvik er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på 17 mm over hele stue.

Målt høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue.

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

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

Pipe og ildsted

TG 1

Det er montert vedovn i stue.
Pipe fra byggeår av tegl med pusslag. Feierluker på kjøkken.
Pipen er fotbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Krypkjeller

TG 2

Et lite kryprom under kjøkken. Adkomst via luke i kjøkkengulv.
Det er indikert fukt i gulv og vegger.
Ikke mulig å inspisere flere steder under bolig enn kryprom under kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Innvendige dører

TG 1

Det er innvendige malte profilerte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.
Dører fungerer bra, ref. alder.

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Enkel hyttekjøkken med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er frittstående kjøl/fryseskap.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Det er lakkert heltre gulv, malt trepanel på vegg og trepanel i tak.
Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og gulvmontert forbrenningstoalett.
Det er lufteventil i vegg, ikke tilluft ved dør.

Det er spor i gulv etter tidligere lekkasje. Det ble ikke målt/indikert noe fukt i gulv ved befaring,

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Det er ikke innlagt vann i boligen. Eier fyller på vanddunker som settes under servanter på kjøkken og toalettrom.
Det er elektrisk oppladbar vannkran på kjøkken og toalettrom.

Avløpsrør

TG 1

Innvendig avløpsrør er av plast med avløp ut til terreng.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

Tilstandsrapport

Varmesentral

TG IU

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Vedovn i stue.
Panelovn montert.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Elektrisk anlegg

TG 2

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 soverom fra 2018 ifølge eier.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 4 kurser og jordfeilbryter for hele anlegg i henhold til kursfortegnelse, 32A 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
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2018
- 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?
Nei
- 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 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
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekkk 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
- 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

Det er anbefalt på en generelt grunnlag å få utført en teknisk tilstandsanalyse av el.anlegget før eierskifte. Dette for å synliggjøre faktisk tilstand i skjulte installasjoner.

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Kjøpt inn ny etter befaring.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering

TG 2

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er kun krypkjeller under bakkenivå.

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.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur støpt betong/sparestein.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Terrengforhold

TG 0

Eiendommen ligger i skrått terreng av fjell og løsmasser, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast fra anneks og ut til terreng.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). og privat grunnboret brønn.

Det er ikke innlagt vann/avløp til bolig.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Bad og utedo

Byggeår

1971

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Tidligere takstrapport.

Bygningsstruktur

Frittliggende anneks med bad/vaskerom og utedo, oppført i 1971.

Utvendige forhold

Byggegrunn er av fjell og løsmasser.
Grunnmur støpt betong/sparestein.

Yttervegger bestående av bindingsverk, trolig noe isolert, utvendig kledd med stående bordkledning. Liggende kledning i gavl.

Takkonstruksjonen er av typen saltak, utvendig tekket med asfaltshingel.
Takrenner og nedløp av plast.

Malte ytterdører av tre.
Malte trevinduer med enkelglass.

Innvendige forhold

Det er kun bad/vaskerom i anneks. Beskrevet under våtrom og spesialrom.

Tekniske installasjoner

Rørøpplegg i anneks av plastrør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder fra biltema på 30 liter, plassert på kjeller bad/vaskerom.

Spesialrom

Utedo med egen inngang fra ytterdør.
Heltre gulv, trepanel vegg og trepanel i tak.
Friskluftsventil i vegg.
Utlufting fra do er ført over tak.

Kjøkken

Ikke montert kjøkken i anneks.

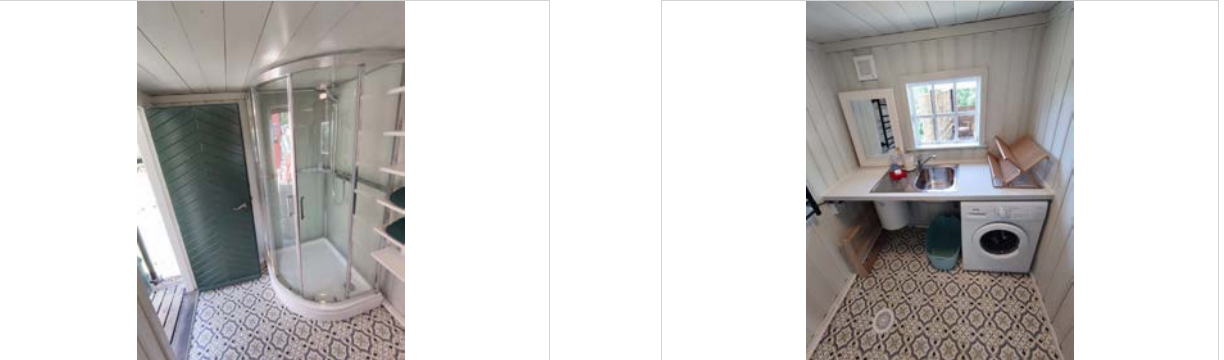
Våtrom

Bad/vaskerom i anneks.

Vinyl på gulv uten oppkant på vegg.
Malt trepanel på vegg og i tak.
Sluk i gulv av plast.
Fall på gulv er ca 1:200.

Bad/vaskerom inneholder laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, speil, dusjkabinett, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksvifte i vegg. Det er luftespalte under ytterdør.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Fritidsbolig					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	44	44	0	Entré , Stue , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Toalettrom	
Sum	44	44	0		

Kommentar

Utvendige boder med gulvarealer på 0,7 m² og 2 m² er ikke medregnet i boligens areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fasade mot vest:
Det er tegnet inn vinduer der det idag er 2-fløyet terrassedør.
Det er tegnet inn 3 små vinduer i inngangsparti og toalettrom, der det i dag er større vindu i entré og lite vindu på toalettrom.

