

An aerial photograph of a red, two-story house with a dark roof, situated in a lush green forest. The house has a prominent chimney and a small porch. The surrounding area is filled with dense trees and a well-maintained lawn. In the background, rolling hills are visible under a blue sky with scattered white clouds.

aktiv.

Nøklegårdsveien 90, 3158 ANDEBU

Innholdsrik enebolig med verksted/galleri, dbl garasje og bobilgarasje. Stor tomt i landlige omgivelser!



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 100 000,-
Omkostn.: Kr 103 850,-
Total ink omk.: Kr 4 203 850,-
Selger: Åge Lima

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 166/386 kvm
Tomtstr.: 6294.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 256, bnr. 21
Oppdragsnr.: 1311250051

Innholdsrik enebolig med eget verksted/galleri, dbgarasje og bobilgarasje. Småbruksfølelse!

Velkommen til Nøklegårdsveien 90 – flott kombinasjonseiendom på stor tomt. Her får du innholdsrik enebolig med såpass stor tomt at det er et godt alternativ til småbruk. I tillegg er det eget næringsbygg som gir gode muligheter for å skape sin egen arbeidsplass hjemme.

Dobbel garasje med eget rom til gressklipper og snøfres.

Åpen stor bobilgarasje.

Dette er en eiendom som byr på mange muligheter – enten du ser etter en bolig med god plass, ønsker rom for verksted og hobbyvirksomhet, eller rett og slett setter pris på å bo landlig. Eiendommen kan tilpasses mange behov og her kan man forme sin egen drømmebolig!

Husk påmelding til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	59
Egenerklæring	95
Nabolagsprofil	100
Eiendomsdata	102
Grunnkart	107
Eiendomskart	108
Reguleringsplankart	112
Byggtegninger Garasje	113
Byggtegninger hus	117
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 166 m²

BRA - e: 220 m²

BRA totalt: 386 m²

TBA: 37 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 20 m² Bod 1, Bod 2, Bod 3

1. etasje

BRA-i: 88 m² Vindfang, Gang m/trapp, Toalettrom, Kjøkken, Bad/vaskerom, Spisestue, TV-stue

2. etasje

BRA-i: 58 m² Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3/kontor (ikke godkjent soverom), Soverom 4, Soverom 5

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m² Terrasse

Verksted/galleri

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 72 m² Verksted/oppholdsrom, Toalettrom, Gang m/trapp, Vedbod

2. etasje

BRA-e: 22 m² Hems: Utstillingsområde/galleri

Garasje nord

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 55 m² Garasje

Garasje syd

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 67 m² Garasje, Bod

Redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Bod

Ikke målbare arealer

To boder med for lav takhøyde for målbart areal i kjeller.

Bod i kjeller med varmtvannsbereder og trykktank har for lav takhøyde for målbart areal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Areal 1. etg:

Vindfang: 4,4 m²

Gang m/trapp: 7,3 m²

Toalettrom: 2,1 m²

Kjøkken: 11,8 m²

Bad/vaskerom: 7,4 m²

Spisestue: 25,2 m²

Tv-stue: 25,4 m²

Areal 2. etg:

Gang: 9,4 m²

Soverom 1: 12,9 m²

Soverom 2: 8,2 m²

Soverom 3/kontor: 5,8 m² (ikke godkjent soverom)

Soverom 4: 10,1 m²

Soverom 5: 9,3 m²

Enebolig

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

Det finnes ikke opprinnelige tegninger fra byggeår. Tegninger fra 1981 i forbindelse med tilbygg stemmer for det meste med dagens bruk. Det er tegnet inn kott i knevegger på tilbygget soverom som ikke er der i dag. I 1. etg. er det etablert et toalettrom der det er tegnet inn bad, og tilbygget bad er ikke tegnet inn. Det ble søkt om ferdigattest på bad i uke 14, 2025.

Vinduet på soverom 3/kontor tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslys og rommet har for lite areal/volum ihht. forskrifter for rom for varig opphold. Det er målt areal på 5,8 m² og volum på 12,9 m³. Det er anbefalt at et soverom er minimum 7 m² stort, og har et volum tilsvarende 15 m³

Verksted/galleri (72/22 m²)

- Det foreligger ikke tegninger

Det er mottatt tegninger fra kommunen som er kalt "Uthus 1993". Denne tegningen stemmer ikke overens med bygget.

Redskapsbod (4 m²)

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje nord (55 m²)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje syd (67 m²)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Tegnet inn med tre like garasjeporter. I dagens bruk er det to like garasjeporter og en mindre åpning til bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6294.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er romslig og pent opparbeidet med stor gressplen, gruset gårdsplass og gode parkeringsforhold. Det er terrasse på fremsiden av huset. Bygningen ligger i skrånende terreng på fjellgrunn.

Eiendommen består av to teiger. De ligger rett ovenfor hverandre med veien imellom. Grensene er middels nøyaktige.

Beliggenhet

Flott landlig beliggenhet i Andebu. Her bor man helt usjenert med naturen som nærmeste nabo. Gode solforhold med kveldssola helt til ca. 22.30 midtsommers. Det er bare ca. 10 min til Andebu sentrum hvor man finner de tilbud man trenger i det daglige. Til Tønsberg er det kun ca. 25 min og til Sandefjord ca. 35 min. Fra boligen har man masse gode turmuligheter. Man kan f.eks. gå tur til Heisetra turisthytte (ca. 4 km i luftlinje) som er meget populært utfluktpunkt for søndagsturer.

Det ligger også flere vann i nærheten som byr på varierte muligheter for fiske og bading. Huset ligger ca. 100 meter ovenfor Nøklegårdselva (Samme elva som Trollåsaelva, Slettingdalselva osv.) her er det en fast bestand av bekkørret. Ved stor vannføring kan det også gå opp laks og sjørørret via Hagneselva og Goksjø.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består av spredt boligbebyggelse og gårder.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Møyland barnehage (2-5 år) ca. 7.4 km

Vesterått barnehage (1-2 år) ca. 8.2 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 10.1 km

Skoler:

Andebu skole (1-7 kl.) ca. 7.8 km

Signo grunn- og videregående skole (1-10 kl.) ca. 9.8 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 8.3 km

Gjennestad videregående skole ca. 19.7 km

Re videregående skole ca. 24.2 km

Skolekrets

Andebu skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Tolsrødsvingen (Linje 124) ca. 0.9 km

Tog: Stokke stasjon (Linje RE11, RX11) ca. 21.5 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 29 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig over to etasjer, kjeller og krypkjeller. Boligen er bygget i 1950 og ble tilbygget mot vest i 1983 og tilbygget med bad/vaskerom i 2021. Verksted med galleri oppført i 1995, to garasjer fra ca. 1980 og 2000. Redskapsbod med ukjent alder.

Det ble utført oppgraderinger i boligen i 1983 i forbindelse med tilbygget med ny takteking. Kledning på eldste del er fra 1979. Kjøkkenet fornyet i 2006, laminatgulv i flere rom og fliser i vindfang fra 2023, bad/vaskerom nyetablert i 2021. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takteking, deler av takrenner/nedløp, de fleste vinduer, kjellerdør, teglsteinspipe, avløpsrør av soil, utvendig vann- og avløpsrør, septiktank, varmtvannsbereder, og noe råde i kledning som bør skiftes ut i nærmeste fremtid.

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

UTVENDIG

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 1983. Det ble utført takfornyning med vask og impregnering av takstein i 2020. Vindskier ble skiftet i 2021. Takrenner, nedløprør, beslag av plastbelagt/lakkert stål mot gårdsplass og samtlige israftbeslag fra 2021. Feieplattform mellom piper fra 2019. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1983 på sydsiden. Snøfangere er montert på tak foran inngangsparti. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av 10 cm bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Ifb. med omkledning i ca. 1979 ble vegger i eldste del isolert med 7 cm mineralull og vindtett. Tilbygg fra 1982 med 10 cm isolert bindingsverk. Asfaltplater som vindtett sjikt. Vegg med vindu på soverom 1 ble foret inn og etterisolert med 7 cm i 2019. Utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Utvendig malt i 2025.

I forbindelse med tilbygg fra 2021 ble ytterveggene mot vest (gårdsplass) kledd om. Veggene i tilbyggsdelen ble isolert med 20 cm mineralull, mens vegg mot dusjsone ble ekstra isolert med 35 cm. Vegg mot tv-stue etterisolert med 5 cm, asfaltplater og luftespalte bak utvendig kledning og montert musebånd. Det er kledd med liggende dobbelfalset kledningsbord, dog montert stående utenfor dusjvegg. Utvendig malt i 2025. Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med mineralull, glasswatt og sagflis. Det er lufting gjennom gesimser og gavler. Det er spor etter museavføring på loft. Ifølge eier er det gjort tiltak mot skadedyr og har ikke vært tegn til museaktivitet de siste årene. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1977 - 1983. To vinduer i tv-stue med 3-lags isolerglass. Malt trevindu med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass fra 2019 på soverom 1. Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2020 på bad. Isolert og formpresset ytterdør og dør i vindfang med glassfelt ble montert i 2021 ifølge eier. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2007. Eldre kjellerdør og kjellerlem.

Terrasse på 32 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre, fundamentert på kreosotstolper ned til grunn. Stående malt rekkverk på 80 cm. Terrassebord beiset og rekkverk malt i 2025. Platting på 5 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Utvendig beiset tretrapp i trykkimpregnerte materialer. Beiset i 2025. Støpt trapp til kjeller.

INNSENDIG

Gulver har flis, laminat, tepper og beleg. Vegger har baderomsplater, trepanel, malte panelplater og tapet. Tak har malte takessplater og malt trepanel. Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater/bord, etter byggemåte isolert. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller. Vedovn i spisestue, ubrennbar plate på gulv i front. Elementpipe fra 1983 med pusslag. Sotluke i stue og feieluke på soverom.

Klebersteinsovn i tv-stue fra 2019, ubrennbar plate på gulv i front. Pipene er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn. Ifølge eier var det en del fukt på vegg mot gårdsplass da eier tok over boligen i 2018. Tiltak med drenerende masser og drenerør har hatt god effekt. Det er en krypkjeller under tilbygget tv-stue. Ifølge eier er det støpt dekke mot grunn og isolert trebelkelag med stubbegulv. Det er tilgang til krypkjeller fra vindu i kjellertrapp, men denne var ikke mulig å åpne på befaringen.

Det er innvendig malt tretrapp til 2. etg. og enkel tretrapp til kjeller med tepper i trinn. Det er innvendige malte profilerte heltre dører. Dør til bad fra 2021 er i god stand.

VÅTROM

Nyetablert bad/vaskerom i tilbygg fra 2021. Det er baderomsplater over sokkelflis på vegg. Malt trepanel i tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Nedsenket dusjsone med bra fall til sluk. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Inneholder innredning med to nedfelte servanter, vegghengt speilskap,

gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegg, innredning med glatte fronter med nedfelt vaskekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Speilskapet er ikke sentrert over innredningen grunnet plassering av vindu.

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon. Det ble ikke indikert fukt.

KJØKKEN

HTH kjøkkeninnredning fra 2006 med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenplater mellom benk og overskap på side av kjøkken med vask. Det er integrert oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frysenskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrommet ble etablert i 2021. Det er laminatgulv, malte panelplater og baderomsplate på vegg fra 2023. Malt trepanel i tak. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Lufteventil i tak og tilluftspalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system. Samlestokk og stoppekran plassert i kjellerbod. Innvendig avløp er av plast fra 2021 fra badet og 2006 fra kjøkken. Stakeluke i kjellerbod. Avløpsrør i grunn av eldre soilrør.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg på soverom 1 og i garderobeskap i vindfang, samt spalteventil i vinduskarm i tv-stue. Vannpumpe med 60 liters trykktank fra 1995, plassert i kjellerbod. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft til luft varmepumpe i spisestue fra 2018. Sist service i 2023 ifølge eier. Termostatstyrte varmekabler i vindfang og bad. Varmefolie i tv-stue og toalettrom. Veggmontert panelovn på kjøkken. Klebersteinsovn i tv stue og vedovn i spisestue. Varmtvannsbereder på ca 200 liter fra 1981, plassert i kjellerbod.

Sikringsskap er plassert i gang i 2. etg. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, 80A hovedsikring. Sikringsskap i bod med kurs til keramikkverksted på 50A, garasjer, overspenningsvern og jordfeilvarsling. Deler av el-anlegg er eldre, noe fra 1983 og noe nyere anlegg. Innmat i sikringsskap fra 2005. Det ble utført tilsyn av i 2019 med retting av avvik. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell. Det er ingen fuktsikring langs grunnmur. Ifølge eier ble det lagt drenerende masser og drenerør inntil mur mot gårds plass. Samtlige taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til grøft. Grunnmur oppført av betong med

sparestein, ringmur i utbygg fra 1982 av betongblokker, ringmur i tilbygg fra 2021 av armerte hul betongblokker. Grunnmur er utvendig malt. Boligen er fundamentert med betongplate, noe grov og ujevn overflate. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Boligen ligger i skrått terreng på fjell, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering. Tomten har gruset oppkjørsel og stor gressplen. Utvendige avløpsrør er av plast, trolig fra rundt 1982/83 ifølge eier som går til septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat grunnboret brønn. Privat eldre septiktank av betong med to kummer.

VERKSTED/GALLERI (1995)

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser. Veggekonstruksjon med 10 cm isolert bindingsverk på ringmur av betongblokker. Utvendig kledd med liggende bordkledning. Isolert trebjelkelag mellom etasjene. Utvendig synlig vorteplast mot ringmur. Saltakkonstruksjon med 20 cm isolasjon, lufting gjennom gesims og gavler, utvendig tekket med dobbelkrummet takstein. Malte vindskier. Takrenner, nedløpsrør, israfter, beslag og snøfangere av plastbelagt/lakkert stål. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1986/94. Isolert ytterdør med finerte overflater. Terrassedør med 2-lags isolerglass. Enkel panelt tredør til vedbod.

Lakkert tretrapp til hems med håndløper mot vegg. Mangler rekkverk i nederste del av trapp. Gulv er tekket med fliser og lakkerte heltregulv i hems. Trepanel på vegger og i tak. Montert enkelt toalettrom med gulvmontert toalett. Det elektriske anlegget er utført med åpent ledningsnett. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og har en hovedsikring på 63 A, 3-fase. Anlegget omfatter totalt 8 fordelingskurser. Montert innredning med vaskekum og innebygd 120 liters varmtvannsbereder.

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

REDSKAPSBOD (1993)

Enkel redskapsbod som er fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser. Veggekonstruksjon med 10 cm usiolert bindingsverk. Utvendig kledd med stående bordkledning. Pulttakkonstruksjon som er tekket med profilerte stålplater. 2-fløyet panelt boddør.

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

GARASJE NORD (2000)

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser. Veggekonstruksjon med 10 cm uisolert bindingsverk på ringmur av betong. Utvendig kledd med stående

bordkledning. Saltakkonstruksjon med takstoler av tre, undertak av plast, som er utvendig tekket med profilerte stålplater. Renner og nedløp av plastbelagt/lakkert stål. Manuell leddport av stål (åpning ca. 3,12 m) og 2-fløyede panelte tredører på hver side. Innlagt strøm med 3-fas, lys og kontaktpunkter.

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger må påregnes.
Bygg er beskrevet i enkelhet. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

GARASJE SYD (1980)

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser. Veggekonstruksjon med 10 cm uisolert bindingsverk på ringmur av betong. Utvendig kledd med stående bordkledning. Saltakkonstruksjon med takstoler av tre, som er utvendig tekket med profilerte stålplater. Gulvet loft med tilkomst fra luke i gavl. Renner og nedløp av aluminium. To manuelle vippeporter til garasje og panelt 2-fløyet tredør til bod. Innlagt strøm med 3-fas, lys og kontaktpunkter.

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger må påregnes.
Bygg er beskrevet i enkelhet. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 1983. Det ble utført takfornyning med vask og impregnering av takstein i 2020. Vindskier ble skiftet i 2021.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 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. Kostnadsestimat:

Ingen umiddelbar kostnad.

Nedløp og beslag - 2:

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1983 på sydsiden.

Snøfangere er montert på tak foran inngangsparti. Trinn montert for feier. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmur av 10 cm bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Ifb. med omkledding i ca. 1979 ble vegger i eldste del isolert med 7 cm mineralull og vindtett. Tilbygg fra 1982 med 10 cm isolert bindingsverk. Asfaltplater som vindtett sjikt. Vegg med vindu på soverom 1 ble foret inn og etterisolert med 7 cm i 2019. Utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Utvendig malt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er spredte råteskader og tørkesprekker i bunn av kledningsbord på eldre kledningsbord.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak:

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt. Råteskadet kledningsbord må skiftes ut.

Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med mineralull, glassvatt og sagflis. Det er lufting gjennom gesimser og gavler.