Plantegninger:
Entré er utvidet noe, ett soverom er gjort mindre for å lage til inngangsdør fra side til innerste soverom. (tidligere inngang fra kjøkkenrom)
Bod er omgjort til toalettrom.

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: Montert forbrenningstoalett i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Anneks					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	7	5	2	Bad/vaskerom , Utedo	
Sum	7	5	2		

Kommentar

Bad/vaskerom på 4,8 m² og utedo på 1,7 m² er regnet som s-rom.

Lovlighet

Byggetegninger



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

Kommentar: Anneks er tegnet som et lite rom, med et vindu og en dør.

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2023	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Ingrid Madelen Rui	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	537	25		0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Buarveien 89							
Hjemmelshaver							
Rui Ingrid Madelen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Fritidseiendommen har en fin og solrik beliggenhet i naturskjønne omgivelser. Attraktiv beliggenhet med kort vei til Askjemsvannet og flotte områder med turmuligheter, sommer og vinter. Det er kort vei til E18, Sandefjord, Tønsberg og Andebu.
Adkomstvei
Privat
Tilknytning vann
Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen.
Tilknytning avløp
Privat avløp ut til terreng.
Regulering
Regulerings forhold / plan, fremlegges hos megler.
Om tomten
Eiendommen er opparbeidet med plattinger / terrasser. For øvrig naturtomt.
Tinglyste/andre forhold
Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megleropplysninger		Gitt info	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Eieropplysninger	12.06.2023	Eier tilstede og gitt info	Gjennomgått	0	Nei
Bruktillat./ferdigatt.	02.06.2023	Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen i kommunens arkiv.	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	02.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	02.06.2023		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 fuktinnhold 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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.

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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/UQ1582>

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.	
1311230098	

Selger 1 navn	
Ingrid Madelen Rui	

Gateadresse	
Buarveien 89	
Poststed	Postnr
ANDEBU	3158

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja
- 18

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

☒ Nei☐ Ja
- 19

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

☒ Nei☐ Ja
- 20

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

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er privat veiavtale i to veivel. "Buartoppen" veivel kr. 1500 i året for vedlikehold og brøyting til vinterparkering. "Buarveien" veivel kr. 2500 (nylig endret, så litt usikker) i året, for vedlikehold og brøyting av hovedveien.

Document reference: 1311230098

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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.

☐

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

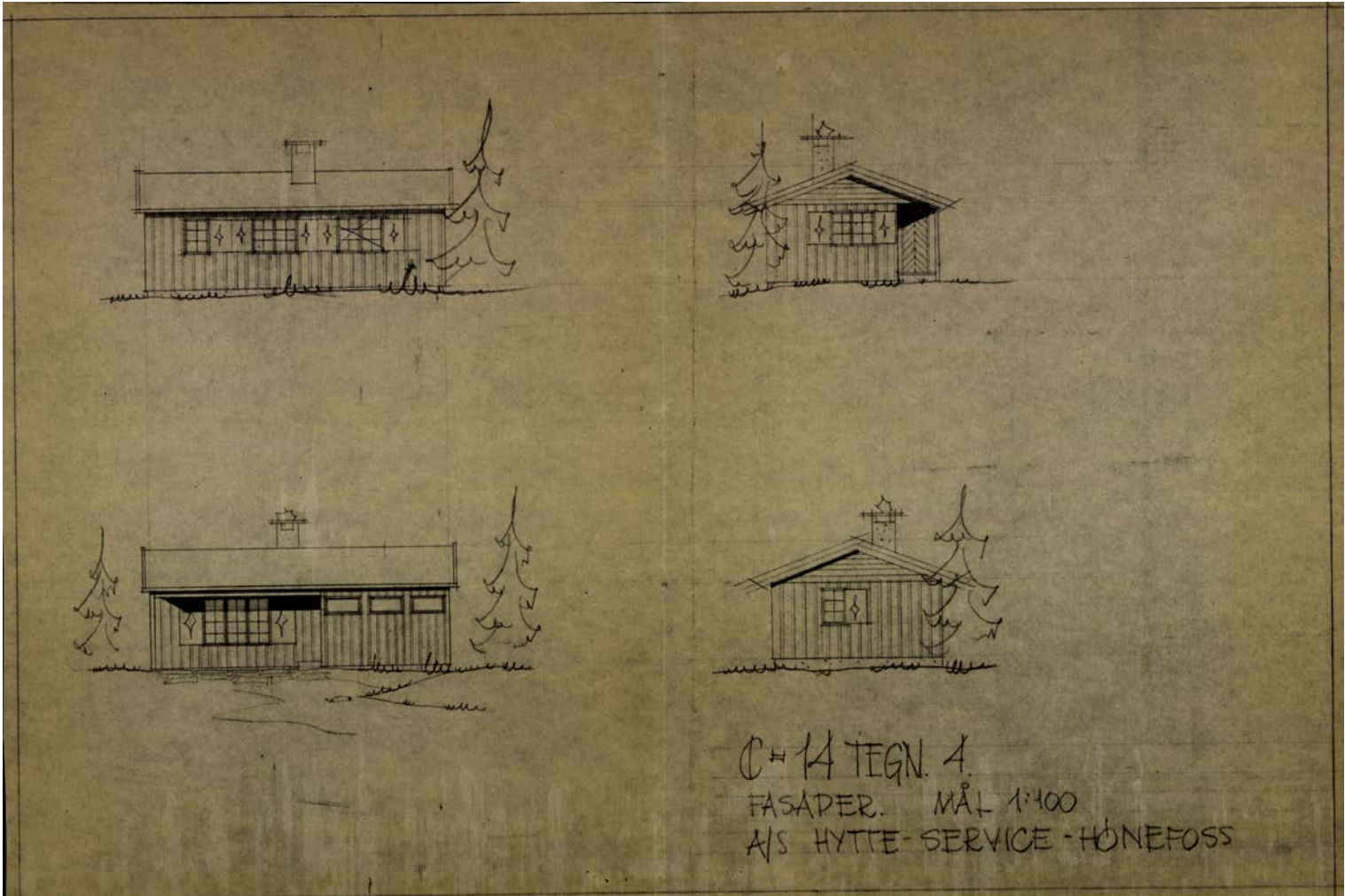
☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

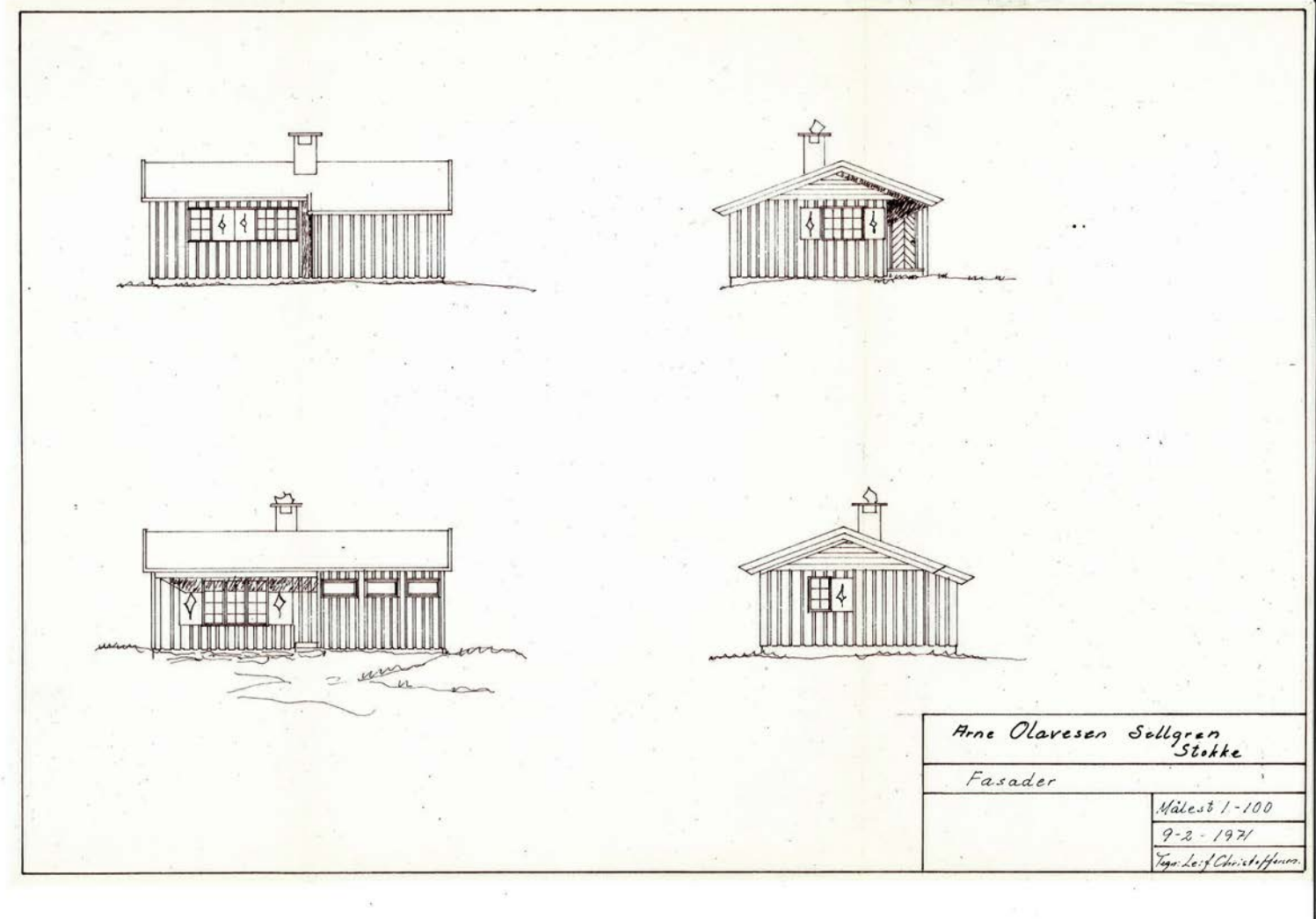
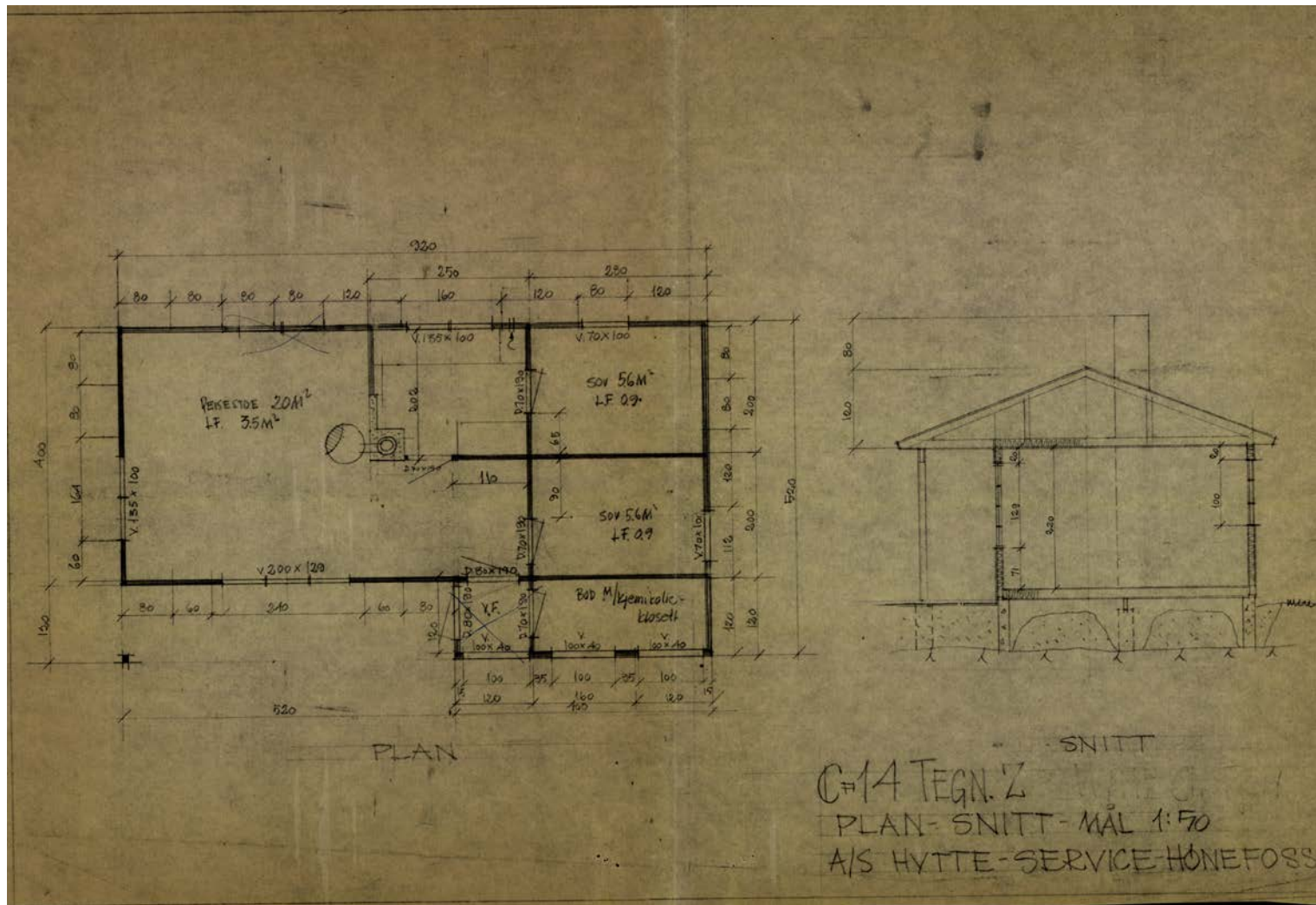
Document reference: 1311230098