Det er spor etter museavføring på loft. Ifølge eier er det gjort tiltak mot skadedyr og har ikke vært tegn til muse aktivitet de siste årene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I eldre del av takkonstruksjon er det stedvis lite/ingen lufting i nedre del av konstruksjonen. Det er en del døde fluer på loft og vepsebol da det er åpninger inn for insekter i gesimskasser. Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Lufting/ventilering må forbedres og det må monteres tilstrekkelig med fluenetting i gesimskassene for å hindre inntrenging av insekter.

Vinduer:

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1977 - 1983. To vinduer i tv-stue med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra 1977 - 1983. TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Punktering av enkelte glass i 2. etg. og det er ikke montert vannbrett. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.

Dører - 2:

Eldre kjellerdør og kjellerlem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på kjellerdør og kjellerlem. TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med manglende tettelister. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av kjellerdør og kjellerlem nærmer seg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse på 32 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre, fundamentert på kreosotstolper ned til grunn. Stående malt rekkverk på 80 cm.

Terrassebord beiset og rekkverk malt i 2025. Platting på 5 m² med utgang fra stue.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Stolper ned til grunn er slitte og noen skjeve.

Konsekvens/tiltak:

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

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 9 mm i 1. etg. som er normalt iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert: 17 mm gjennom hele gang i 2. etg. 15 mm gjennom hele, og 17 mm innenfor 2 m i soverom 5.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik. 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon:

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

Vurdering av avvik:

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

aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller. Vedovn i spisestue, ubrennbar plate på gulv i front. Elementpipe fra 1983 med pusslag. Sotluke i stue og feieluke på soverom. Klebersteinsovn i tv-stue fra 2019, ubrennbar plate på gulv i front. Pipeene er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

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

forventet brukstid er passert på teglsteinspipe. Ubrennbar plate foran klebersteinsovn har en utstrekning på kun 24 cm fra døråpningen, som er under gjeldende krav på minimum 30 cm.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det anbefales at ubrennbar plate under ildsted strekker seg minst 30 foran ovnsdøren og til sidene for å gi tilstrekkelig beskyttelse mot varme og gnister.

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn. Ifølge eier var det en del fukt på vegg mot gårdsplass da eier tok over boligen i 2018. Tiltak med drenerende masser og drenerør har hatt god effekt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør foretas en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Innvendige dører:

Det er innvendige malte profilerte heltre dører. Dør til bad fra 2021 er i god stand.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører. Enkelte dører i 2. etg. med skjevheter som er noe vanskeligere å lukke. En dør går i terskel. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Tidspunkt for utskiftning av dører nærmer seg.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling:

Det er baderomsplater over sokkelflis på vegg. Malt trepanel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen. Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører. Våtrommet fungerer med dette avviket, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon:

Toalettrommet ble etablert i 2021. Det er laminatgulv, malte panelplater og baderomsplate på vegg fra 2023. Malt trepanel i tak. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Lufteventil i tak og tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Avtrekket bør føres ut og ikke kun til bod i 2. etg.

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system. Samlestokk og stoppekran plassert i kjellerbod. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger. Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Kobberrør til vaskekjeller har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak:

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre kobberrør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpsrør - 2:

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

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg på soverom 1 og i garderobeskap i vindfang, samt spalteventil i vinduskarm i tv-stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Andre VVS-installasjoner:

Vannpumpe med 60 liters trykktank fra 1995, plassert i kjellerbod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder på ca 200 liter fra 1981, plassert i kjellerbod

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder er plassert i kjellerbod uten sluk, avrenning til avløp eller vannstoppesystem (f.eks. Waterguard).

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap er plassert i gang i 2. etg. Sikringer består av automatsikringer med

jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, 80A hovedsikring. Sikringsskap i bod med kurs til keramikkverksted på 50A, garasjer, overspenningsvern og jordfeilvarsling. Deler av el-anlegg er eldre, noe fra 1983 og noe nyere anlegg. Innmat i sikringsskap fra 2005. Det ble utført tilsyn av i 2019 med retting av avvik.

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

Nei

Spørsmål til eier:

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

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

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget:

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap:

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand

og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja, Basert på alder på deler av anlegg/installasjoner og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

Generell kommentar:

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

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen fuktsikring langs grunnmur. Ifølge eier ble det lagt drenerende masser og drenerør inntil mur mot gårdsplass. Samtlige taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til grøft.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Dreneringen har begrenset funksjon og det er påvist for høye fuktverdier i kjeller.

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

Konsekvens/tiltak:

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Om fukt skal fjernes må drenering legges om. Mindre konsekvens med dagens bruk.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur oppført av betong med sparestein, ringmur i utbygg fra 1982 av betongblokker, ringmur i tilbygg fra 2021 av armerte hul betongblokker. Grunnmur er utvendig malt. Boligen er fundamentert med betongplate, noe grov og ujevn overflate. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater. Løs puss i tilbygget del under terrasse.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast, trolig fra rundt 1982/83 ifølge eier som går til septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Septiktank:

Privat eldre septiktank av betong med to kummer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifølge opplysninger fra kommunen foreligger det ingen pålegg på eiendommen, men på sikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3:

UTVENDIG

Utvendige trapper:

Utvendig beiset tretrapp i trykkimpregnerte materialer. Beiset i 2025. Støpt trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk. Normal bruksslitasje, men det mangler rekkverk, noe som skal hindre fallulykker. Betongtrapp til kjeller med sprekker i bunn.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Sprekker i betongtrapp må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Innvendige trapper:

Det er innvendig malt tretrapp til 2. etg. og enkel tretrapp til kjeller med teppe i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen til 2. etasje mangler et kort parti med håndløper. Trappen til kjeller er noe slitt, mangler rekkverk og håndløper. Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Terrengforhold:

Boligen ligger i skrått terreng på fjell, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot

delar av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering. Tomten har gruset oppkjørsel og stor gressplen.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak:

- Ytterligere undersøkelser anbefales. Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 5/5/2025 av Olav R. Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Påbygg og innredning av nytt bad/ vaskerom. Arbeid utført av Snekkerfirma Viftrup&Pettersen.Rørlegger Haakon Harholdt AS. Borgeskogen Elektro
- Tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt - Alt er nytt 2021
- Arbeidet er byggemeldt til Sandefjord Kommune
- Det er/har vært problemer med Kun fukt på gulv ikke vann . Ingen råteskade på treverk .
- Hus bygget i 1950 solid støpt grunnmur, noe ujevnt kjellergulv.
- Det hadde hvert mus i kott før 2018 . Forrige eier har gjort tiltak før jeg kjøpte. Ingen mus i kott og kjeller etter jeg overtok. Har hatt feller der siden jeg overtok hus ingen fangst !
- Utbedret alle punkt etter tilsyn fra Skagerak Energi Pluss alt av el arbeid på tilbygg og nytt bad 2021. Arbeid utført av Borgeskogen Elektro
- Utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner av Skagerak Elektro 2019.
- Har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade av kun ufaglært/egeninnsats/ dugnad
- Det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen
- Krav om mini renseanlegg for kloakk
- Ferdigmelding av nytt bad blir sendt uke 14 2025

Innhold

Enebolig:

1. etasje (88 m²): Vindfang, gang med trapp, toalettrom, kjøkken, bad/vaskerom, spisestue og TV-stue.
 2. etasje (58 m²): Gang og fire soverom. (Det er også et rom som ikke tilfredstiller kravene til godkjent soverom)
- Kjeller: Tre boder gir god lagringsplass.

Verksted/galleri:

1. etasje (72 m²): Verksted/oppholdsrom, toalettrom, gang med trapp og vedbod.

Hems (22 m²): Lyst og luftig utstillingsområde/galleri – perfekt for hobby, kunst eller ekstra oppholdsrom.

Øvrige bygg:

Redskapsbod på 4 m².

Garasje nord: 55 m².

Garasje sør: 67 m².

Standard

Velkommen til Nøklegårdsveien 90 – en frittliggende enebolig med stor tomt og variert bygningsmasse i naturskjønne og fredelige omgivelser i Andebu, Sandefjord kommune. Flott kombinasjonseiendom på stor tomt. Her får du innholdsrik enebolig med såpass stor tomt at det er et godt alternativ til småbruk. I tillegg er det eget næringsbygg som gir gode muligheter for å skape sin egen arbeidsplass hjemme. Eiendommen byr på en romslig bolig over to plan med kjeller og krypkjeller, samt flere praktiske tilleggsbygg som verksted/galleri, to garasjer og redskapsbod.

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1950 og har gjennom årene blitt utvidet og oppgradert. I 1983 ble det oppført et tilbygg mot vest, og i 2021 ble boligen ytterligere utvidet med et moderne bad/vaskerom. Kjøkkenet ble fornyet i 2006, og det er lagt nye laminatgulv i flere rom, samt fliser i vindfang i 2023.

Taktekking ble fornyet i 1983, og taket ble rengjort og impregnert i 2020. Kledning på eldste del stammer fra 1979, og utvendig maling er nylig utført i 2025. Flere vinduer og ytterdører er byttet i løpet av de siste årene. Boligen har to piper, vedovner og luft-til-luft varmepumpe fra 2018, samt elektriske varmekabler i bad og vindfang.

Boligen har et romslig og funksjonelt kjøkken med HTH kjøkkeninnredning fra 2006. Innredningen har klassiske, profilerte fronter og en solid laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Mellom benk og overskap på vaskesiden er det montert praktiske kjøkkenplater som gir et lettstelt og moderne uttrykk. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrert oppvaskmaskin samt plass til frittstående kjøl/frysenskap og komfyr. Over komfyren er det montert kjøkkenventilator med avtrekk ut, som sørger for effektiv ventilasjon under matlaging.

Boligen har totalt fire soverom, noe som gjør den velegnet for barnefamilier, hjemmekontor eller fleksible boforhold med god plass til både faste beboere og gjester.

Boligen har en praktisk planløsning med blant annet:

Vindfang og entré

Kjøkken fra 2006 med god skaplass

Stue med utgang til solrik terrasse på ca. 32 m²

Tv-stue med ny klebersteinsovn fra 2019

Nytt bad/vaskerom fra 2021 og separat toalettrom

Flere soverom

Loft og kjeller med oppbevaringsmuligheter

Tilleggsbygg

Verksted/galleri (1995): Isolert bygg med hems, toalettrom, kjøkkenkrok og eget elektrisk anlegg. Oppført på betongplate og fremstår som et svært anvendelig tilleggsbygg til hobby eller atelier.

Næringsbygg registrert til industri har tidligere vært verksted og galleri for Nøklegård keramikk. Det er egen varmtvannstank for verkstedet. I 2. etasje/ hems har det tidligere vært galleri, men dette arealet kan også være et fint til f.eks. kontor. Bygget har også vedskjul med en del ved som medfølger.

Garasje nord (2000): Uisolert bygg med stålkledd leddport og strøm med 3-fas. Enkel adkomst og god lagringsplass.

Garasje sør (1980): Uisolert bygg med vippeporter og lagringsloft, også med strømtilkobling.

Redskapsbod: Enkel bod med ukjent alder.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasjer. Mye parkeringsplass på eiendommen.

Forsikringsselskap

If forsikring

Polisenummer

0779146

Diverse

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

Skrivebord på soverom følger med handelen.

Plenklipper, traktor og snøfreser kan kjøpes av selger om ønskelig.

Energi

Oppvarming

Boligen har to piper, vedovner og luft-til-luft varmepumpe fra 2018, samt elektriske varmekabler i bad og vindfang.

Det ble ikke utført feiing eller tilsyn som oppsatt i 2023.

Det elektriske anlegget er delvis oppgradert, og det ble gjennomført tilsyn i 2019 med retting av avvik. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i 2. etasje, og det er installert eget sikringsskap for verksted og garasjer. Varmtvannsbereder fra 1981.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 100 000

Kommunale avgifter

Kr 5 668

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter slambehandling slamavskiller, slam-fast gebyr, miljøgebyr og renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

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

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

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

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

Formuesverdi primær

Kr 918 794

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 675 177

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 256, bruksnummer 21 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/256/21:

09.03.2004 - Dokumentnr: 9001805 - Jordskifte

Grensegangssak

Opprinnelig dok nr 3350/2004 fra TØNSBERG TINGRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

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 § 21-10 «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 tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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

Det finnes ikke opprinnelige tegninger fra byggeår. Tegninger fra 1981 i forbindelse med tilbygg stemmer for det meste med dagens bruk. Det er tegnet inn kott i knevegger på tilbygget soverom som ikke er der i dag. I 1. etg. er det etablert et toalettrom der det er tegnet inn bad, og tilbygget bad er ikke tegnet inn. Det ble søkt om ferdigattest på bad i uke 14, 2025.

Verksted/galleri: Det er mottatt tegninger fra kommunen som er kalt "Uthus 1993". Denne tegningen stemmer ikke overens med bygget.

Garasje nord: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje syd: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Tegnet inn med tre like garasjeporter. I dagens bruk er det to like garasjeporter og en mindre åpning til bod.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har privat utslipp - slamavskiller

Merknad: På sikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning.

Offentlig vei, privat vann og avløp.

Det er borrevann på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 21.09.2023

Delarealer: Delareal3 063 m

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

basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Delareal3 232 m

Arealbruk: Spredt boligbebyggelse, Framtidig

Delareal1 974 m

KPHensynsonenavn: H310

KPFare: Ras- og skredfare

Delareal117 m

KPAngitt: HensynHensyn friluftsliv

Delareal: 548 m

KPHensynsonenavn: H320

KPFare: Flomfare

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

102 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

103 850 (Omkostninger totalt)

119 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 203 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 219 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 222 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 103 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

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

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

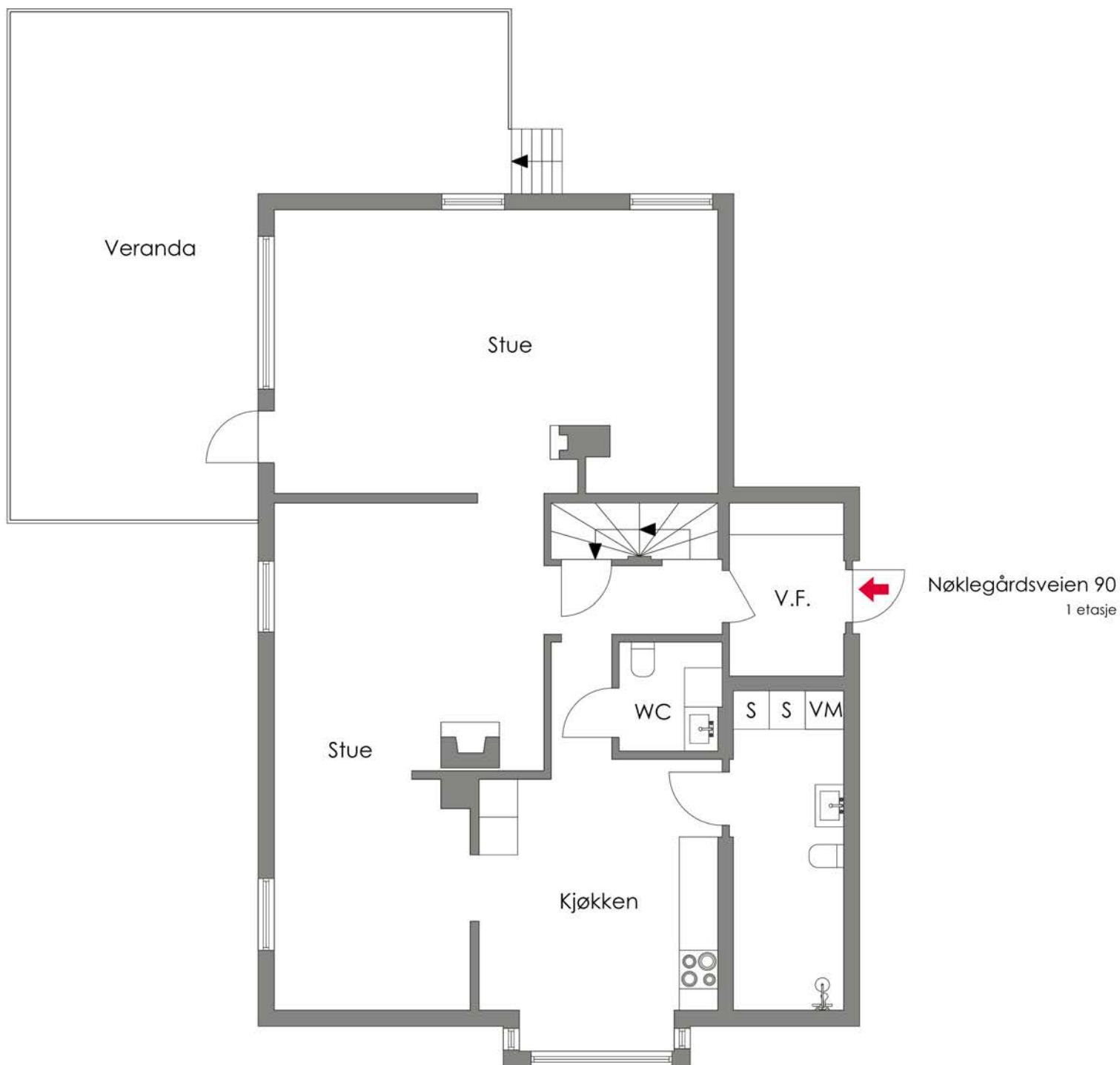
Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