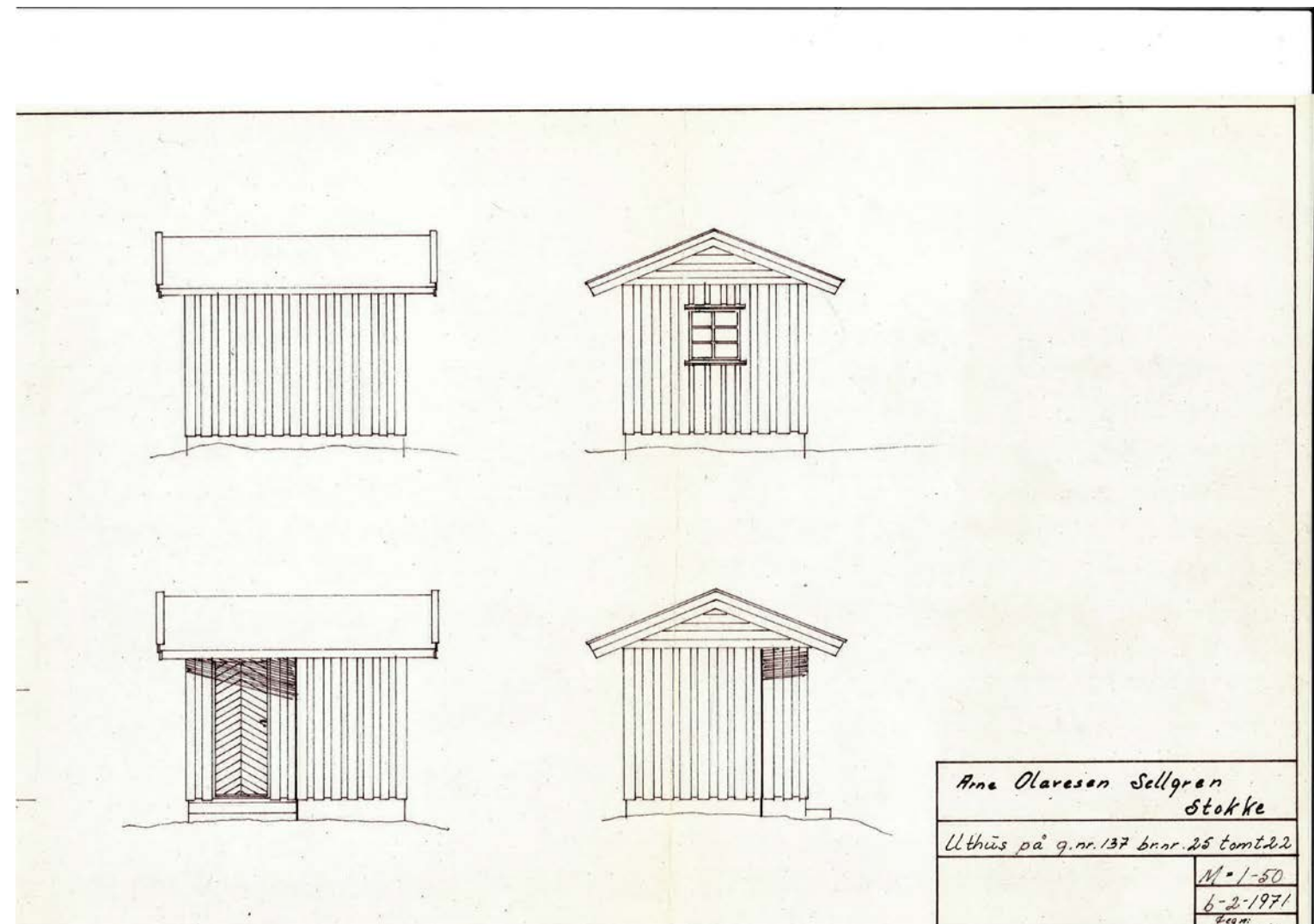
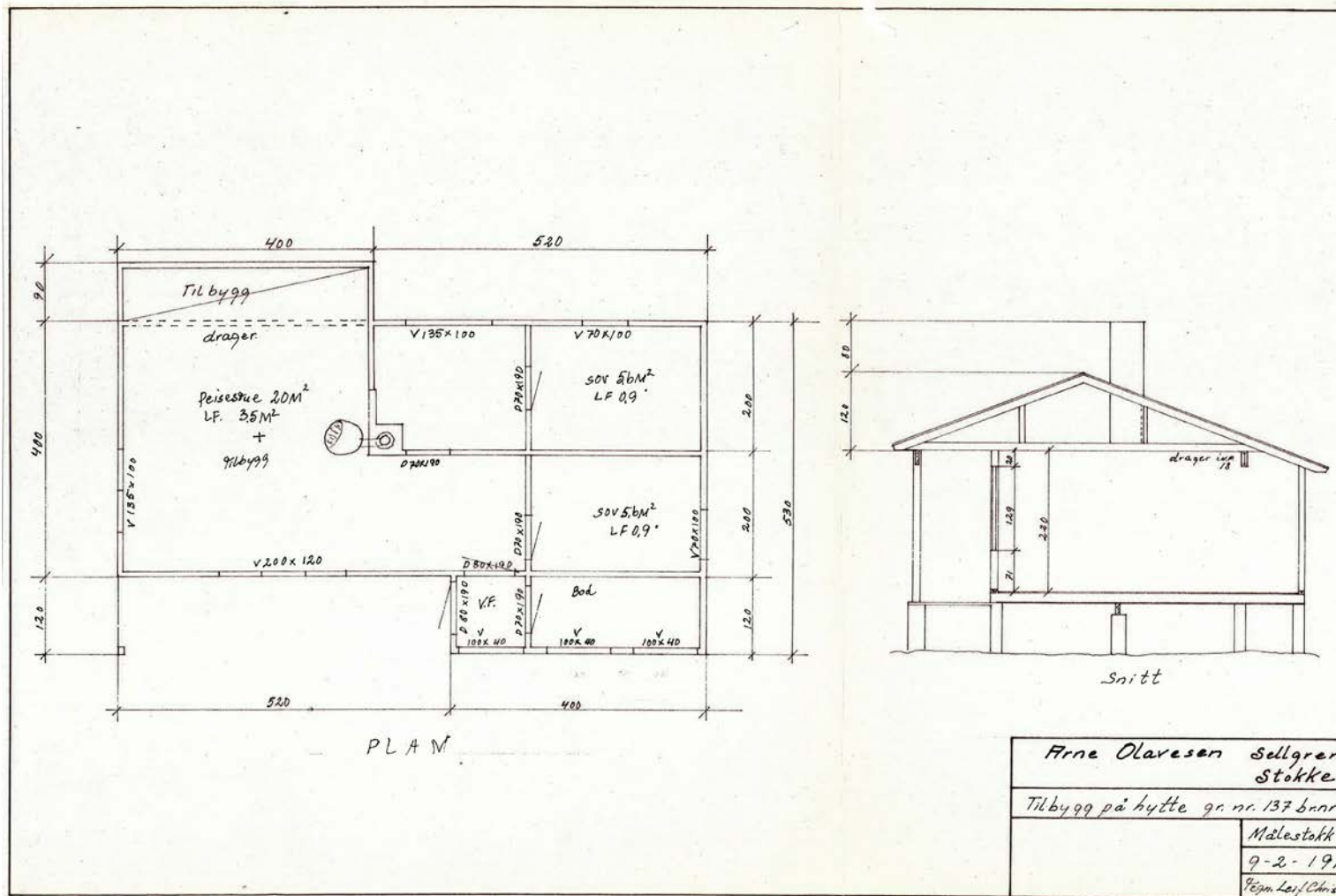
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Madelen Rui	a965cea3918a1ca80d634eb 9cd0e0d90006fd6d0	24.11.2023 13:02:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311230098