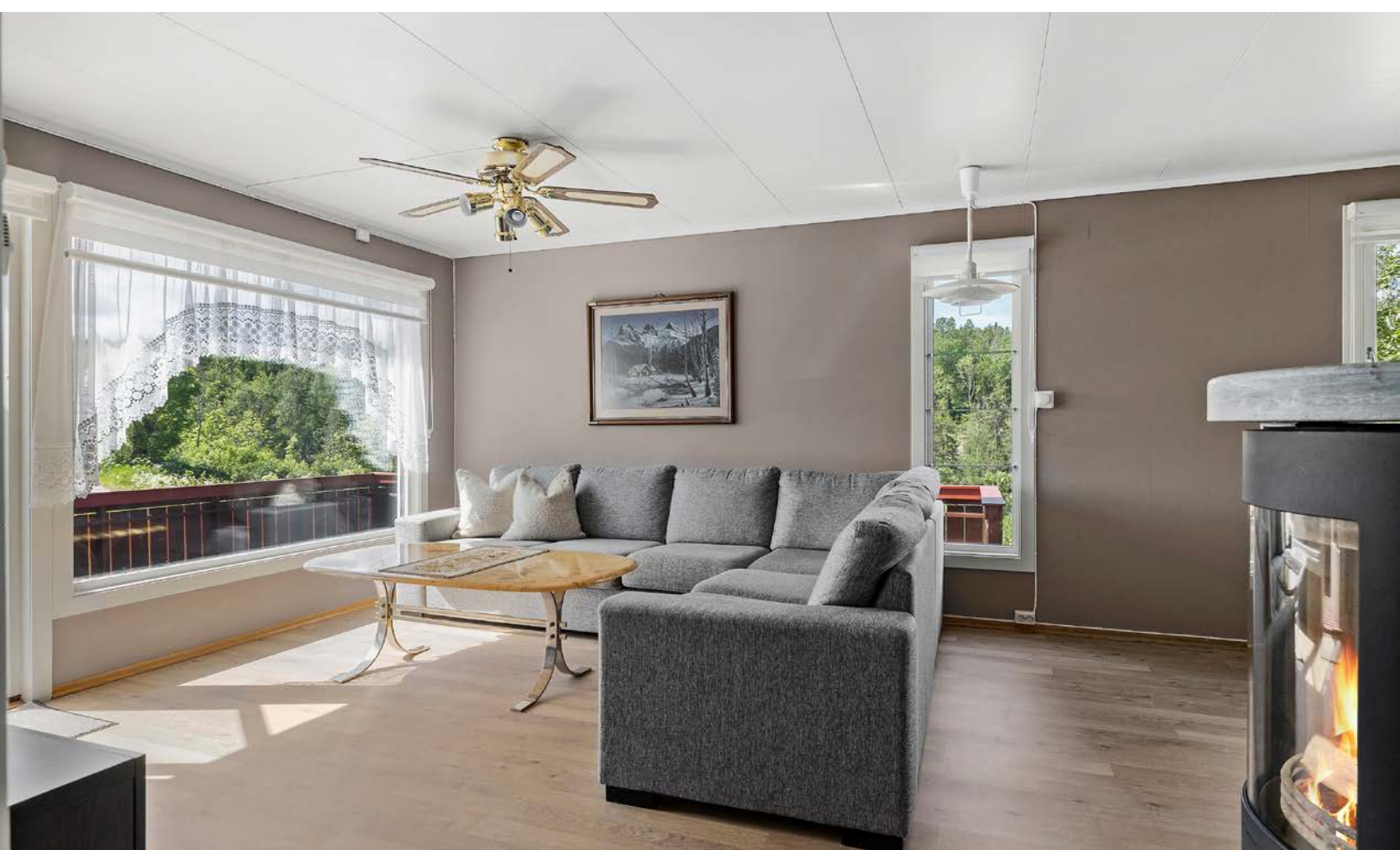
Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, Rådhusgata 17
3211 Sandefjord
Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato

03.06.2025









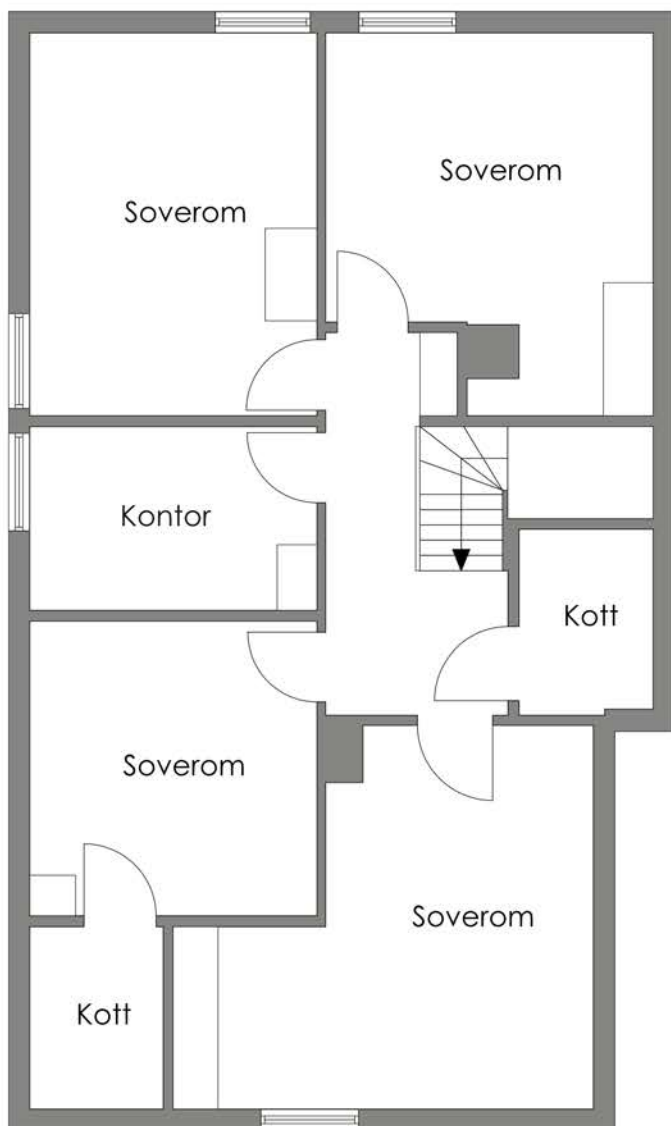


Boligen har et romslig og funksjonelt kjøkken med HTH kjøkkeninnredning fra 2006. Innredningen har klassiske, profilerte fronter og en solid laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.









Nøklegårdsveien 90

2 etasje





Kontor tilfredstiller ikke dagens krav til dagslys, og rommet har for lite areal ihht forskrifter om rom for varig opphold. Dette rommet er 5,8 kvm. Det er anbefalt 7 kvm. Rommet er ikke godkjent som soverom.



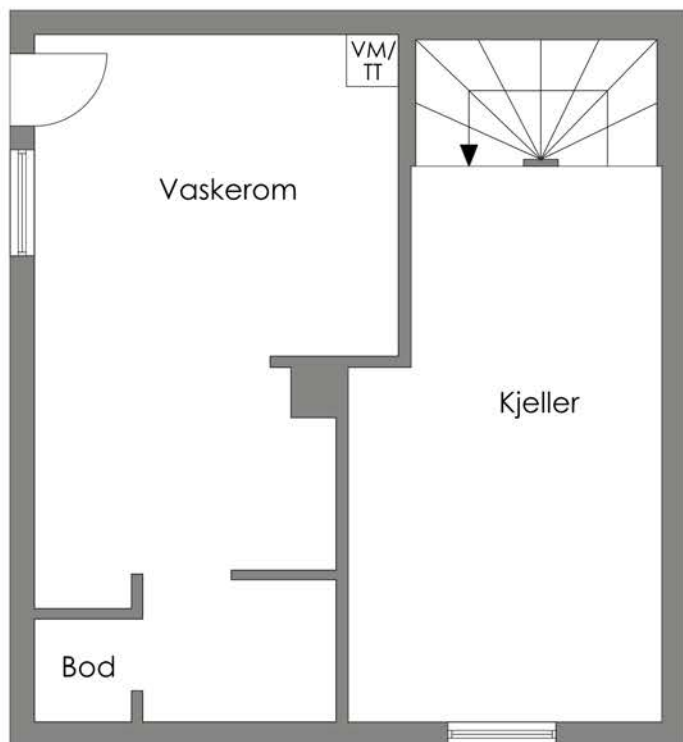
Soverom nr 3 har integrert klesskap og vegg til vegg teppe på gulv



Soverom nr 4 er romslig med god plass til seng og oppbevaring.



Entreen er romslig med stort garderobeskap, her er det god plass til å henge fra seg yttertøyet.



Nøklegårdsveien 90

Kjeller







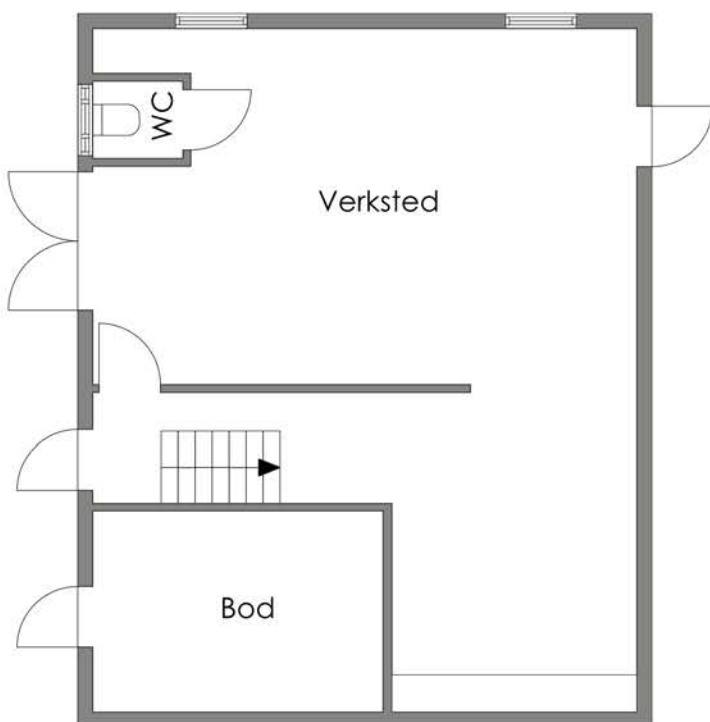








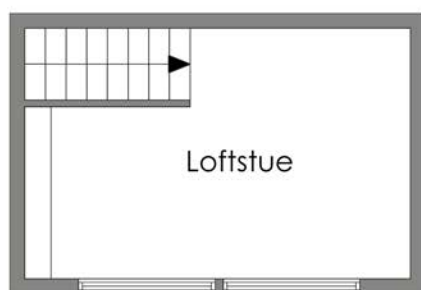




Nøklegårdsveien 90

Verksted





Nøklegårdsveien 90

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Nøklegårdsveien 90, 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 256, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 386 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 05.05.2025

Rapportdato: 10.05.2025

Oppdragsnr.: 21248-1575

Referansenummer: CH4934

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



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

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som treddet i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsenster]
et senter i Drammen i Vestfold som
"Dr. eiendomsutvikler"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to etasjer, kjeller og krypkjeller. Boligen er bygget i 1950 og ble tilbygget mot vest i 1983 og tilbygget med bad/vaskerom i 2021. Verksted med galleri oppført i 1995, to garasjer fra ca. 1980 og 2000. Redskapsbod med ukjent alder.

Det ble utført oppgraderinger i boligen i 1983 i forbindelse med tilbygget med ny taktekkning. Kledning på eldste del er fra 1979. Kjøkkenet fornyet i 2006, laminatgulv i flere rom og fliser i vindfang fra 2023, bad/vaskerom nyetablert i 2021. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkning, deler av takrenner/nedløp, de fleste vinduer, kjellerdør, teglsteinspipe, avløpsrør av soil, utvendig vann- og avløpsrør, septiktank, varmtvannsbereder, og noe råte i kledning som bør skiftes ut i nærmeste fremtid.

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

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 1983. Det ble utført takfornyning med vask og impregnering av takstein i 2020. Vindskier ble skiftet i 2021. Takrenner, nedløpsrør, beslag av plastbelagt/lakkert stål mot gårds plass og samtlige israftbeslag fra 2021. Feieplattform mellom piper fra 2019. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1983 på sydsiden. Snøfangere er montert på tak foran inngangsparti. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av 10 cm bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Ifb. med omkledning i ca. 1979 ble vegger i eldste del isolert med 7 cm mineralull og vindtett. Tilbygg fra 1982 med 10 cm isolert bindingsverk. Asfaltplater som vindtett sjikt. Vegg med vindu på soverom 1 ble foret inn og etterisolert med 7 cm i 2019. Utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Utvendig malt i 2025. I forbindelse med tilbygg fra 2021 ble ytterveggene mot vest (gårds plass) kledd om. Veggene i tilbyggsdelen ble isolert med 20 cm mineralull, mens vegg mot dusjone ble ekstra isolert med 35 cm. Vegg mot tv-stue etterisolert med 5 cm, asfaltplater og luftespalte bak utvendig kledning og montert musebånd. Det er kledd med liggende dobbelfalset kledningsbord, dog montert stående utenfor dusjvegg. Utvendig malt i 2025. Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med mineralull, glassvatt og sagflis. Det er lufting gjennom gesimser og gavler. Det er spor etter museavføring på loft. Ifølge eier er det gjort tiltak mot skadedyr og har ikke vært tegn til museaktivitet de siste årene. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1977 - 1983. To vinduer i tv-stue med 3-lags isolerglass. Malt trevindu med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass fra 2019 på soverom 1. Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2020 på bad. Isolert og formpresset ytterdør og dør i vindfang med glassfelt ble montert i 2021 ifølge eier. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2007. Eldre kjellerdør og kjellerlem. Terrasse på 32 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre, fundamentert på kreosotstolper ned til grunn. Stående malt rekkverk på 80 cm. Terrassebord beiset og rekkverk malt i 2025.

Platting på 5 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Utvendig beiset tretrapp i trykkimpregnerte materialer. Beiset i 2025. Støpt trapp til kjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har flis, laminat, teppe og beleg. Vegger har baderomsplater, trepanel, malte panelplater og tapet. Tak har malte takessplater og malt trepanel. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller. Vedovn i spisestue, ubrennbar plate på gulv i front. Elementpipe fra 1983 med pusslag. Sotluke i stue og feieluke på soverom. Klebersteinsovn i tv-stue fra 2019, ubrennbar plate på gulv i front. Pipene er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn. Ifølge eier var det en del fukt på vegg mot gårds plass da eier tok over boligen i 2018. Tiltak med drenerende masser og drenerør har hatt god effekt. Det er en krypkjeller under tilbygget tv-stue. Ifølge eier er det støpt dekke mot grunn og isolert trebelkelag med stubbegulv. Det er tilgang til krypkjeller fra vindu i kjellertrapp, men denne var ikke mulig å åpne på befaringen. Det er innvendig malt tretrapp til 2. etg. og enkel tretrapp til kjeller med teppe i trinn. Det er innvendige malte profilerte heltre dører. Dør til bad fra 2021 er i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Nyetablert bad/vaskerom i tilbygg fra 2021.

Det er baderomsplater over sokkelflis på vegg. Malt trepanel i tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Nedsenket dusjsone med bra fall til sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Inneholder innredning med to nedfelte servanter, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegg, innredning med glatte fronter med nedfelt vaskekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Speilskapet er ikke sentrert over innredningen grunnet plassering av vindu.

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

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

Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.

Det ble ikke indikert fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkkeninnredning fra 2006 med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Kjøkkenplater mellom benk og overskap på side av kjøkken med vask.

Det er integrert oppvaskmaskin. Frittstående kjøøl/frysenskap og komfyr.

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet ble etablert i 2021.

Det er laminatgulv, malte panelplater og baderomsplate på vegg fra 2023. Malt trepanel i tak.

Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.

Lufteventil i tak og tilluftspalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system.

Samlestokk og stoppekran plassert i kjellerbod.

Innvendig avløp er av plast fra 2021 fra badet og 2006 fra kjøkken. Stakeluke i kjellerbod.

Avløpsrør i grunn av eldre soilrør.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg på soverom 1 og i garderobeskap i vindfang, samt spalteventil i vinduskarm i tv-stue.

Vannpumpe med 60 liters trykktank fra 1995, plassert i kjellerbod.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i spisestue fra 2018. Sist service i 2023 ifølge eier.

Termostatstyrte varmekabler i vindfang og bad.

Varmefolie i tv-stue og toalettrom.

Veggmontert panelovn på kjøkken.

Klebersteinsovn i tv-stue og vedovn i spisestue.

Varmtvannsbereder på ca 200 liter fra 1981, plassert i kjellerbod.

Sikringsskap er plassert i gang i 2. etg.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, 80A hovedsikring.

Sikringsskap i bod med kurs til keramikkverksted på 50A, garasjer, overspenningsvern og jordfeilvarsling.

Deler av el-anlegg er eldre, noe fra 1983 og noe nyere anlegg.

Innmat i sikringsskap fra 2005.

Det ble utført tilsyn av i 2019 med retting av avvik.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Det er ingen fuksikring langs grunnmur.

Ifølge eier ble det lagt drenerende masser og drenerør inntil mur mot gårds plass.

Samtlige taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til grøft. Grunnmur oppført av betong med sparestein, ringmur i utbygg fra 1982 av betongblokker, ringmur i tilbygg fra 2021 av armerte hul betongblokker. Grunnmur er utvendig malt.

Boligen er fundamentert med betongplate, noe grov og ujevn overflate.

Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

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

Tomten har gruset oppkjørsel og stor gressplen.

Utvendige avløpsrør er av plast, trolig fra rundt 1982/83 ifølge eier som går til septiktank med overløp til grøft.

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

Privat eldre septiktank av betong med to kummer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det finnes ikke opprinnelige tegninger fra byggeår.

Tegninger fra 1981 i forbindelse med tilbygg stemmer for det meste med dagens bruk.

Det er tegnet inn kott i knevegger på tilbygget soverom som ikke er der i dag.

I 1. etg. er det etablert et toalettrom der det er tegnet inn bad, og tilbygget bad er ikke tegnet inn. Det ble søkt om ferdigattest på bad i uke 14, 2025.

Verksted/galleri

- Det foreligger ikke tegninger

Det er mottatt tegninger fra kommunen som er kalt "Uthus 1993". Denne tegningen stemmer ikke overens med bygget.

Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje nord

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

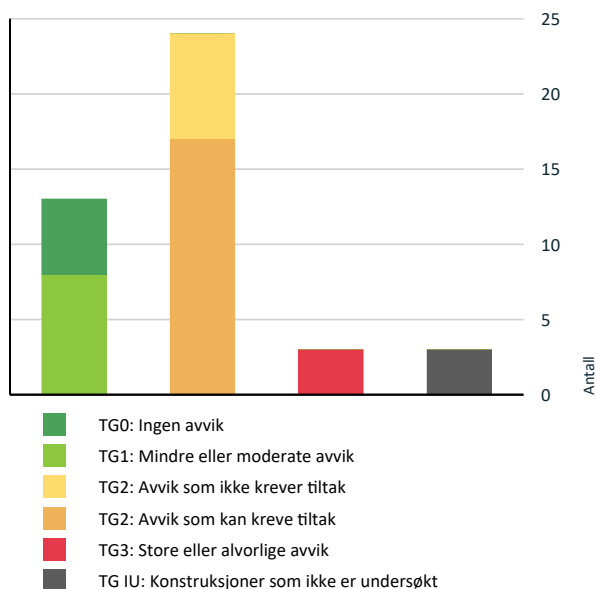
Garasje syd

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

Tegnet inn med tre like garasjeporter. I dagens bruk er det to like garasjeporter og en mindre åpning til bod.

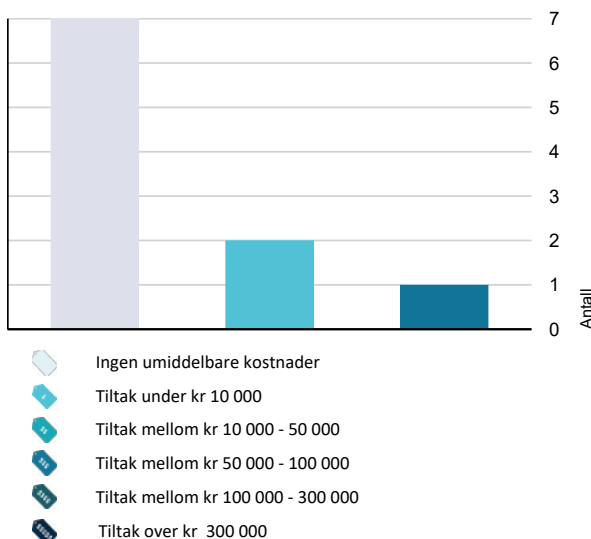
Sammendrag av boligens tilstand

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 rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen i i 6 år og 5 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Tidligere takstrappport.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 1983. Det ble utført takfornyning med vask og impregnering av takstein i 2020. Vindskier ble skiftet i 2021.

Siden taket (takkonstruksjon, taktecking og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1983

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløprør, beslag av plastbelagt/lakkert stål mot gårdsplass og samtlige israftbeslag fra 2021. Feieplattform mellom piper fra 2019.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Nedløp og beslag - 2

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1983 på sydsiden. Snøfangere er montert på tak foran inngangsparti. Trinn montert for feier. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Årstall: 1983

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av 10 cm bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Ifb. med omkledding i ca. 1979 ble vegger i eldste del isolert med 7 cm mineralull og vindtett.
Tilbygg fra 1982 med 10 cm isolert bindingsverk. Asfaltplater som vindtett sjikt.
Vegg med vindu på soverom 1 ble foret inn og etterisolert med 7 cm i 2019.

Utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Utvendig malt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er spredte råteskader og tørkesprekker i bunn av kledningsbord på eldre kledningsbord.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

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

Råteskadet kledningsbord må skiftes ut.

Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.



Råte i kledningsbord.

TG 1 Veggkonstruksjon - 2

I forbindelse med tilbygg fra 2021 ble ytterveggene mot vest (gårds plass) kledd om. Veggene i tilbyggsdelen ble isolert med 20 cm mineralull, mens vegg mot dusjsone ble ekstra isolert med 35 cm. Vegg mot tv-stue etterisolert med 5 cm (totalt 15 cm), asfaltplater og luftespalte bak utvendig kledning og montert musebånd.

Det er kledd med liggende dobbelfalset kledningsbord, dog montert stående utenfor dusjvegg. Utvendig malt i 2025.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Loftet er isolert med mineralull, glassvatt og sagflis. Det er lufting gjennom gesimser og gavler.

Det er spor etter museavføring på loft. Ifølge eier er det gjort tiltak mot skadedyr og har ikke vært tegn til museaktivitet de siste årene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I eldre del av takkonstruksjon er det stedvis lite/ingen lufting i nedre del av konstruksjonen. Det er en del døde fluer på loft og vepsebol da det er åpninger inn for insekter i gesimskasser. Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufting/ventilering må forbedres og det må monteres tilstrekkelig med fluenetting i gesimskassene for å hindre inntrenging av insekter.



Lite luft i nedre del.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1977 - 1983.
To vinduer i tv-stue med 3-lags isolerglass.

Årstall: 1977

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra 1977 - 1983.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Punktering av enkelte glass i 2. etg. og det er ikke montert vannbrett. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av vinduer nærmer seg.



TG 1 Vinduer - 2

Tilstandsrapport

Malt trevindu med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass fra 2019 på soverom 1.
Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2020 på bad.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør og dør i vindfang med glassfelt ble montert i 2021 ifølge eier.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2007.

TG 2 Dører - 2

Eldre kjellerdør og kjellerlem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på kjellerdør og kjellerlem.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av kjellerdør og kjellerlem nærmer seg.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 32 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre, fundamentert på kreosotstolper ned til grunn. Stående malt rekkverk på 80 cm. Terrassebord beiset og rekkverk malt i 2025.

Platting på 5 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Stolper ned til grunn er slitte og noen skjeve.

Konsekvens/tiltak

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



Lavt rekkverk.

Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig beiset tretrapp i trykkimpregnerte materialer. Beiset i 2025.
Støpt trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

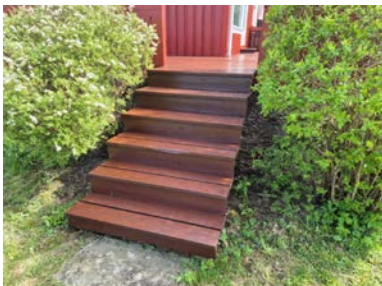
Normal bruksslitasje, men det mangler rekkverk, noe som skal hindre fallulykker.
Betongtrapp til kjeller med sprekker i bunn.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Sprekker i betongtrapp må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler rekkverk.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har flis, laminat, teppe og belegg.
Vegger har baderomsplater, trepanel, malte panelplater og tapet.
Tak har malte takessplater og malt trepanel.

Fliser i vindfang, laminatgulv i gang, kjøkken og spisestue fra 2023.
Teppe på soverom, tapet i fire soverom, og malte panelplater på vegger i 2. etg. fra 2019.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert.
Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 9 mm i 1. etg. som er normalt iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

17 mm gjennom hele gang i 2. etg.

15 mm gjennom hele, og 17 mm innenfor 2 m i soverom 5.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.
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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller.
Vedovn i spisestue, ubrennbar plate på gulv i front.

Elementpipe fra 1983 med pusslag. Sotluke i stue og feieluke på soverom.
Klebersteinsovn i tv-stue fra 2019, ubrennbar plate på gulv i front.

Pipene er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på teglsteinspipe.

Ubrennbar plate foran klebersteinsovn har en utstrekning på kun 24 cm fra døråpningen, som er under gjeldende krav på minimum 30 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales at ubrennbar plate under ildsted strekker seg minst 30 foran ovnsdøren og til sidene for å gi tilstrekkelig beskyttelse mot varme og gnister.



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

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

Ifølge eier var det en del fukt på vegg mot gårdsplass da eier tok over boligen i 2018. Tiltak med drenerende masser og drenerør har hatt god effekt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

1 TG 1U Kryp kjeller

Tilstandsrapport

Det er en krypkjeller under tilbygget tv-stue.

Ifølge eier er det støpt dekke mot grunn og isolert trebelkelag med stubbegulv.

Det er tilgang til krypkjeller fra vindu i kjellertrapp, men denne var ikke mulig å åpne på befaringen.

Årstall: 1983

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 3 Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp til 2. etg. og enkel tretrapp til kjeller med tepper i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen til 2. etasje mangler et kort parti med håndløper.

Trappen til kjeller er noe slitt, mangler rekkverk og håndløper.

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte heltre dører.

Dør til bad fra 2021 er i god stand.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører.

Enkelte dører i 2. etg. med skjevheter som er noe vanskeligere å lukke. En dør går i terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tidspunkt for utskifting av dører nærmer seg.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Nyetablert bad/vaskerom i tilbygg fra 2021.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Faktura dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater over sokkelflis på vegg. Malt trepanel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu i våtsone til dusj.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Nedsenket dusjsone med bra fall til sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med to nedfelte servanter, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegg, innredning med glatte fronter med nedfelt vaskekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Speilskapet er ikke sentrert over innredningen grunnet plassering av vindu.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.
Det ble ikke indikert fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2006 med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Kjøkkenplater mellom benk og overskap på side av kjøkken med vask.
Det er integrert oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frysenskap og komfyr.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaringsdato.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

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

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet ble etablert i 2021.

Det er laminatgulv, malte panelplater og baderomsplate på vegg fra 2023. Malt trepanel i tak.

Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.

Lufteventil i tak og tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Avtrekket bør føres ut og ikke kun til bod i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system.

Samlestokk og stoppekran plassert i kjellerbod.

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

Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:

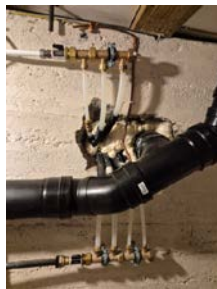
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Kobberrør til vaskekjeller har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre kobberrør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast fra 2021 fra badet og 2006 fra kjøkken.

Stakeluke i kjellerbod.

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

TG 2 Avløpsrør - 2

Avløpsrør i grunn av eldre soilrør.

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

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg på soverom 1 og i garderobeskap i vindfang, samt spalteventil i vinduskarm i tv-stue.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventilasjon i de fleste rom.

Konsekvens/tiltak

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

Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe med 60 liters trykktank fra 1995, plassert i kjellerbod.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i spisestue fra 2018. Sist service i 2023 ifølge eier.

Termostatstyrte varmekabler i vindfang og bad.

Varmefolie i tv-stue og toalettrom.

Veggmontert panelovn på kjøkken.

Klebersteinsovn i tv-stue og vedovn i spisestue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Tilstandsrapport

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200 liter fra 1981, plassert i kjellerbod.

Årstall: 1981

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder er plassert i kjellerbod uten sluk, avrenning til avløp eller vannstoppesystem (f.eks. Waterguard).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 gang i 2. etg.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, 80A hovedsikring.

Sikringsskap i bod med kurs til keramikkverksted på 50A, garasjer, overspenningsvern og jordfeilvarsling.

Deler av el-anlegg er eldre, noe fra 1983 og noe nyere anlegg. Innmat i sikringsskap fra 2005.

Det ble utført tilsyn av i 2019 med retting av avvik.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ja

Tilstandsrapport

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 ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Basert på alder på deler av anlegg/installasjoner og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

Generell kommentar

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



Sikringsskap i gang.



Sikringsskap i bod.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen fuktsikring langs grunnmur.
Ifølge eier ble det lagt drenerende masser og drensør inntil mur mot gårdsplass.
Samtlige taknedløp er ført til oppstikkende drensør og ut til grøft.

Vurdering av avvik:

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

Dreneringen har begrenset funksjon og det er påvist for høye fuktverdier i kjeller.

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Om fukt skal fjernes må drenering legges om. Mindre konsekvens med dagens bruk.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong med sparestein, ringmur i utbygg fra 1982 av betongblokker, ringmur i tilbygg fra 2021 av armerte hul betongblokker.
Grunnmur er utvendig malt.
Boligen er fundamentert med betongplate, noe grov og ujevn overflate.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Løs puss i tilbygget del under terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Løs puss under terrasse.

Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng på fjell, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering. Tomten har gruset oppkjørsel og stor gressplen.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast, trolig fra rundt 1982/83 ifølge eier som går til septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Septiktank

Privat eldre septiktank av betong med to kummer.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Ifølge opplysninger fra kommunen foreligger det ingen pålegg på eiendommen, men på sikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bygninger på eiendommen

Verksted/galleri



Anvendelse

Byggeår

1995

Kommentar

Tidligere salgsoppgave.

Standard

Verksted/galleriet er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.

Veggekonstruksjon med 10 cm isolert bindingsverk på ringmur av betongblokker. Utvendig kledd med liggende bordkledning. Isolert trebjelkelag mellom etasjene.

Utvendig synlig vorteplast mot ringmur.

Saltakkonstruksjon med 20 cm isolasjon, lufting gjennom gesims og gavler, utvendig tekket med dobbelkrummet takstein. Malte vindskier.

Takrenner, nedløpsrør, israfter, beslag og snøfangere av plastbelagt/lakkert stål.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1986/94.

Isolert ytterdør med finerte overflater.

Terrassedør med 2-lags isolerglass.

Enkel panelt tredør til vedbod.

Lakkert tretrapp til hems med håndløper mot vegg. Mangler rekkverk i nederste del av trapp.

Gulv er tekket med fliser og lakkerte heltregulv i hems. Trepanel på vegger og i tak.

Montert enkelt toalettrom med gulvmontert toalett.

Det elektriske anlegget er utført med åpent ledningsnett. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og har en hovedsikring på 63 A, 3-fase. Anlegget omfatter totalt 8 fordelingskurser.

Montert innredning med vaskekum og innebygd 120 liters varmtvannsbereder.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

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

Redskapsbod



Anvendelse

Byggeår

1993

Kommentar

Eier

Standard

Boden er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel redskapsbod som er fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser. Veggekonstruksjon med 10 cm usiolert bindingsverk. Utvendig kledd med stående bordkledning. Pulttakkonstruksjon som er tekket med profilerte stålplater. 2-fløyet panelt boddør.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

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

Garasje nord



Anvendelse

Byggeår

2000

Kommentar

Tidligere salgsoppgave.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser. Veggekonstruksjon med 10 cm usiolert bindingsverk på ringmur av betong. Utvendig kledd med stående bordkledning. Saltakkonstruksjon med takstoler av tre, undertak av plast, som er utvendig tekket med profilerte stålplater. Renner og nedløp av plastbelagt/lakkert stål. Manuell leddport av stål (åpning ca. 3,12 m) og 2-fløyede panelte tredører på hver side. Innlagt strøm med 3-fas, lys og kontaktpunkter.