- 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>





1029

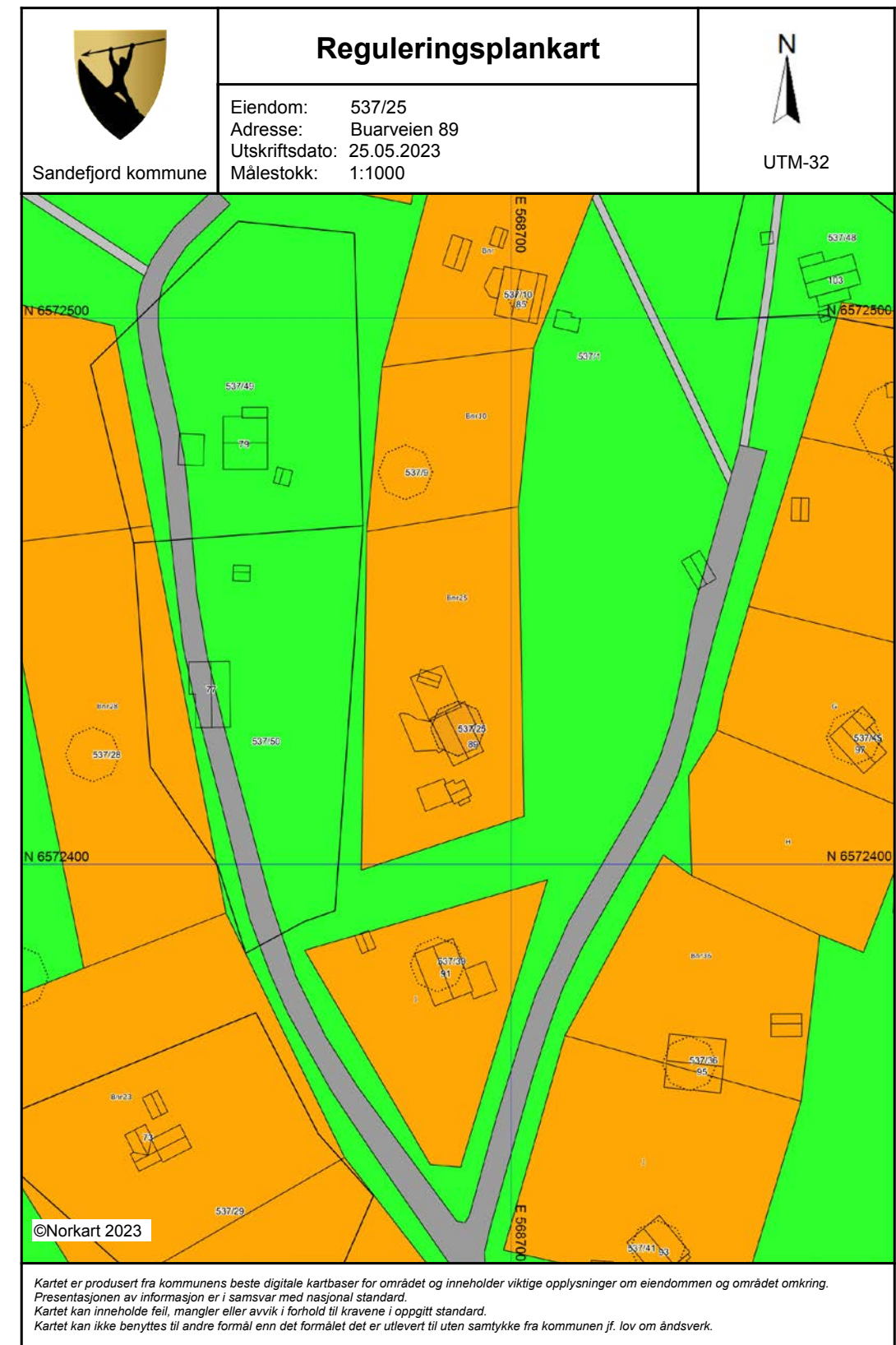
BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL HYTTEDISPOSISJONSPLAN FOR
EIENDOMMEN "BUAR", GNR. 137, BNR. 1, KOLARØD I STOKKE KOMMUNE

1. Hyttenes utforming og plassering på tomta følger bygningslovens og bygningsrådets bestemmelser.
2. Det er ikke tillatt å føre opp gjerder.
3. Felling av trær på tomta skal gjøres i minst mulig utstrekning og kan bare skje etter nærmere avtale mellom grunneier og hytteeier.