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger må påregnes.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

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

Garasje syd



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Tidligere salgsoppgave.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.

Veggekonstruksjon med 10 cm uisolert bindingsverk på ringmur av betong. Utvendig kledd med stående bordkledning.

Saltakkonstruksjon med takstoler av tre, som er utvendig tekket med profilerte stålplater.

Gulvet loft med tilkomst fra luke i gavl.

Renner og nedløp av aluminium.

To manuelle vippeporter til garasje og panelt 2-fløyet tredør til bod.

Innlagt strøm med 3-fas, lys og kontaktpunkter.

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger må påregnes.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

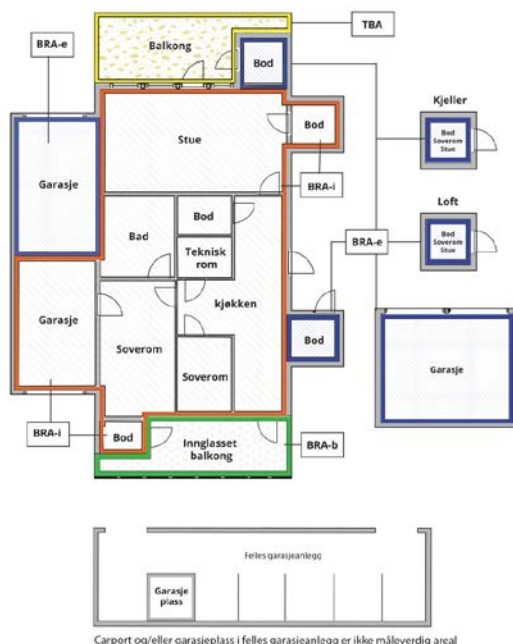
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	88			88	37
2. etasje	58			58	
Kjeller	20			20	
SUM	166				37
SUM BRA	166				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Gang m/trapp, Toalettrom, Kjøkken, Bad/vaskerom, Spisestue, TV-stue		
2. etasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3/kontor, Soverom 4, Soverom 5		
Kjeller	Bod 1, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 4,4 m²
Gang m/trapp: 7,3 m²
Toalettrom: 2,1 m²
Kjøkken: 11,8 m²
Bad/vaskerom: 7,4 m²
Spisestue: 25,2 m²
TV-stue: 25,4 m²

Areal 2. etg.
Gang: 9,4 m²
Soverom 1: 12,9 m²
Soverom 2: 8,2 m²
Soverom 3/kontor: 5,8 m²
Soverom 4: 10,1 m²
Soverom 5: 9,3 m²

To boder med for lav takhøyde for målbart areal.

Bod i kjeller med varmtvannsbereder og trykktank har for lav takhøyde for målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det finnes ikke opprinnelige tegninger fra byggeår.

Tegninger fra 1981 i forbindelse med tilbygg stemmer for det meste med dagens bruk.

Det er tegnet inn kott i knevegger på tilbygget soverom som ikke er der i dag.

I 1. etg. er det etablert et toalettrom der det er tegnet inn bad, og tilbygget bad er ikke tegnet inn. Det ble søkt om ferdigattest på bad i uke 14, 2025.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Tilbygg og bad/vaskerom i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduet på soverom 3/kontor tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslys og rommet har for lite areal/volum ihht. forskrifter for rom for varig opphold.

Det er målt areal på 5,8 m² og volum på 12,9 m³.

Det er anbefalt at et soverom er minimum 7 m² stort, og har et volum tilsvarende 15 m³.

Verksted/galleri

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		72		72	
Hems		22		22	
SUM		94			
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Verksted/oppholdsrom, Toalettrom, Gang m/trapp, Vedbod	
Hems		Utstillingsområde/galleri	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er mottatt tegninger fra kommunen som er kalt "Uthus 1993". Denne tegningen stemmer ikke overens med bygget.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje nord

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		55		55	
SUM		55			
SUM BRA	55				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje syd

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		67		67			67

Loft						25	25
SUM		67				25	92
SUM BRA	67						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegnet inn med tre like garasjeporter. I dagens bruk er det to like garasjeporter og en mindre åpning til bod.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	146	20
Verksted/galleri	82	12
Redskapsbod	0	4
Garasje nord	0	55
Garasje syd	0	67

Kommentar

Enebolig

Verksted/galleri

Da rommene er innredet er de regnet som p-rom, med unntak av vedbod som er regnet som s-rom.

Garasje nord

Garasje syd

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Åge Lima	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	256	21		0	6294.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nøklegårdsveien 90

Hjemmelshaver

Lima Åge

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	05.05.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger av tilbygg fra 1981.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	02.05.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CH4934>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250051	

Selger 1 navn
Åge Lima

Gateadresse	
Nøklegårdsveien 90	

Poststed	Postnr
ANDEBU	3158

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1311250051

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Påbygg og innredning av nytt bad/ vaskerom

Arbeid utført av

Snekkerfirma Viftrup&Pettersen.Rørlegger Haakon Harholdt AS. Borgeskogen Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt er nytt 2021

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Meldeskjema til Sandefjord Kommune

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kun fukt på gulv ikke vann . Ingen råteskade på treverk .

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

Beskrivelse

Hus bygget i 1950 solid støpt grunnmur , noe ujevnt kjellergulv.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det hadde hvert mus i kott før 2018 . Forrige eier har gjort tiltak flr jeg kjøpte . Ingen mus i kott og kjeller etter jeg overtok . Har hatt feller der siden jeg overtok hus ingen fangst !

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedret alle punkt etter tilsyn fra Skagerak Energi Pluss alt av el arbeid på tilbygg og nytt bad 2021

Arbeid utført av

Borgeskogen Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skagerak Elektro 2019

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
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
Beskrivelse
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250051

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250051

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aage Lima	2bc63dde578d5597c381fd2 944051124e7bbc4b2	28.03.2025 12:17:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311250051

- 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>

Nabolagsprofil

Nøklegårdsveien 90

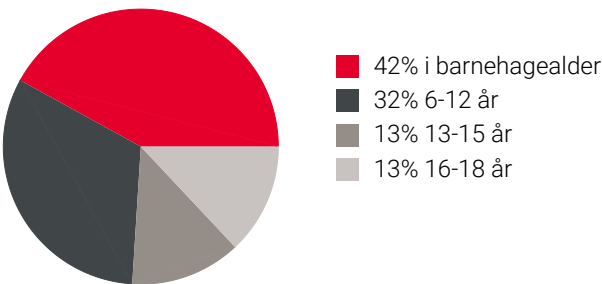
Offentlig transport

🚶 Tolsrødsvingen Linje 124	12 min 🚶 0.9 km
🚆 Stokke stasjon Linje RE11, RX11	25 min 🚆 21.5 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	29 min 🚆

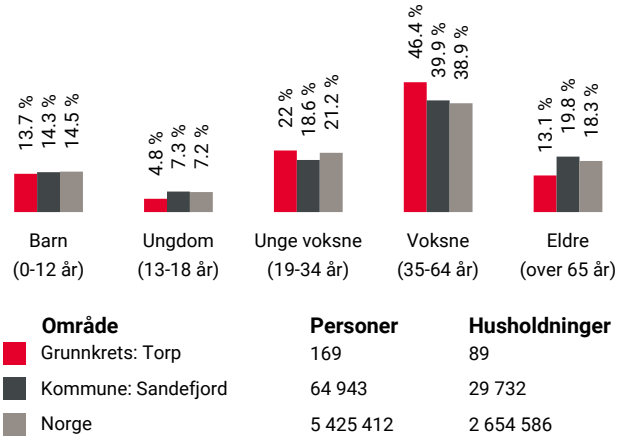
Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 284 elever, 16 klasser	11 min 🚶 7.8 km
Signo grunn- og videregående skole (1-... 12 elever, 7 klasser	16 min 🚶 9.8 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 16 klasser	12 min 🚶 8.3 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	23 min 🚶 19.7 km
Re videregående skole 600 elever	28 min 🚶 24.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

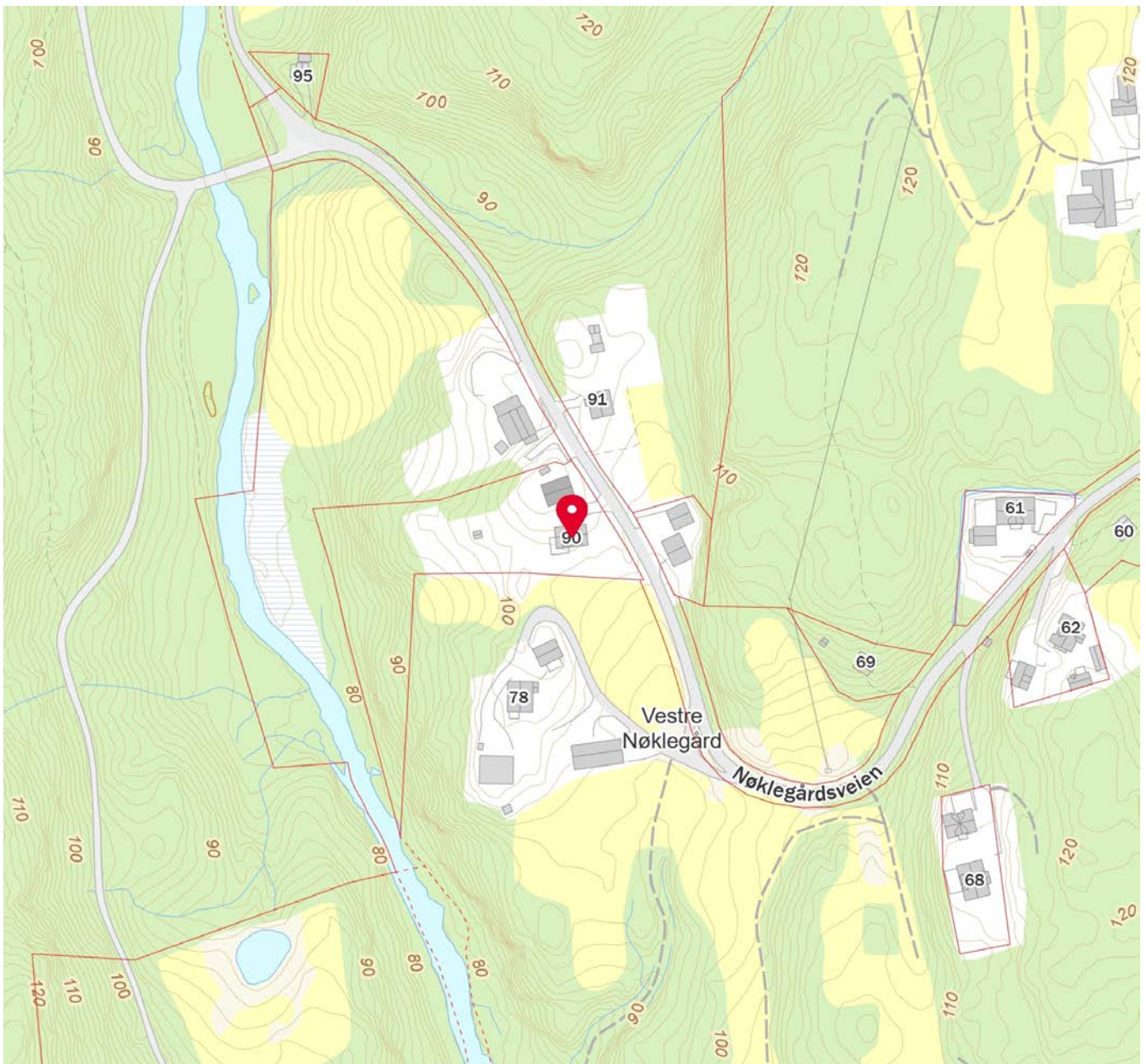
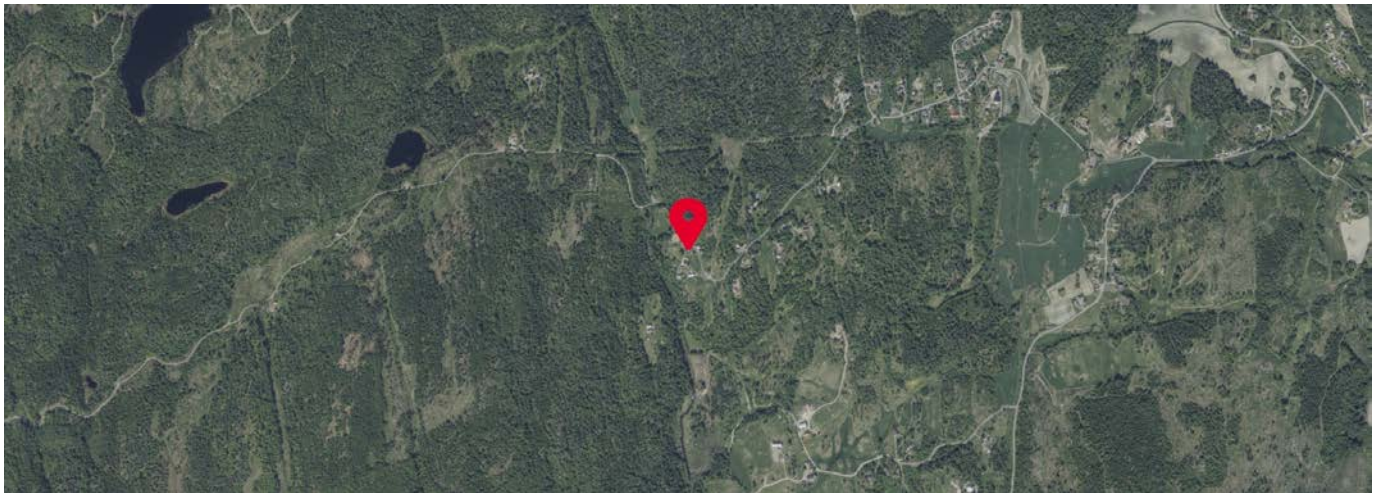
Møyland barnehage (2-5 år) 64 barn	11 min 🚶 7.4 km
Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	11 min 🚶 8.2 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	15 min 🚶 10.1 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	12 min 🚶
Meny Andebu PostNord	12 min 🚶 8.1 km

Sport

⚽ H-Glass Arena Fotball, friidrett	10 min 🚶 7.6 km
⚽ Møylandsletta Fotball Fotball	11 min 🚶 7.4 km
🏊 Treningssenteret Andebu	12 min 🚶
🏊 Sporty24 Sem	23 min 🚶



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FJELLHEIM	Beregnet areal	6294.9
Etablert dato	17.09.1951	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.08	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	256/21
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	22.09.2020 19.08.2021	20/20966 Jnr.2020.178		256/6, 256/21, 257/600
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	22.09.2020 19.08.2021	20/20966 Jnr.2020.178		256/21 (-158,1), 257/600 (158,1) 256/1
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	22.09.2020 19.08.2021	20/20966 Jnr.2020.178		256/1 (-932,3), 257/600 (932,3) 256/21
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	22.09.2020 19.08.2021	20/20966 Jnr.2020.178		256/1 (-568,7), 257/600 (568,7) 256/21, 256/26
Nymatrikulering av grunneiendom Annen forretningstype	27.08.2020 27.08.2020	20/17011		257/600 (8907) 3804-Mnrmangler, 256/1, 256/2, 256/3, 256/6, 256/15, 256/16, 256/18, 256/19, 256/21, 256/27, 256/29, 256/33, 256/34, 257/1, 257/2, 257/6, 257/11, 257/15, 257/27, 257/601
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	256/21
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			256/21
Skylddeling Skylddeling	17.09.1951			256/6, 256/21
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		19/2002		0719-Mnrmangler, 0719-56/5, 0719-56/10, 0719-56/12, 256/1, 256/2, 256/3, 256/6, 256/21

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573100.44	560763.71	0	Ja	5493.9	
Eiendomsteig	6573100.59	560837.95	0	Nei	801	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LIMA ÅGE F240156*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	EDVARD MUNCHS GATE 24 4307 4307 SANDNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nøklegårdsveien 90

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3158 ANDEBU	Kirkesogn	04090401 Andebu
Grunnkrets	1403 Torp	Tettsted	
Valgkrets	1 Nord vest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	163581051		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	8269157		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.02.1988
3	18837714		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	04.02.2004
4	163581078		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	
5	163603519		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
6	8272565		Verkstedbygning (212)	Tatt i bruk (TB)	01.07.1995

1: Bygning 163581051: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.01.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nøklegårdsveien 90	H0101	256/21	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 8269157: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.02.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	58

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	58
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	14.11.1986	14.11.1986
Igangsettingstillatelse	24.04.1987	24.04.1987
Tatt i bruk	01.02.1988	01.02.1988

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	256/21	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	58	58	0	0	0

3: Bygning 18837714: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 04.02.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	56
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	56
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.10.2003	19.11.2003
Igangsettingstillatelse	21.10.2003	04.02.2004
Tatt i bruk	04.02.2004	04.02.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	256/21	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	56	56	0	0	0

4: Bygning 163581078: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent		23.01.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	256/21	-	-	-	-	-

5: Bygning 163603519: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.01.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	256/21	-	-	-	-	-

6: Bygning 8272565: Verkstedbygning (212), Tatt i bruk 01.07.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Industri (C)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	60

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	60
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

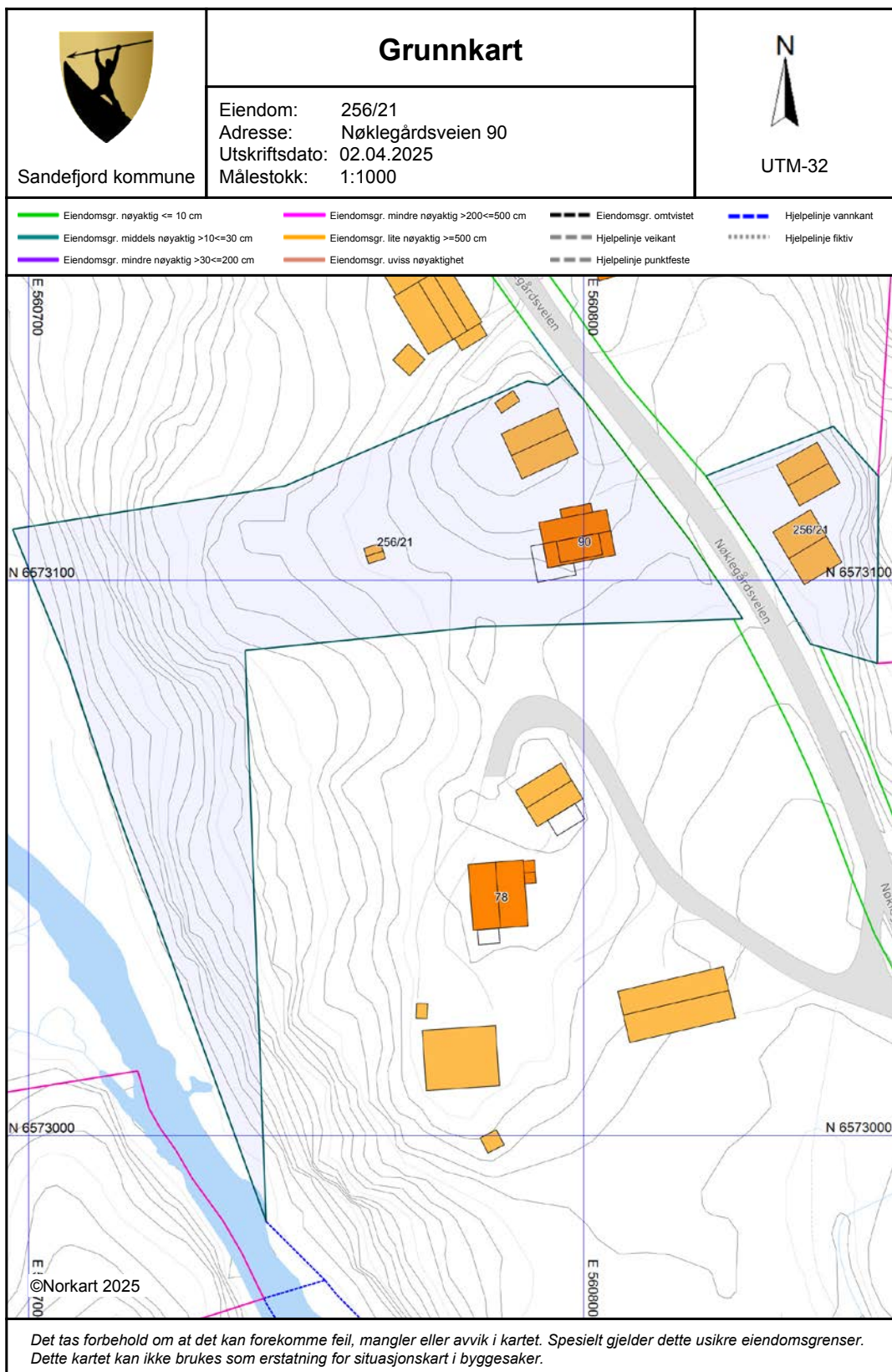
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.07.1993	30.07.1993
Igangsettingstillatelse	26.07.1993	20.01.1994
Tatt i bruk	01.07.1995	19.07.1995

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Nøklegårdsveien 90	-	256/21	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	60	60	0	0	0





Eiendomskart for eiendom 3907 - 256/21//

Teig 1 av 2



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

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

Teig 1 av 2

Areal		801,00 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6573100,59	Øst	560837,95
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6573118,79	560853,07	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			33,72	
2	6573127,75	560844,98	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			12,07	
3	6573118,821	560821,994	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			24,66	
4	6573114,476	560824,956	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			5,26	
5	6573104,76	560831,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			11,73	
6	6573088,56	560840,81	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			18,67	
7	6573088,056	560842,555	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			1,82	
8	6573085,07	560852,89	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			10,76	

Teig 2 av 2 (hovedteig)

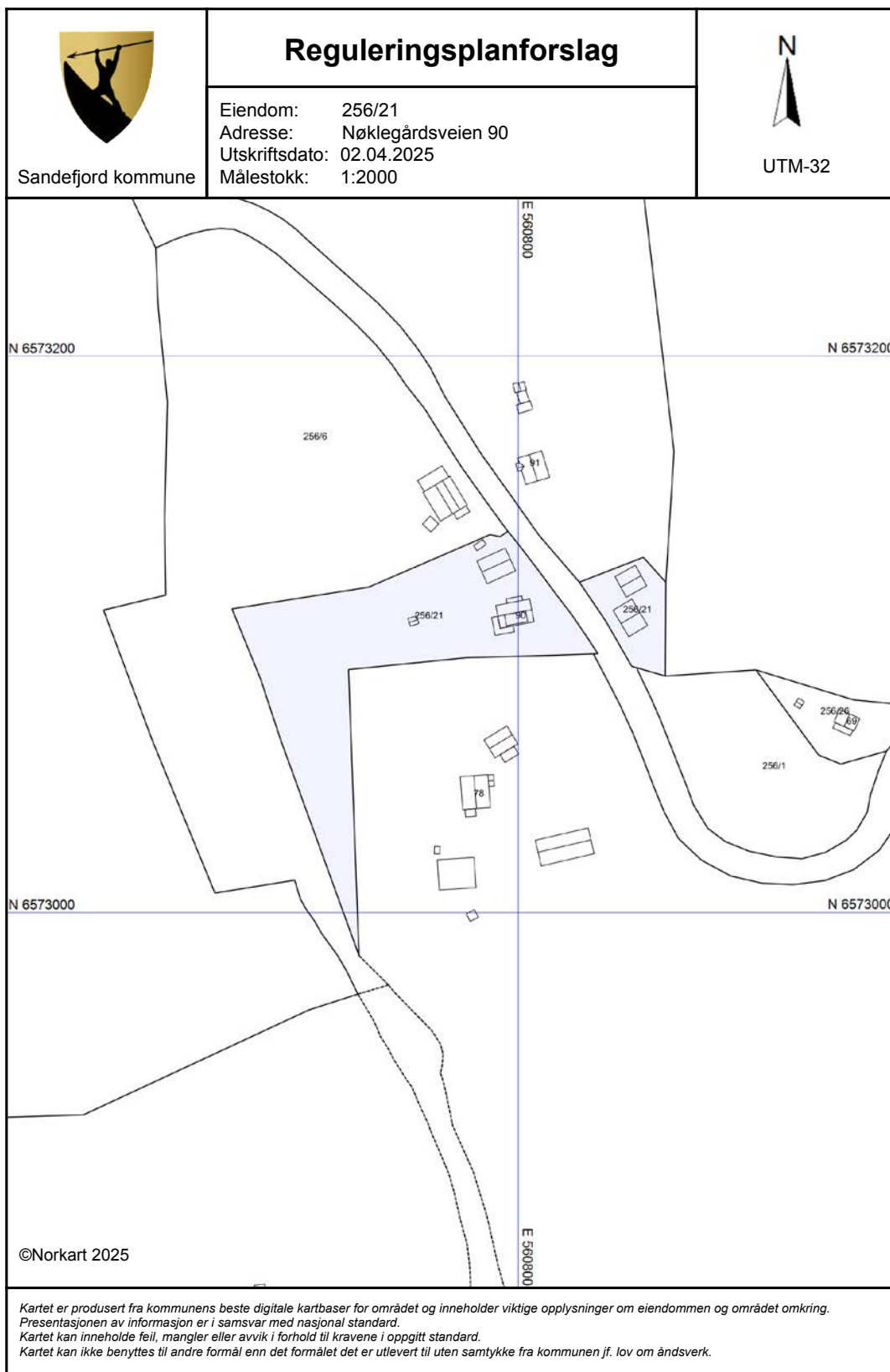


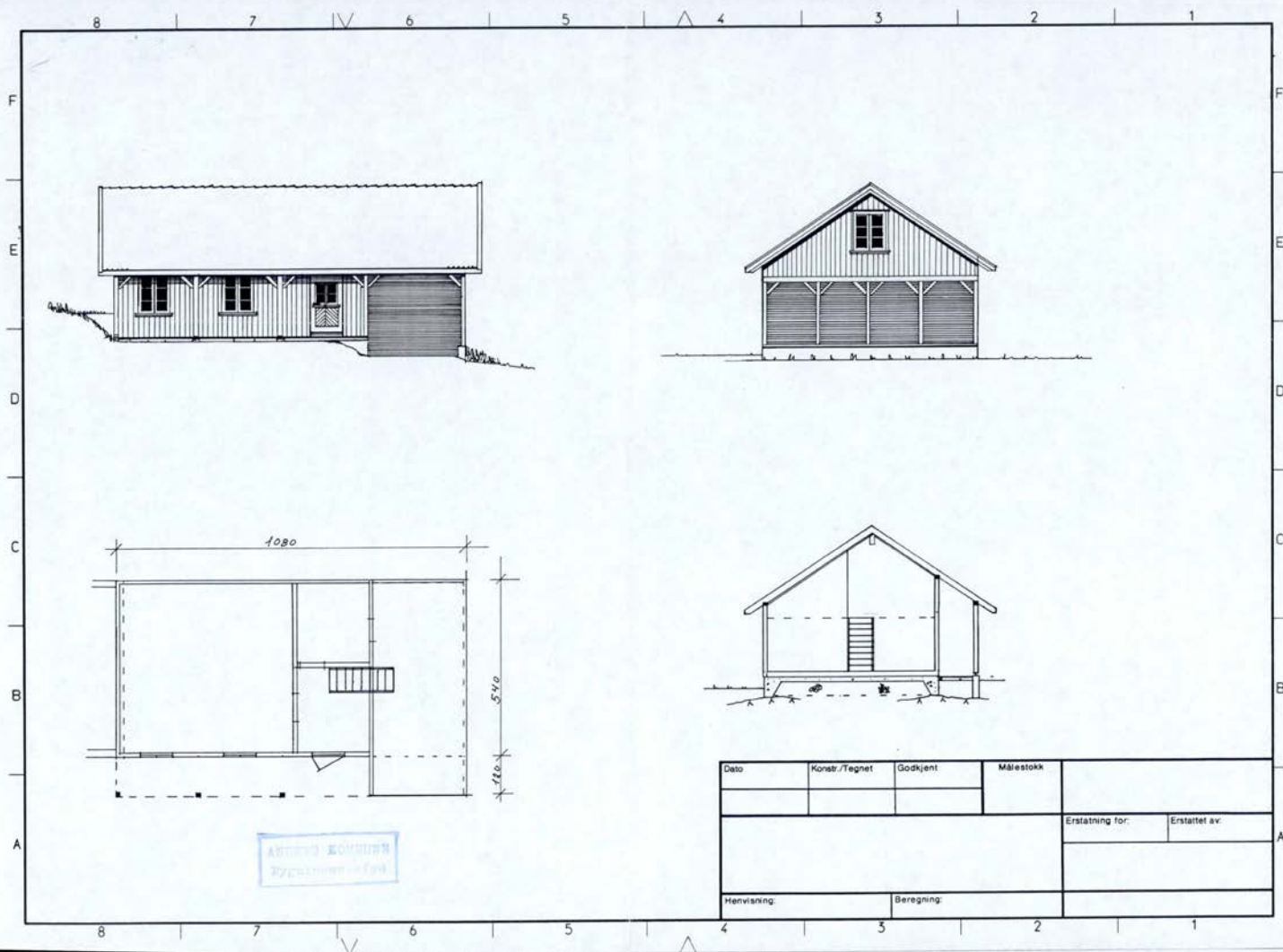
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

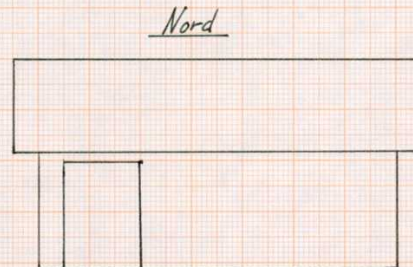
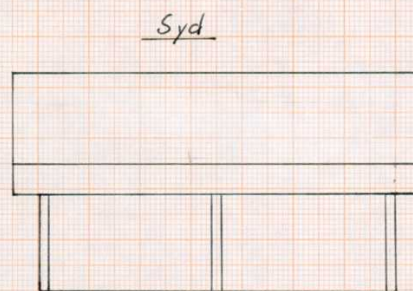
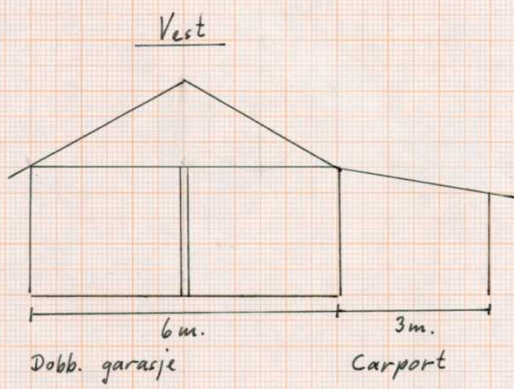
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - kors
..... Hjelpeinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal		5 493,90 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6573100,44	Øst	560763,71
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6573099,81	560824,253	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,02			
2	6573106,997	560819,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,71			
3	6573114,104	560813,916	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,94			
4	6573124,009	560806,557	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,34			
5	6573133,304	560799,439	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,71			
6	6573137,11	560796,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,94			
7	6573135,18	560793,52	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,38			
8	6573135,91	560789,88	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,71			
9	6573117,01	560746,2	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,59			
10	6573109,23	560697,14	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,67			
11	6573084,03	560707,41	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,21			
12	6573062,09	560714,65	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,10			
13	6573031,39	560725,81	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,67			
14	6572984,52	560742,82	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,86			
15	6572984,98	560742,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,46			
16	6573032,44	560741,04	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,49			
17	6573087,39	560739,03	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	54,99			
18	6573091,68	560781,45	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,64			
19	6573092,45	560810,49	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,05			
20	6573093,043	560827,046	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,57			
21	6573093,1	560828,65	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,61			