4. Jord-, skog- og naturområdene inngår i planen som del av gårdsdriften og disponeres av eieren. I disse områdene tillates bare oppført bygninger og virksomheter som har tilknytning til driften av gården.
5. Det er ikke tillatt å legge inn vann i hyttene.
6. Disse bestemmelser gjelder for alt arbeid som settes i gang etter disposisjonsplanens godkjenning.
7. Bygningsrådet kan innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen gjøre unntak fra disse bestemmelser hvor særlige grunner taler for det.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, den 22.11.1976

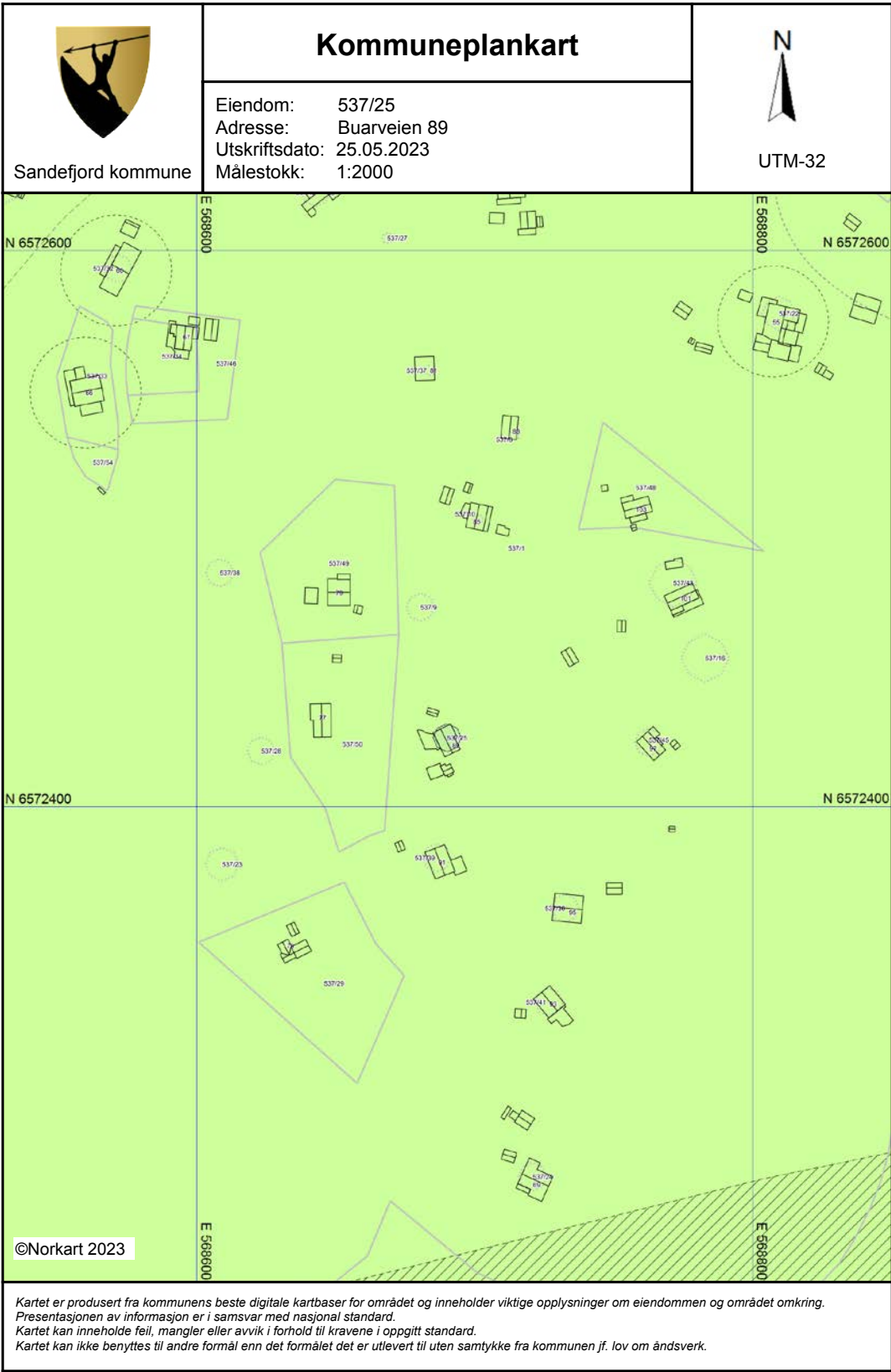
Bjørn Torkildsen
Bjørn Torkildsen
e.f.



Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring

Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Skogsbilveg gatenavn..	RpOmråde
RpFareGrense	RpGrense	RpFormålgrænse
RpSikringGrense	RpBestemmelseGrense	Byggegrense
Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane	Høyspenningsanlegg
Boligområde	Jord- og skogbruk	Kjøreveg
Annen veggrunn	Turveg	Friluftsområde
Annet spesialområde	Felles avkjørsel	RpBestemmelseOmråde Midlertidig
Frisikt	Kjøreveg	Gang-/sykkelveg
Annen veggrunn - grøntareal	Landbruksformål	Veg
Havflate	Annen bygning	Bygning
PblTiltak	Målt grenselinje	Usikker grenselinje
Høydekurve 5 m	Eldre reguleringsplaner mosaikk	Kommune





**SANDEFJORD
KOMMUNE**

10.000

PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Planforslag til sluttbehandling, sist revidert 03.07.2019

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

 Boligbebyggelse, nkv. Fritidsbebyggelse, nkv. Sentrumsformål, nkv. Forretningsr., nkv. Tjenesteytling, nkv. Råstoffutvinning, nkv. Næringsvirksomhet, nkv. Idrettsanlegg, nkv. Andre typer beb., anl., nkv. Uteopholdsareal, nkv. Grav- og urnelund, nkv. Komb. beb. og anl. form., nkv.	 Boligbebyggelse, framt. Fritidsbebyggelse, framt. Forretningsr., framt. Tjenesteytling, framt. Næringsvirksomhet, framt. Andre typer beb., anl., framt. Komb. beb. og anl. form., framt. Fritids- og turistformål, framt.
---	--

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

----- Skipsleis N ----- Bane N Sykkelvei N Gang-sykkelvei (tunnel) N Gang- sykkelvei N Gang- sykkelvei (bru) N Adkomstveg N Adkomstveg (tunnel) N Samleiev N ----- Samleiev (tunnel) N ----- Samleiev (bru) N ----- Hovedveg N ----- Hovedveg (tunnel) N ----- Hovedveg (bru) N ----- Fjernveg N ----- Fjernveg (tunnel) N ----- Fjernveg (bru) N ----- Lufthavn, nkv. ----- Veg, nkv. ----- Bane, nkv. ----- Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nkv. ----- Parkeringsplasser, nkv. ----- Trasse for tekn. infrastr., nkv. ----- Kollektivknutepunkt, nkv. ----- Tekn. lifv. og samf. anl., nkv. ----- Hovednett for sykkel, nkv. ----- Havn, nkv.	 Sykkelvei F Gang-sykkelvei (tunnel) F Gang-sykkelvei F Gang-sykkelvei (bru) F Adkomstveg F Adkomstveg (tunnel) F Samleiev F ----- Hovedveg F ----- Hovedveg (bru) F ----- Fjernveg F ----- Kp/Grense ----- Kp/ArealformålGrense ----- Kp/HensynsoneGrense ----- Kp/BestemmelteGrense ----- Overfartsgrense, enerog N ----- Langsiktig skiltingsgrense, detaljer iht RPBA
---	--

LINJESYMBOLER

----- Byggegrense ----- Forbudsgrrense sje ----- Midtligne vassdrag ----- Kp/Grense ----- Kp/ArealformålGrense ----- Kp/HensynsoneGrense ----- Kp/BestemmelteGrense ----- Overfartsgrense, enerog N ----- Langsiktig skiltingsgrense, detaljer iht RPBA	----- Byggegrense ----- Forbudsgrrense sje ----- Midtligne vassdrag ----- Kp/Grense ----- Kp/ArealformålGrense ----- Kp/HensynsoneGrense ----- Kp/BestemmelteGrense ----- Overfartsgrense, enerog N ----- Langsiktig skiltingsgrense, detaljer iht RPBA
--	--

HENSYNSSONER (PBL. § 11-7, nr. 6)

--- Kp Skiltingsone --- Kp Faresone --- Kp Stayzone --- Kp Infrastrukturone --- Kp Angitt Hensynsone --- Kp Blandingsgrnse --- Kp Gjennomfartingsone --- Kp Detaljeringssone	--- Kp Skiltingsone --- Kp Faresone --- Kp Stayzone --- Kp Infrastrukturone --- Kp Angitt Hensynsone --- Kp Blandingsgrnse --- Kp Gjennomfartingsone --- Kp Detaljeringssone
--	--

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

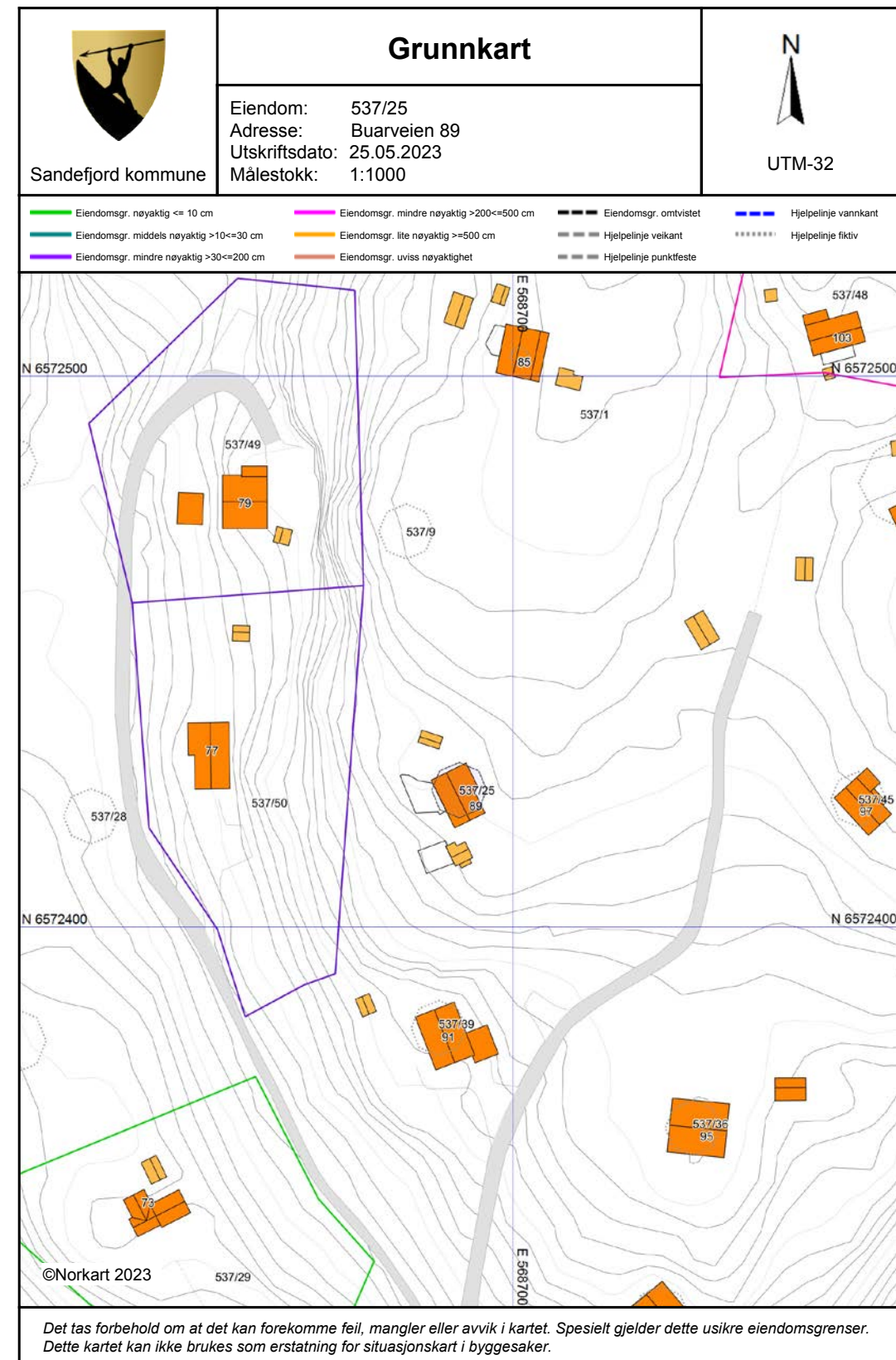
----- Park, nkv. ----- Grønnstruktur, nkv. ----- Naturområde, nkv. ----- Friområde, nkv.	----- Park, nkv. ----- Grønnstruktur, nkv. ----- Naturområde, nkv. ----- Friområde, nkv.
--	--

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

----- LNF: tiltak for stedb. næring, nkv.	----- LNF: tiltak for stedb. næring, framt.
--	--

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

----- Sje og vassdr., småbåthavn, nkv. ----- Sje og vassdr., naturomr., nkv. ----- Sje og vassdr., friluftsomr., nkv. ----- Komb. form. sje & vassdr m/ strandson, nkv. ----- Bruk og vern, sje, vassdr., strands., nkv.	----- Sje og vassdr., småbåthavn, framt. ----- Sje og vassdr., friluftsomr., framt. ----- Sje og vassdr., fiske, framt. ----- Komb. form. sje & vassdr m/ strandson, framt.
---	---



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-/tomanns-/fritidsbolig, 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 4 500/5 100/5 700 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 opplysningene 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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/avgrenskingskabel 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.

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. | bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis. | 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4. |
| 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, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. | 4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. | 6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. |
| 3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende | | 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 forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. |

Viktige avtalerettslige forhold

- | | | |
|--|---|--|
| 1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. | om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom). | 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. |
| 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding | 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. | 5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. |

For eiendommen:

Adresse: Buarveien 89
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

Oppdragsnummer: 1311230098

Telefon: 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@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: 15.06.2023

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