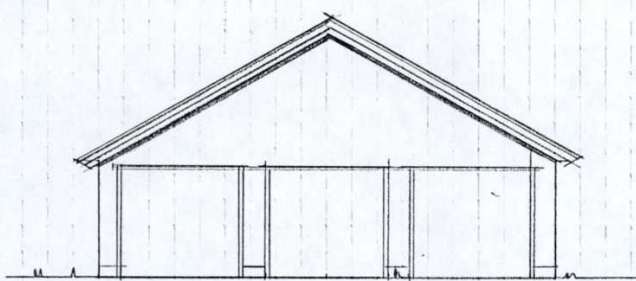




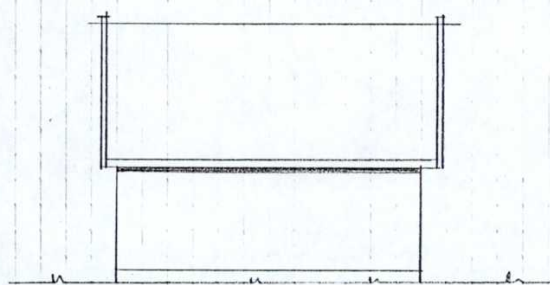


*Lind Sammeid
Dobb. garasje
m. inngangspunkt
i PMS-gar. 620A.*

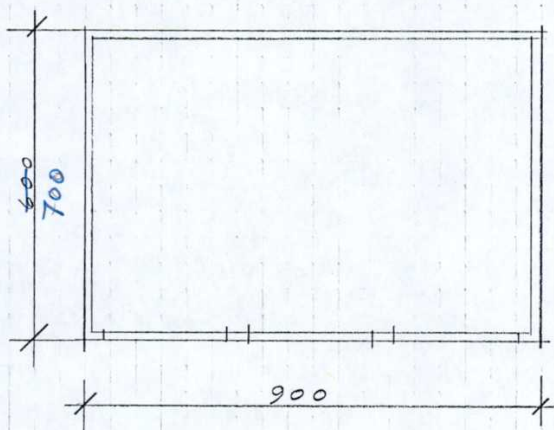
ANDREBU KOMMUNE
Bygningssjefen



Mot vest



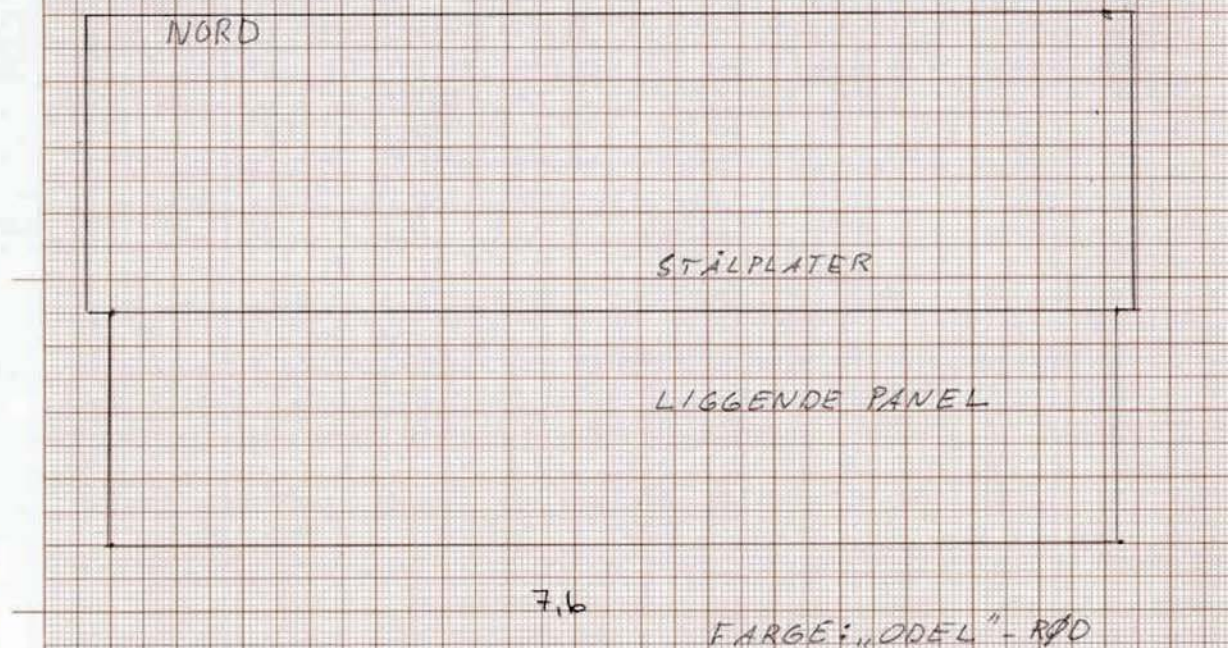
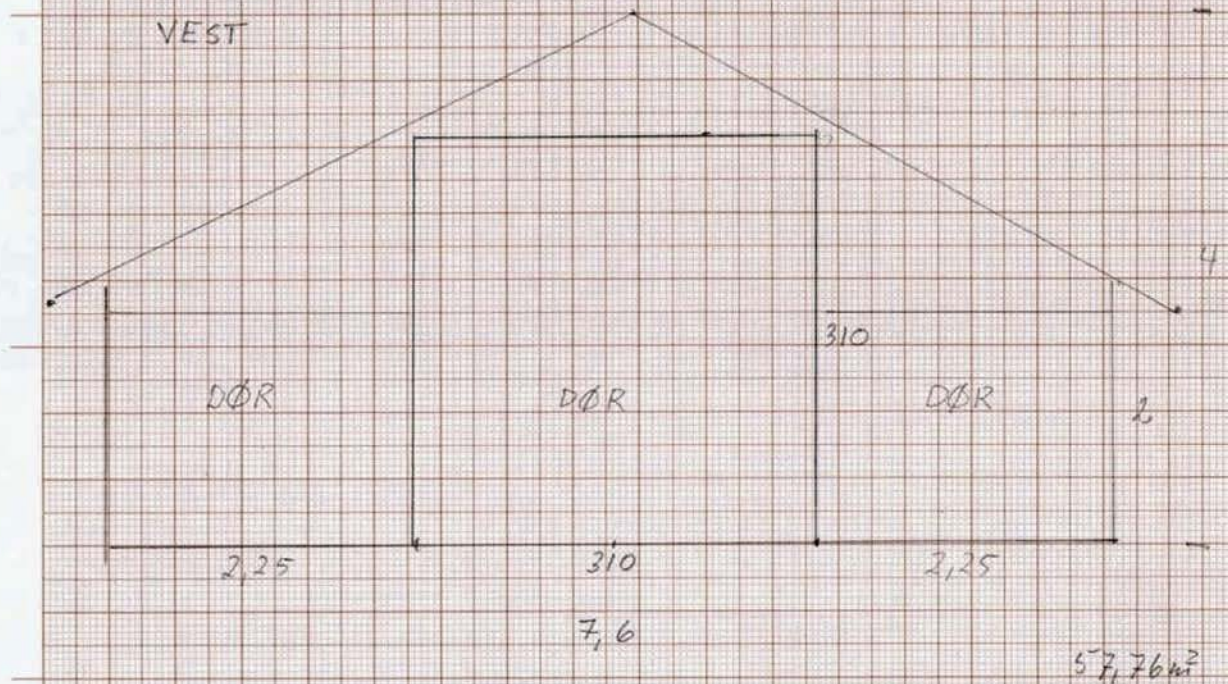
Mot sør

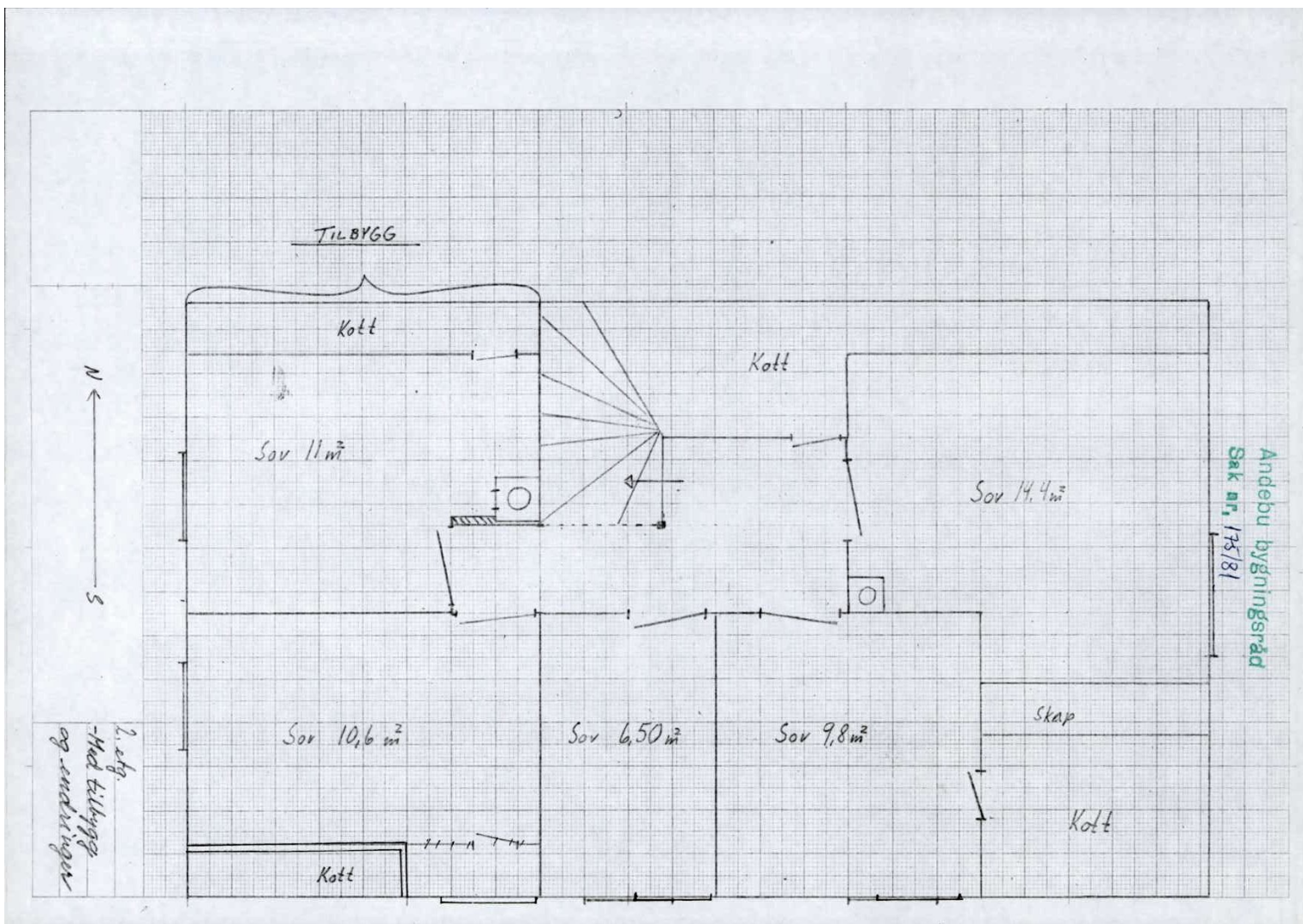


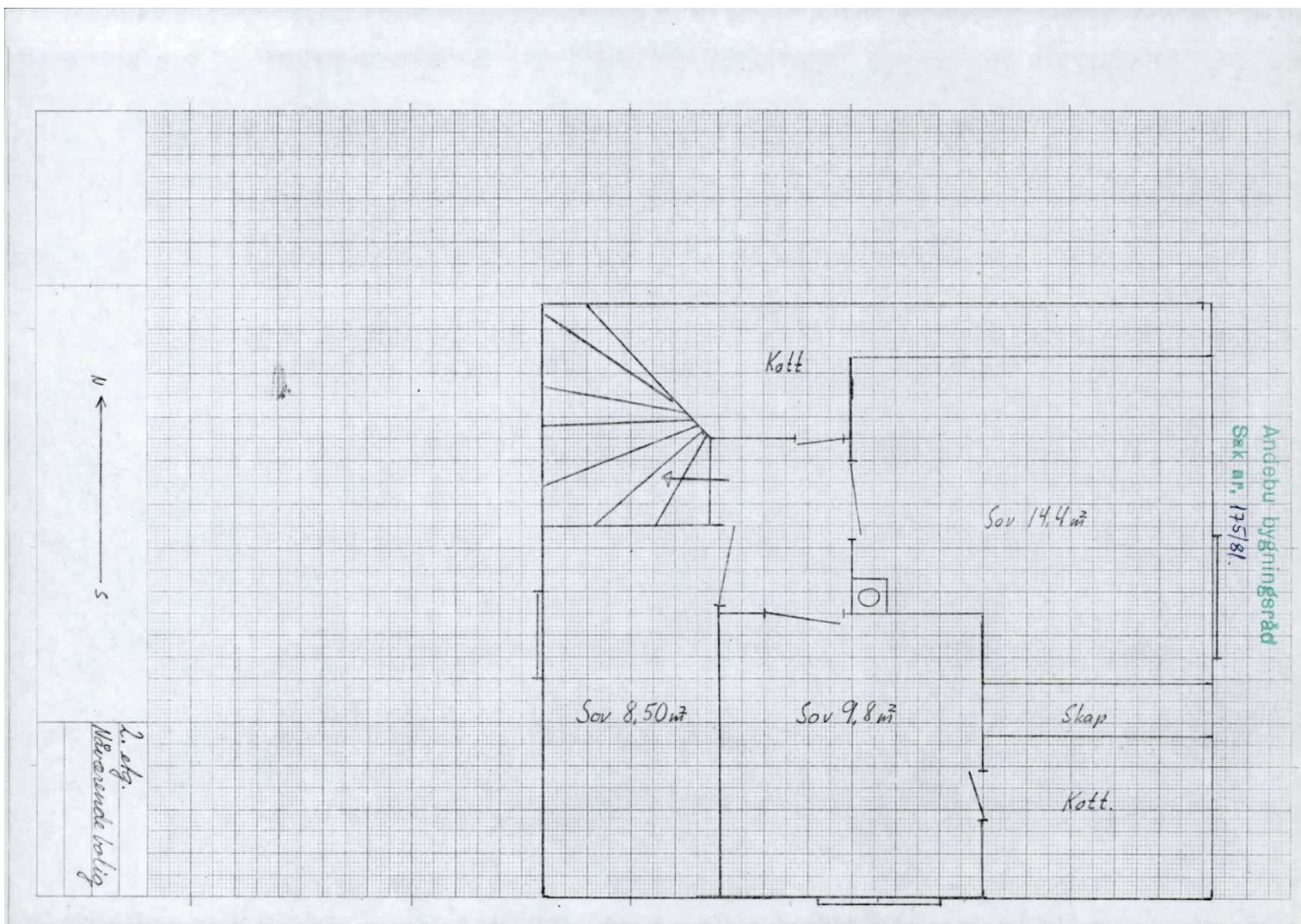
ANDEBU KOMMUNE
Bygningssjefen

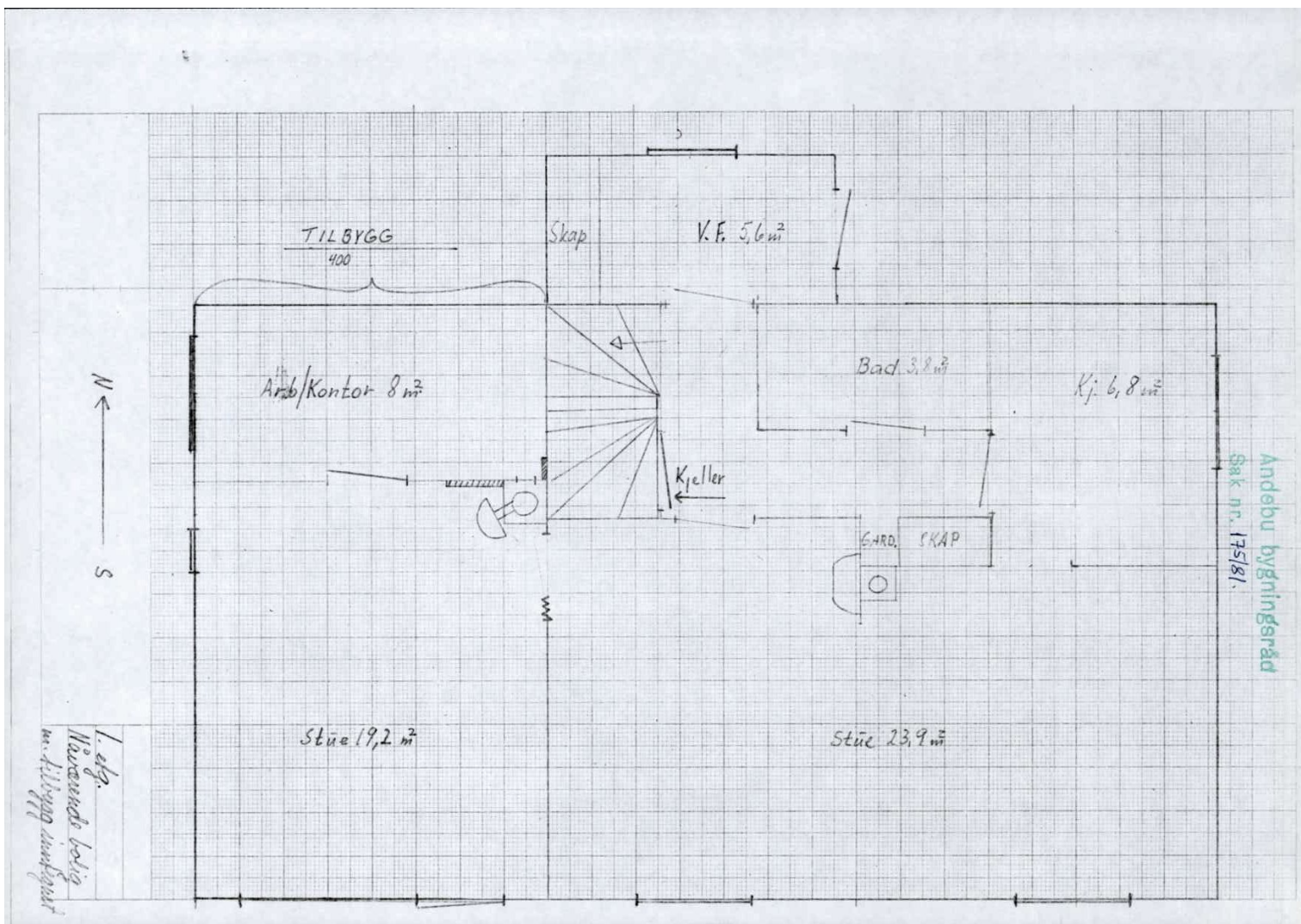
Garasje for
Fam. Sommerud
Gnr. 56 bnr. 21.
Mål 1:100.

Vedlegg E, 3-3
8/10-03 f.s.





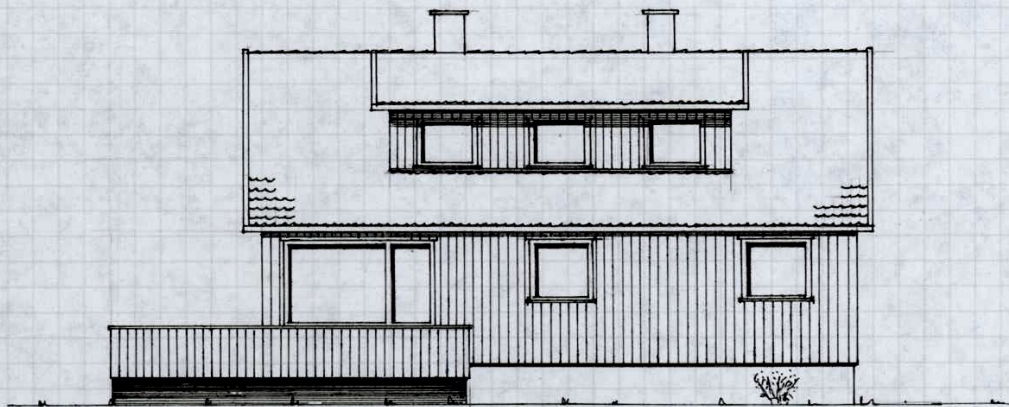




Andebu bygningråd
Sak nr. 175/81.

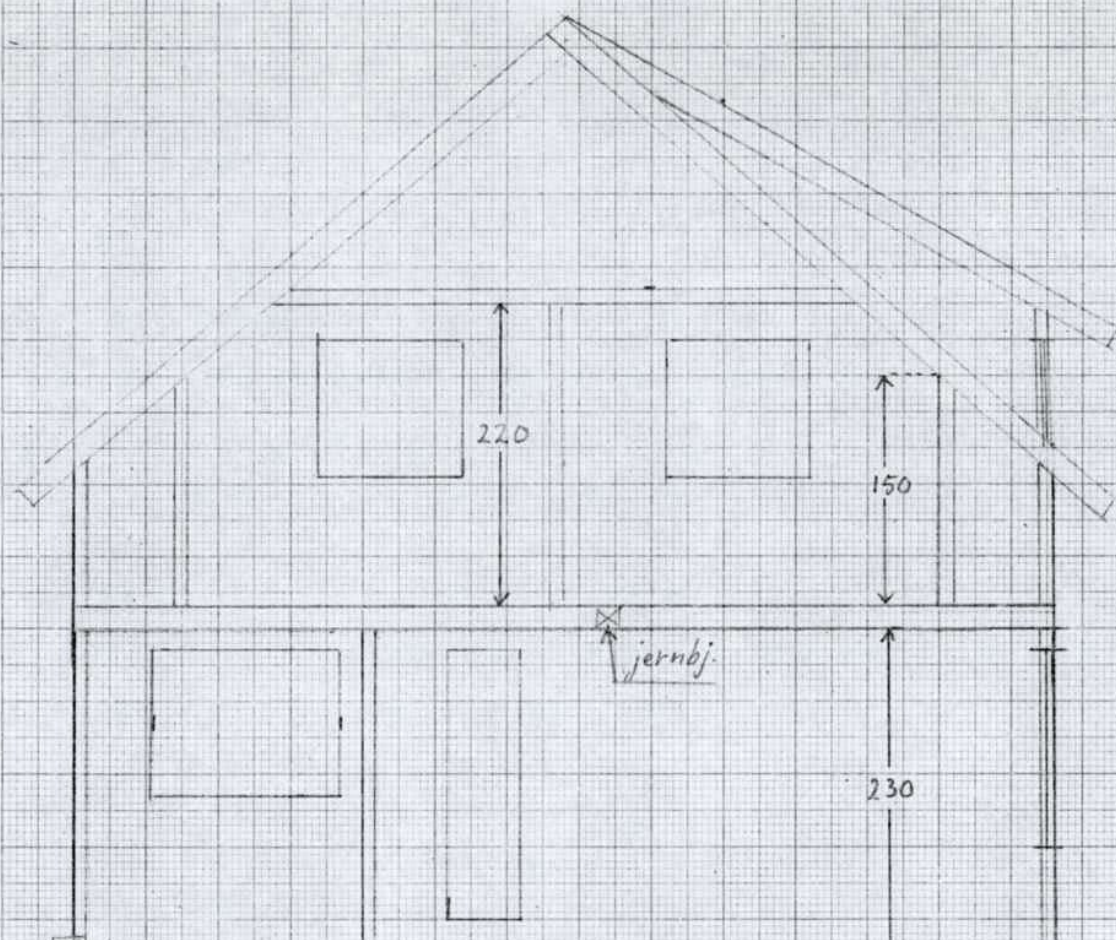
1. etg.
Huset er bygget
med tilbyggelse

Andebu bygningråd
Sak nr. 175/81



Mot sør

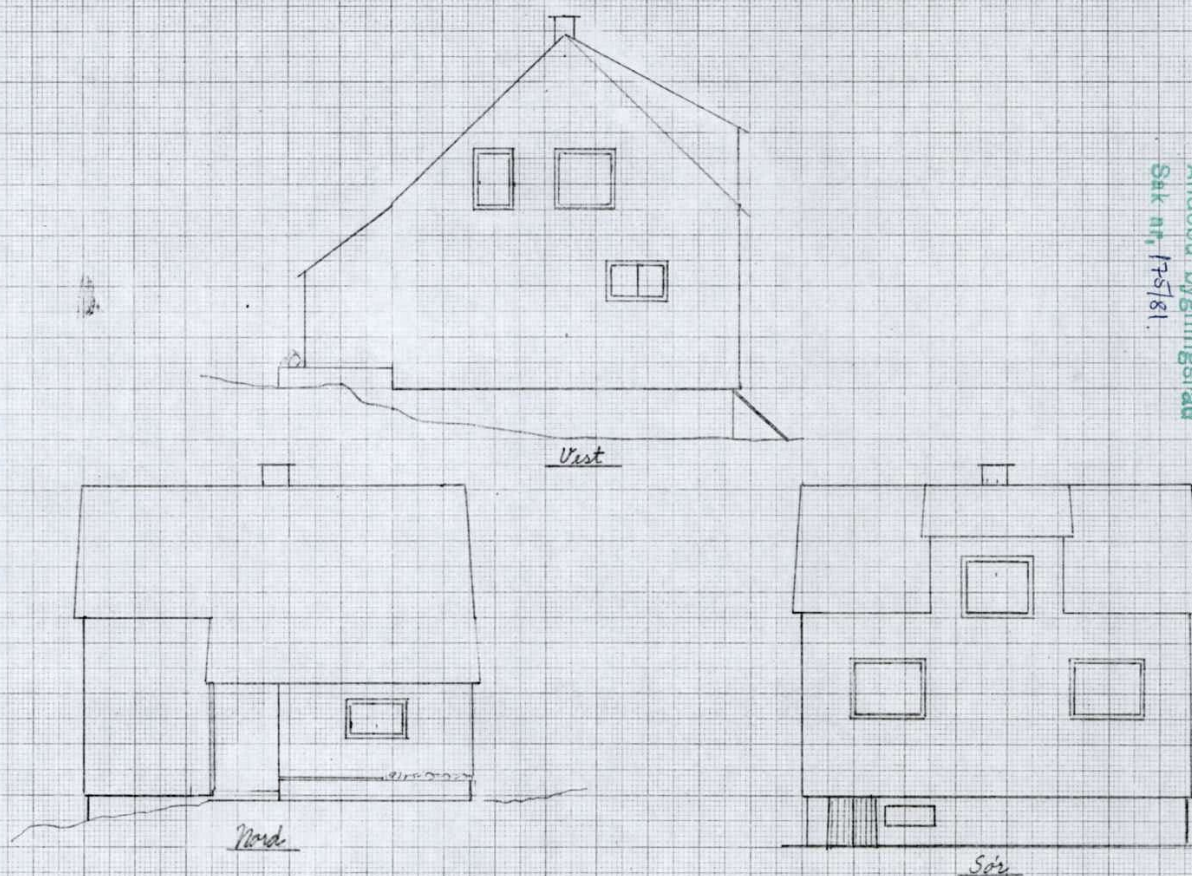
Andebu bygningsråd
Sak nr. 175/81.



Andebu byggningsråd
Sak nr. 175/81.



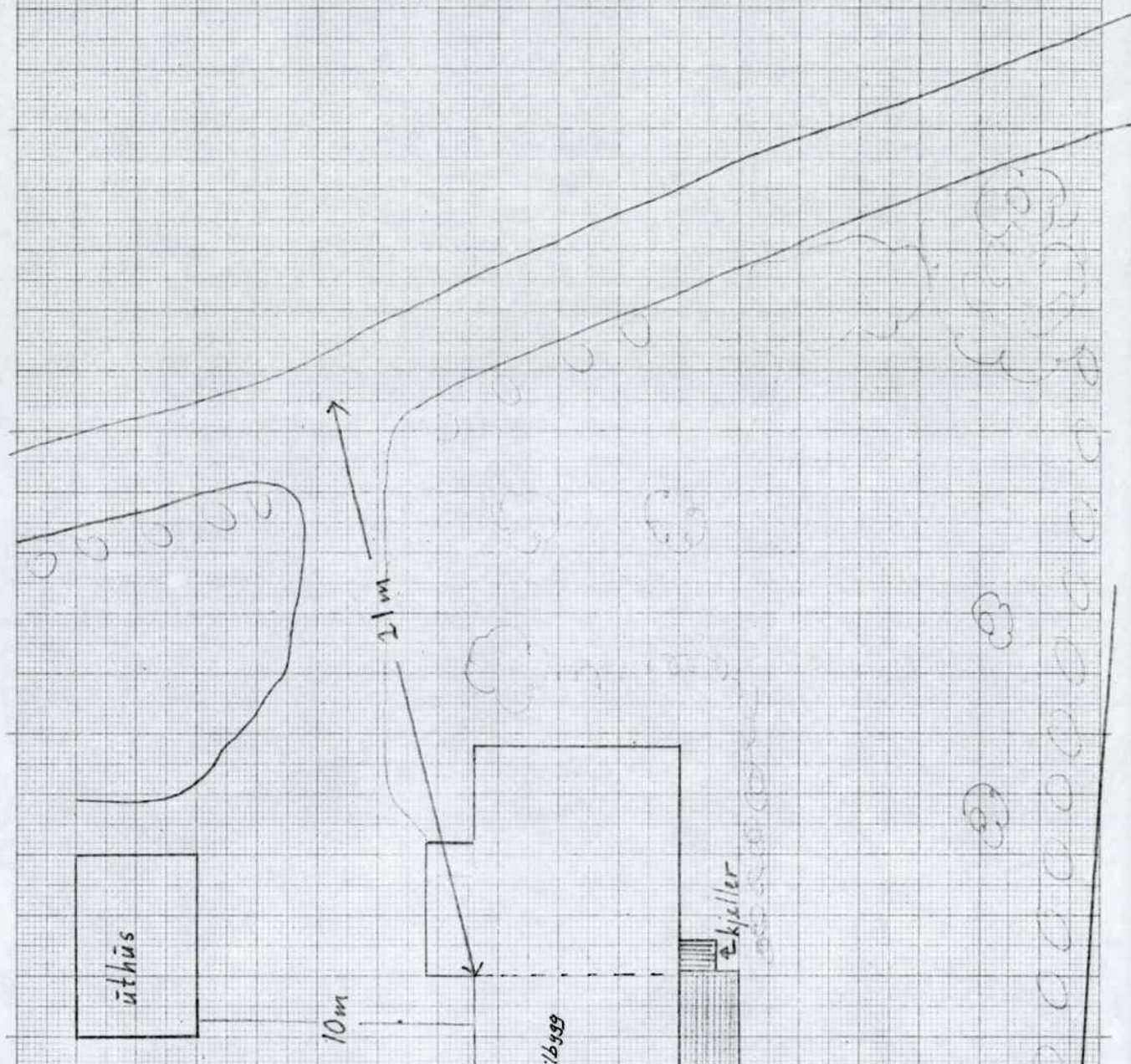
Andebu bygningråd
Sak nr. 179/81.



Månerunde
fasader

Andebu bygningsråd

Sak nr. 175/81.





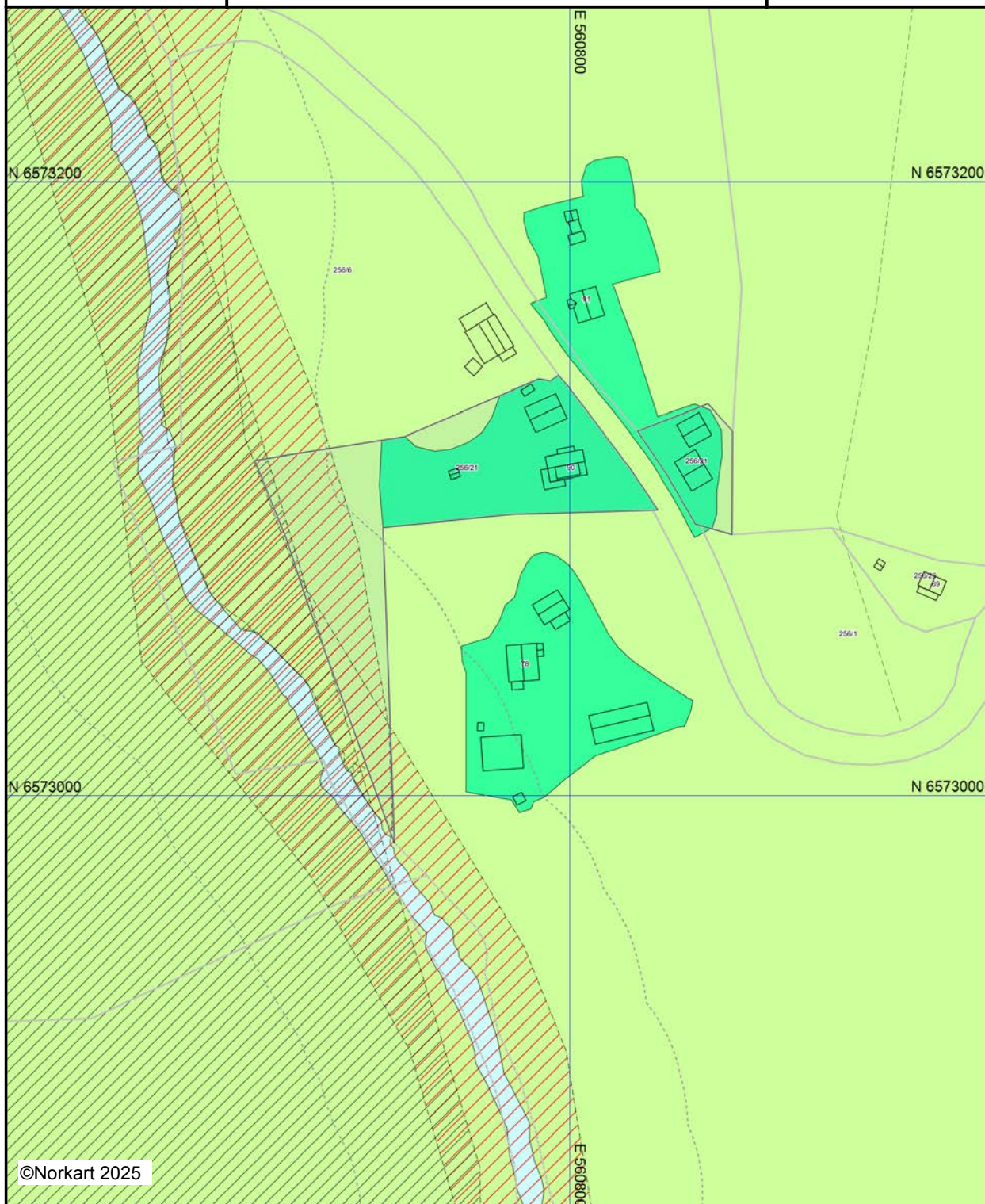
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 256/21
Adresse: Nøklegårdsveien 90
Utskriftsdato: 02.04.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Nøklegårdsveien 90
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre