

aktiv.



Granheimveien 2, 3158 ANDEBU

Innbydende enebolig med flott utsikt, trygg skolevei og sentral beliggenhet i Andebu



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 138 640,-
Total ink omk.: Kr 5 628 640,-
Selger: Roy Hansen
Lise Møyland Hansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 189/297 kvm
Tomtstr.: 2257.4 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 51
Oppdragsnr.: 1311250136

Innbydende enebolig med flott utsikt, trygg skolevei og sentral beliggenhet i Andebu

Velkommen til Granheimveien 2 – en svært gjennomført og innbydende enebolig med kvaliteter som gjør det enkelt å flytte rett inn. Boligen byr på nyere kjøkken, bad og oppgraderte overflater i store deler av huset. I hovedetasjen er det flotte eikegulv i stue og kjøkken, og et stilrent kjøkken med sorte fronter, heltre og høytrykkslaminat benkeplater, integrerte hvitevarer og stor kjøkkenøy som innbyr til både matlaging og sosialt samvær. Fra stuen er det flott utsikt og svært gode solforhold. Eiendommen har sentral beliggenhet i Andebu med trygg skolevei, samtidig som det kun er ca. 20 minutters kjøring til både Tønsberg og Sandefjord. Underetasjen gir mange bruksmuligheter, og eiendommen har både anneks, stor dobbelgarasje og gode parkeringsforhold.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	65
Energiattest	110
Egenerklæring	115
Ledningskart	123
reguleringskart	124
Byggetillatelse	126
Midlertidlig brukstillatelse	128
Byggemeldte tegninger	129
Eiendomsdata	144
Servitutter	148
Nabolagsprofil	153
Budskjema	162

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 189 kvm

BRA - e: 108 kvm

BRA totalt: 297 kvm

TBA: 67 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 87 kvm Gang m/trapp, bod, vaskerom, bad, kjølerom, hobbyrom, soverom

1. etasje

BRA-i: 102 kvm Entré, toalettrom, gang, stue/kjøkken, soverom 1, trapperom, soverom 2, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

64 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 59 kvm Bod/arbeidsrom, oppholdsrom, bod/verksted, garasje

BRA-e: 49 kvm Garasje 1, garasje 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etasje:

Entré: 2,4 m²

Toalettrom: 1,2 m²

Gang: 5,3 m²

Stue/kjøkken: 56,8 m²

Soverom 1: 9,7 m²

Trapperom: 3,2 m²

Soverom 2: 11,4 m²

Bad: 9,5 m²

Areal kjeller:

Gang m/trapp: 16,5 m²

Bod: 10,5 m²

Vaskerom: 14,2 m²

Bad: 4,3 m²

Kjølerom: 4,7 m²

Hobbyrom: 9,6 m²

Soverom: 22,2 m²

Enebolig:

Byggetegninger:

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

Kommentar:

1. etasje: Et soverom er fjernet og badet er utvidet i dette arealet. Kjøkkenets plassering er endret til andre side av stue.

Kjeller: Det er etablert bad, vaskerom, kjølerom, hobbyrom og soverom som ikke er tegnet inn. Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, kjellerrom) til hoveddel (eks bad, vaskerom, soverom etc) er meldepliktig. Rom er definert i rapporten etter bruk på befaringstidspunktet.

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

Verksted/garasje:

Byggetegninger:

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

Kommentar:

Planløsningen er endret i forhold til tegninger, vinduer mot vest er fjernet og ett er montert mot syd. Et vindu er byttet ut med en garasjeport. Det er etablert en garasje på sydsiden av bygget.

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

Garasje:

Byggetegninger:

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

bruk.

Kommentar:

Det er tegnet inn garasje med saltak, sidesdør og to like garasjeporter. Dagens garasje er større, har valmtak, ingen sidedør, en vanlig og en større garasjeport.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2257.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor tomt med noe plenareal, flere uteplasser og asfaltert oppkjørsel.

Beliggenhet

Familievennlig og idyllisk beliggenhet i Andebu! Granheimveien ligger i et rolig og veletablert boligområde i Andebu, en del av Sandefjord kommune. Her får du en landlig og fredelig atmosfære, samtidig som du har kort vei til daglige fasiliteter. Dette er et perfekt sted for deg som ønsker å bo i et trygt og barnevennlig område, omgitt av vakker natur.

Andebu sentrum ligger like i nærheten og tilbyr dagligvarebutikker, skoler, barnehager, idrettsanlegg og andre nødvendige servicetilbud. Området byr også på flotte turområder, skogsstier og rekreasjonsmuligheter som passer for både små og store. Her kan du nyte et aktivt friluftsliv året rundt, enten du liker fotturer, sykling eller fiske i nærliggende vann og elver.

Sandefjord sentrum ligger en kort kjøretur unna, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og kulturtilbud. I tillegg har du enkel tilgang til Sandefjord Lufthavn Torp, som gir gode reisemuligheter både nasjonalt og internasjonalt.

Transportmulighetene er gode, med enkel tilgang til E18 for rask pendling til Sandefjord, Larvik, Tønsberg og Oslo. Offentlig transport er også tilgjengelig i området.

Granheimveien 2 kombinerer den perfekte balansen mellom landlig ro og praktisk nærhet til viktige fasiliteter. Her får du et trygt og komfortabelt hjem i vakre omgivelser i Andebu. Velkommen til et trivelig og familievennlig nabolag!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Andebu skole (1-7 kl.) ca 0.8 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca 0.9 km

Gjennestad videregående skole ca 14.9 km

Re videregående skole ca 15.2 km

Barnehager:

Møyland barnehage (2-5 år) ca 1.4 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca 1.7 km

Skolekrets

Andebu barne- og ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Granheimveien med linje 124 ca. 0.1 km

Stokke stasjon ca. 16.7 km

Sandefjord lufthavn Torp ca. 20 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig med 1. etasje og kjeller, oppført i 1980. Eiendommen har i tillegg frittliggende garasje, og verksted. Det har blitt utført oppgraderinger og endringer, blant annet ny taktekking i 2007, bad og utvendige dører i 2017, kjøkken, innvendige dører, overflater, varmpumpe og vinduer i stue/kjøkken i 2019, og oppgraderinger av elektrisk anlegg i deler av boligen. Samtidig fremstår flere bygningsdeler fortsatt i hovedsak som originale eller av eldre dato. Det er også påvist forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet, blant annet manglende tilfredsstillende rømningsforhold fra kjellerrom, behov for oppfølging av radon, manglende rekkverk enkelte steder, samt forhold knyttet til snøras fra tak. Ved befaring ble det observert 5-6 maur i stue ved terrassedør. Det er satt ut maurfeller ved kjøkken og på bad. Samlet sett vurderes boligens tilstand som forenlig med alder og byggemåte, men med noe vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Kjøper bør påregne kostnader til utbedringer og generelt vedlikehold over tid. Når det gjelder boligens tilstand for øvrig, henvises det til beskrivelsene av de enkelte bygningsdelene i rapporten. Det understrekes at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som

gjaldt på søknadstidspunktet. Dagens krav til blant annet inneklima, isolasjon, lyd og brannsikkerhet er strengere enn de kravene som gjaldt da bygningen ble oppført.

UTVENDIG

Taket er tekket med takduk, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein fra 2007. Takrenner, nedløp og takfotbeslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2007. Snøfangere er montert på tak over terrasse og inngangsparti. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Kledningsbord mot terrassen ble skiftet i 2017. Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w- takstoler. Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i trapperom. Loftet er isolert med mineralull, etterisolert over stue/kjøkken, Det er lufting gjennom gesimser. Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra 2019 i stue/kjøkken. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass i kjeller og på soverommene i 1. etasje, samt blyglass på toalettrom og et soverom i 1. etasje. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malt dobbel skyveterrassedør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass. Malt kjellerdør av tre fra byggeår. Terrasse på 19 m² (7,55 x 2,51) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående PCV rekkverk. Platting på 44,5 m² (5,38 x 8,27) i enden av gårdsplass. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Enkelte terrassebord er slitte og normalt vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden. Utvendig betongtrapp med skifer i trinn til inngangsparti. Støpt betongtrap til kjeller. Trapp i trykkimpregnerte materialer til terrasse.

INNVENDIG

Gulvene har laminat, parkett, teppe og flis. Vegger har tapet, malt strie, malt trepanel og malte panelplater. Tak har malt MDF-panel og malt trepanel. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Pipe og ildsted ble fjernet i 2019. Manglende alternativ oppvarmingskilde kan ha betydning for

komfort ved strømbrudd. Gulv i kjeller av betong, tekket med flis og parkett i oppholdsrom. Vegger av pusset lecablokker. Murens innside er påført bituminøst/asfaltbasert belegget og deretter innforede vegger. Hulltaking er foretatt under trapp og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 18,1 % på baksiden av panelplate da det ikke var bunnsvill i område ved hulltakingen. Under ytterste del av stue mot terrasse er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper. Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

Badet ble utvidet og renoverert i 2017 av fagfolk. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Det er flis på vegg og malt MDF-panel i himling. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant,

vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar. Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør. Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Vaskerom i kjeller som er bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997. Det er malt mur og trepanel på vegger, og trepanel i himling. Flislagt gulv med elektriske kabler i område utenfor bad mot kjellerdør. Inneholder vaskeromsinnredning, skyllekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har ikke sluk, men det er glipe under vegg mot bad som har sluk. Avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluftspalte ved dører. Fuktmåling er foretatt i svill mot bad uten å påvise unormale forhold. Eldre bad i kjeller som er bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997. Det er fliser på vegg og trepanel i himling. Flislagt gulv med elektriske kabler. Inneholder innredning med servant, speil og dusjkabinett. Avtrekksvifte i vegg og tilluftspalte til vaskerom. Siden dusjhjørne går mot yttervegger er fuktmåling er foretatt fra svill bak servanten, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenøy med heltre benkeplate. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Komfyrvakt montert. Det er integrert kjøkkenventilator i platetopp med avtrekk ut av vegg.

SPESIALROM

Toalettrom med laminat på gulv, tapet på vegg og malt MDF-panel i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Det er lufteventil i tak og tilluftspalte under dør.

Kjølerom er bygget som et rom-i-rommet og har tregulv, trepanel på vegg og i himling. Det er montert Norcool kjøleaggregat på vegg. Avløp og utlufting ført til vaskerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i boligen er hovedsakelig utført i kobberrør fra byggeår. I forbindelse med oppussing av bad og kjøkken er det etablert nyere vannrør. Plast/rør-i-rør-system med samlestokk i himling i vaskerom og rør opp til bad. Stoppekran er plassert bak vaskeromsinnredning. Innvendig avløp er av plast fra byggeår. Noe nyere i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken. Stakeluke bak vaskeromsinnredning.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

Varmtvannsbereder på 300 liter, plassert i vaskerom.

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

Sikringssskap er plassert på toalettrom. Sikringer består av 15 automatsikringer og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser. Ifølge eier ble boligen redrenert i 1983 med profilert/rillet grunnmursplast mot grunnmur med topplist/pusslag, og det er fylt på med drenerende masser inntil. Taknedløp er ført til

oppstikkende drenerør og føres bort fra bygning. Grunnmur oppført av lettklinkerblokker, og dels lettbetongblokker. Utvendig pusset og malt. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Fall fra gårds plass og bort fra bygning. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Verksted/garasje - Byggeår: 1993

UTVENDIG

Forenklet undertak av sutakplater fra byggeår, tekket med dobbelkrummet betongstein fra 2007. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Taktypen består av valmtak med takstoler av tre. Malte trevinduer fra byggeår med koblede glass. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden. Leddport av stål fra 2019 med elektrisk portåpner. Malt ytterdør i tre. Malt leddport av tre til garasje. Overbygget inngangsparti på 3 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående malt rekkverk.

INNVENDIG

Gulvene har belegg og spongulv. Vegger og himling har trepanel. Det er montert vedovn i det midterste rommet. Elementpipe fra byggeår med pusslag. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.

TOMTEFORHOLD

Boligen er oppført med ringmur og støpt betongplate mot grunn. Det er etablert ventiler i ringmur for ventilasjon av hulrom i gulvkonstruksjonen. Bygget ligger i bunn av skrått terreng fra vest, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.

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, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag - 2

En luftehatt på taket har avflasket belegg.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslaget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Kledningsbordene er kuttet rett i bunn. Det er ingen luftespalte i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Enkelte kledningsbord på husvegg og levegg til terrasse har råteskader i bunn, og kledningsbord til siden for inngangsparti og bakside har glipper mot vegg.

Belisting til eldre vinduer er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag.

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: Råteskadde kledningsbord bør skiftes ut for å unngå videre forringelse og økt risiko for skader på bakenforliggende konstruksjoner.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til konstruksjonen. Manglende lufting kan over tid føre til oppfukning og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Manglende glipe mot beslag kan medføre oppfukning av kledning og økt risiko for råte og nedbrytning over tid.

Det anbefales å etablere en glipe mellom kledning og vannbrett.

Takkonstruksjon/Loft

Stedvis er det liten eller ingen utlufting nede ved raft da isolasjonen er ført helt ut mot rupanel.

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

Det ble påvist eldre skjolder på undertak som er fra før ny takteking.

Konsekvens/tiltak: Isolasjonen bør trekkes noe tilbake i nedre kant av konstruksjonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader på konstruksjonen.

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

Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.

Vinduer - 2

Det er påvist flere glassruter som er punkterte og utvendig værslitte.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Dører - 2

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på kjellerdør.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på kjellerdør som er av eldre dato med eldre/slitte tettelister og noe værslitt treverk.

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

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

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting av kjellerdør. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Utvendige trapper

Betongtrapp til kjeller har en del avskallinger og sprekker.

Tretrapp fra terrasse med lokale slagskader i nedre kant av trinnene.

Konsekvens/tiltak: Skadene anbefales utbedret med lokal reparasjon av betong og overflatebehandling for å redusere videre nedbrytning som følge av fukt- og frostpåvirkning. Ved manglende oppfølging kan skadene utvikle seg over tid.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt høydeforskjell på 14 mm innenfor 2 m på soverom 1.

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.

Rom Under Terreng

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

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Konsekvensen av forhøyet fukt i kjellermur og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av inneklimate.

Innvendige trapper

Det er registrert noe bruksslitasje og skjevheter i trinn. Slitasjen fremstår som overfladisk og aldersrelatert.

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

Konsekvens/tiltak: Trappen har behov for overflatebehandling og justering av trinn.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil slitasjen kunne øke over tid og påvirke komfort og bruk.

1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Slukrist under kabinett var for godt festet til at det kunne åpnes på befaring, og er ikke videre inspisert.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG 2.

Konsekvens/tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om membran er korrekt utført. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt fuktsikringen, noe som kan medføre risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å etablere en drensopalte. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Konsekvens/tiltak: TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsone.

1. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, som er anbefalt ved renovering av kjøkken og montering av nye vannrør.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg av kobber fra byggeår er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Konsekvens/tiltak: Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes så det blir enklere å identifisere og vedlikeholde de ulike vannledningene. Manglende kursfortegnelse kan føre til feil ved fremtidig arbeid eller ved lekkasjer, og øker risikoen for unødvendige skader og kostnader.

Avløpsrør

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: Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler ventilasjon utover åpning av vinduer på soverom i kjeller.

På soverom 1 i 1. etasje er det etablert en friskluftsventil plassert bak garderobeskap, noe som begrenser luftgjennomstrømningen når skapet er lukket.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig inneklimate, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Installasjonen er funksjonell, men har passert mesteparten av forventet levetid. Utskifting kan bli aktuelt innen få år.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Stedvis har topplatt løst fra veggen, og grunnmursplasten har sunket noe i forhold til pusslaget i topp.

Synlige saltutslag i kjeller indikerer fukttransport i mur. Forholdet ses i sammenheng med manglende fuktsperre mot grunn og mulig redusert dreneringseffekt, og gir økt risiko for fuktproblematikk over tid.

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: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det bør foretas nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til indikasjonene på begrenset effekt av drenering/tettesjikt. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsmassen.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak: Sprekker i grunnmur bør tettes og følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekken utvider seg, kan det bli nødvendig med ytterligere tiltak for å hindre fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.

Terrengforhold

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

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

Det anbefales å arrondere terrenget rundt bygningen slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

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 vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

Forhold som har fått TG3:

1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er målt høydeforskjell på -3 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Fra sluk og midten av gulv er det svakt fall mot yttervegg under vask og til døråpning.

Det er hullyd under flere av gulvflisene.

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

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende fall til sluk og motfall blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet ved eventuell lekkasje.

Hullyd i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget.

Konsekvens kan være at fuger sprekker og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak.

Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

Kjeller - Vaskerom - Generell

Vaskerom i kjeller som er bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

Det er malt mur og trepanel på vegger, og trepanel i himling.
Flislagt gulv med elektriske kabler i område utenfor bad mot kjellerdør.
Inneholder vaskerommsinnredning, skyllekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Rommet har ikke sluk, men det er glippe under vegg mot bad som har sluk.
Avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluftspalte ved dører. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.
Konsekvens/tiltak: Vaskerom har vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet grunnet manglende membran på gulv og oppkant mot vegg. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader. Anbefalt tiltak er full rehabilitering, inkludert etablering av sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system, for å redusere risikoen for fuktskader og sikre trygg bruk av rommet.

Kjeller - Bad - Generell

Eldre bad i kjeller som er bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.
Det er fliser på vegg og trepanel i himling.
Flislagt gulv med elektriske kabler.
Inneholder innredning med servant, speil og dusjkabinett.
Avtrekksvifte i vegg og tilluftspalte til vaskerom. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vindu er plassert i våtsone til dusj. Avtrekksvifte er tildekket og ikke i bruk.
Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.
Konsekvens/tiltak: Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede leve-brukstid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppskader. Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Kjeller - Kjølerom - Teknisk anlegg

Det er påvist/opplyst at kjøleromsaggregat ikke fungerer. Aggregatet fungerer ikke. Det er ikke videre undersøkt om aggregat kan repareres.
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres nærmere undersøkelser av fagkyndig for å avklare om kjøleaggregatet kan repareres. Dersom utbedring ikke er mulig eller økonomisk forsvarlig, må aggregatet skiftes ut. Uten fungerende aggregat kan kjølerommet ikke benyttes som kjølerom.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

Pipe og ildsted

Pipe og ildsted ble fjernet i 2019. Boligen er i dag oppvarmet med varmepumpe og elektrisk oppvarming.

Manglende alternativ oppvarmingskilde kan ha betydning for komfort ved strømbrudd.

Krypkjeller

Under ytterste del av stue mot terrasse er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft.

Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene.

Blindkjeller er kun inspisert med kamera da åpning er tildekket med utedel til varmepumpe.

Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak plater. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll. 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, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen 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.

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm.

Luft-til-luft varmepumpe i himling i stue/kjøkken, montert i 2019.

Termostatstyrte varmekabler i gang, soverom i kjeller, samt bad i 1. etasje.

Trinnstyrte varmekabler på bad i kjeller og deler av vaskerom på samme sone.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Vinduer i soverom i kjeller er for små for rømning.

Radonmålinger er foretatt og det ble målt høye verdier. Det ble i ettertid utført tiltak med lufting i veggkonstruksjon i kjeller. Ingen radonmåling er foretatt etter tiltakene.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Rekkverkshøyde på terrasse på 90 cm er under dagens krav på 1,0 m.

Det mangler rekkverk i trapp til terrassen og inngangspartiet.

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

Konsekvens/tiltak:

Det er behov for tiltak.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rekkverkshøyde tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.

Rekkverk bør monteres i trapp til terrasse og inngangsparti for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Det bør vurderes å montere snøfangere på hele taket for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for skade på personer eller eiendom.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 22.04.2026 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja. Det har vært lekkaskje fra sluk i dusj, men rettet opp. Har vært lekkaskje ved luftehatt på bad før badet ble pusset opp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Beskrivelse av arbeidet: Lagt slukmanskjett og ny membrand i sluk. Skiftet isolasjon i tak på bad i kjeller.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2017. Firmanavn: Krol Byggservice.

Beskrivelse av arbeidet: Det ble slått ut vegg til et barnerom for å få større bad. Det ble satt inn nye møbler, dusj badekar og wc. Det ble lagt membrand og fliser.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Alt på badet er nytt i 2017.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2010. Firmanavn: Geir Fagerslett og Krol Byggservice. Beskrivelse av arbeidet: Skiftet takstein på alle bygninger i ca2007.

Skiftet vinduer i stue/kjøkken i 2019.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja. Glass på Wc er punktert + kjellervinduer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Beskrivelse av arbeidet: Nye garasjeporter.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur,

terrasse eller lignende? Ja. Under terrassedør var det skjevheter.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2017. Firmanavn: Krol Byggservice. Beskrivelse av arbeidet: Jekket opp og støpt under.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja. Noe saltutslag i vaskekjeller og bod. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: Per Arne Becker Botne Teknikk. Beskrivelse av arbeidet: Satt inn varmpumpe.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Beskrivelse av arbeidet: Fjernet vedovn og fjernet leca pipe i stue.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: Morten Elektro. Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk er byttet inkl. sikringskap.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Bygget ut stuen ca 7m2. Satt opp uthus.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Det er byggetillatelse på uthus.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. I kjeller er det brukt fuktstopp på vegger. vegger er foret ut og kledd med panel og spon i gang, gjesterom og bod. Det er laget bad i vaskerom som er flislagt. Fliser er lagt på gulv i vaskerom og gang. Lagt varmekabler i gang og gjesterom.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ca des 1995 til feb 1996. bq/m3 290. Det er satt inn flere ventiler og foret ut gulv og vegger etter dette.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja. Kjøleroms aggregat i kjelleren virker ikke. Mulig det er en bagatell, vi har ikke hatt reparatør på det.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja.

Kloakken til naboen går igjennom gårdsplassen vår. Det er gjort en grensejustering mot nabo når vi satte opp gjerde. Vi rettet opp så gjerde ble rett. Privat avtale med naboen.

Selgers egenerklærings skjema ligger vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å sette seg inn i denne.

Innhold

1.etg.: Entré, toalettrom, gang, stue/kjøkken, soverom 1, trapperom, soverom 2, bad.

2.etg.: Gang m/trapp, bod, vaskerom, bad, kjølerom, hobbyrom, soverom.

Verksted/garasje: Bod/arbeidsrom, oppholdsrom, bod/verksted, garasje.

Garasje: Garasje 1, garasje 2.

Standard

Velkommen til Granheimveien 2 – en meget gjennomført og innbydende enebolig med gode kvaliteter, flott utsikt og solrike uteplasser.

Dette er en bolig hvor du i stor grad kan flytte rett inn og starte hverdagen i trivelige og velholdte omgivelser. Eiendommen fremstår som gjennomført, med nyere kjøkken, bad og oppgraderte overflater i store deler av boligen, noe som gir et helhetlig og moderne uttrykk.

I hovedetasjen møtes du av flotte eikegulv i stue og kjøkken, som skaper en lun og eksklusiv atmosfære. Kjøkkenet er stilrent innredet med sorte fronter, heltre og høytrykkslaminat benkeplater og integrerte hvitevarer. Her er det rikelig med skaplass, og den store kjøkkenøya blir et naturlig samlingspunkt for både hverdag og sosiale anledninger, samtidig som den gir ekstra arbeidsflate når det trengs. Fra stuen er det flott utsikt, og eiendommen har svært gode solforhold med kveldssol helt til solen går ned bak åsen, omkring kl. 22 på sommerstid.

Badet i hovedetasjen er helfisert og utstyrt med varmekabler, badekar, dusj og vegghengt toalett. I tillegg finnes et separat toalettrom i gangen, noe som er praktisk i en travel hverdag. Hovedsoverommet har god størrelse, store skyvedørsgarderober og godt med oppbevaringsplass. I denne etasjen finnes også et ekstra soverom.

Underetasjen byr på svært gode arealer og mange bruksmuligheter. Her finner du et stort rom som i dag er innredet som soverom, men som ikke er godkjent til dette formålet. Videre er det et stort vaskerom med flislagt gulv og godt med skaplass, eget bad, flere boder samt kjølerom – praktiske løsninger som gir boligen ekstra funksjonalitet og fleksibilitet.

Eiendommen byr også på meget gode tilleggsbygg. På tomten står både et annekst og en stor dobbelgarasje. Annekset inneholder et hobbyrom, et praktisk "mekkerom" med smal garasjeport som har vært benyttet til motorsykkel, samt en romslig bod. Dette gir gode muligheter for hobbyvirksomhet, lagring eller annen fleksibel bruk. Den doble garasjen har elektriske portåpnere, og den asfalterte gårdsplassen har rikelig med ekstra plass til parkering.

Uteområdene er en stor kvalitet ved eiendommen. Her kan du følge solen gjennom hele dagen, med fine uteplasser både ved inngangspartiet og i tilknytning til stuen. Dette gir gode rammer for både rolige morgenstunder, hyggelige ettermiddager og

lange sommerkvelder utendørs.

Innbo og løsøre

Lampe over spisestue og innredning i garasje medfølger ikke.

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

Denne eiendommen tilbyr rikelig med parkering. Stor dobbel garasje med automatiske portåpnere. Verkstedet/garasjen har en fin liten garasje som passer til motorsykkel el.l. Mange parkeringsmuligheter på egen eiendom.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm. Luft-til-luft varmepumpe i himling i stue/kjøkken, montert i 2019. Termostatstyrte varmekabler i gang, soverom i kjeller, samt bad i 1. etasje. Trinnstyrte varmekabler på bad i kjeller og deler av vaskerom på samme sone. Sist feiing var 09.10.2013 og sist tilsyn var 01.02.2017. det ble ikke registrert anmerkninger fra tilsynet. Pipe og ildsted ble fjernet i 2019.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 490 000

Omkostninger kjøper

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

138 640 (Omkostninger totalt)

155 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

158 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 628 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 645 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 648 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 790 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 002 253 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 009 011 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 51 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/216/51:

13.06.1970 - Dokumentnr: 9000057 - Bestemmelse om bebyggelse | Best. om adkomstrett

Vegvesenets betingelser vedtatt

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:216 Bnr:52

Rettighetshaver: ANDRE OPPSITTERE PÅ STEDET

Det godtas herved følgende vilkår for å få dispensasjon fra veglovens regler om byggegrenseavstand for oppføring av et bolighus på Gnr. 15 bnr 51 (denne eiendommen - bnr. 54 i Andebu kommune.

1. Som følge av at det byggverket det er gitt dispensasjon for, ligger innenfor byggegrensen, må eieren for dette fraskrive seg krav på erstatning for mulige skader eller ulemper som skyldes vedlikeholds- eller utbedringsarbeider (herunder utvidelse eller omlegging av vegen).

2. Området mellom bygningen(e) og vegens eiendomsområde skal til en hver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til oppslagsplass av noen art.
3. Bygningen(e) må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er brakt i orden.
4. Bygningen(e) må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen(e) må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og veg).
7. Det er også en forutsetning av dispensasjon at avkjørselen til denne eiendommen kan nyttes som adkomst til Gnr. 16/52 og til andre oppsittere på stedet. Avkjørselen må godkjennes av veivesenet.

Med flere bestemmelser

Opprinnelig dok nr 502707/1970 fra TØNSBERG TINGRETT

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

01.11.1974 - Dokumentnr: 9000152 - Best. om vann/kloakkledn.

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

Undertegnede eier av eiendommen "Silju" gnr. 16, bnr. 51 (denne eiendommen) og bnr. 54 i Andebu gir herved Andebu kommune rett til å føre og vedlikeholde vann- og kloakkledning fra Andebu sentrum til Merkedamselva over min eiendom på følgende vilkår:

1. Kommunen besørger utbedret eventuell skade på vann- og kloakkledninger snarest mulig.
2. Kommunen sørger for at sprengningsarbeidene utføres så skånsomt og lite skjemmende for eiendommen som mulig.

Med flere bestemmelser

Opprinnelig dok nr 507201/1974 fra TØNSBERG TINGRETT

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

04.11.1980 - Dokumentnr: 9000207 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

Det godtas herved følgende vilkår for å få dispensasjon fra veglovens regler om byggegrenseavstand for oppføring av garasje på denne eiendommen.

1. Eieren fraskriver seg krav på enhver erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, vegvesenets utbedringsarbeider eller vegtrafikken, i den utstrekning skadene eller ulempene er en følge av at bygningen helt eller delvis på grunn av dispensasjonen, blir liggende innenfor fastsatte byggegrenser i vegloven.
2. Om rådet mellom bygningen(e) og vegens eiendomsområde må eieren til en hver tid holde ryddig, slik at sikten til og fra vegen ikke blir hindret. Det må heller ikke brukes til oppslagsplass av noen art. Bygningen(e) må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og eventuelle vann -og/eller kloakkledninger gjennom vegen er brakt i orden.
4. Bygningen(e) må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen(e) må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.

6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og veg).

7. Eieren fraskriver seg krav på ehhver erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes bygging av gang-/sykkelveg.

Opprinnelig dok nr 507405/1980 fra TØNSBERG TINGRETT
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

31.01.1969 - Dokumentnr: 9000206 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:216 Bnr:27

Opprinnelig dok nr 500434/1969 fra TØNSBERG TINGRETT

12.02.1985 - Dokumentnr: 9000273 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR. 16, BNR. 54

Opprinnelig dok nr 990132/1985 fra TØNSBERG TINGRETT

21.11.2002 - Dokumentnr: 9002801 - Målebrev | Grensejustering

Gnr.9307, Bnr.1

Kartforretning for å justere grensen mellom gbnr. 16/51 og gbnr. 9307/1, Rv 307.

Ved denne grensejusteringen er 12,2 m2 overført fra gbnr. 9307 /1 til gbnr. 16/51.

Partene er enige i justeringen .

Dette målebrevet erstatter tidligere målebrev over gbnr. 16/51, nr. 487 av 6/2-1985, tinglyst ved Tønsberg_ Byrett 30/7-1985, dagbok nr. 12181.

Målebrevkart ligger vedlagt servitutten.

Opprinnelig dok nr 16073/2002 fra TØNSBERG TINGRETT

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1745157 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:216 Bnr:51

01.01.2024 - Dokumentnr: 457413 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:216 Bnr:51

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidlig brukstillatelse for enebolig datert 27.05.1980. Gjenstående arbeid som er nevnt i brukstillatelsen er:

1. Fullføre stæping og hellelegging på utvendig trapp og terrasse.
 2. Avkjørsel fra kommunal vei må anlegges som vist på regulerings- planen.
- Overnevnte arbeid skulle vært utført innen 01.10.1980.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke

lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger byggetillatelse for uthus på eiendommen datert 04.05.1993. Oppføring av uthus godkjennes på følgende betingelser:

1. Det tillates ikke å føre inn vann i bygningen uten at rørleggerarbeidene blir anmeldt og gjeldende tilknytningsavgifter blir betalt.
2. Bygningen må benyttes til formål som er vanlig i et boligområde. (Hobbyvirksomhet o.l.) Dersom det skal foregå salg eller produksjon av en slik størrelse at det anses som næring må nødvendige tillatelser innhentes.

Det foreligger byggemeldte tegninger for hus og plan datert 02.05.1978.

Det foreligger byggemeldte tegninger for hus, plan og garasje datert 05.11.1979.

Disse tegningene avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Enebolig:

1. etasje: Et soverom er fjernet og badet er utvidet i dette arealet. Kjøkkenets plassering er endret til andre side av stue.

Kjeller: Det er etablert bad, vaskerom, kjølerom, hobbyrom og soverom som ikke er tegnet inn da rommene ikke er navngitt i tegningene. Megler vet derfor ikke hva rommene faktisk er byggemeldt som. Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, kjellerrom) til hoveddel (eks bad, vaskerom, soverom etc) er meldepliktig. Rom er definert i rapporten etter bruk på befaringstidspunktet.

Verksted/garasje:

Planløsningen er endret i forhold til tegninger, vinduer mot vest er fjernet og ett er montert mot syd. Et vindu er byttet ut med en garasjeport. Det er etablert en garasje på sydsiden av bygget.

Garasje:

Det er tegnet inn garasje med saltak, sidesdør og to like garasjeporter. Dagens garasje er større, har valmtak, ingen sidedør, en vanlig og en større garasjeport.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidlig brukstillatelse, byggetillatelse og byggemeldte tegninger ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.05.1980.

Vei, vann og avløp

Overvannsledning og spillvannsledning til Granheimveien 5 og 6 går over denne eiendommen ved innkjørsel. Tilsvarende ledninger går over eiendommen langs boligen fra Furuveien 1.

Se vedlagt ledningskart i salgsoppgaven.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eiendommen har ikke vannmåler.

Adkomst til eiendommen er via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 20220010. Navn: Kommuneplanens arealdel 2023.

Status: Endelig vedtatt arealplan.

Arealbruk: friområde-fremtidig og boligbebyggelse-nåværende.

KPFare: Ras- og skredfare. KPHensynsonenavn: H310 (Arealet ligger innenfor fareområde for ras- og skredfare. Det betyr at området ligger under marin grense og/ eller at det er et kjent fareområde for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak innenfor området).

KPStøy: Gul sone iht. T-1442. KPHensynsonenavn: H220 (Arealet ligger innenfor gul støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane).

KPStøy Rød sone iht. T-1442. KPHensynsonenavn: H210 (Arealet ligger innenfor rød støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane).

Reguleringsplaner:

Id: 19860015. Navn: Andebu sentrum.

Plantype: Områderegulering. Status: Endelig vedtatt arealplan.

Ikrafttredelse: 03.04.1986.

Formål: boliger, gang-/sykkelvei, park, turvei lekeplass m.m.

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

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.

Konsesjon

Eiendommen er bebyggt, 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

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr

3 000,- (helg kr. 4 000,-). 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 per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.04.2026

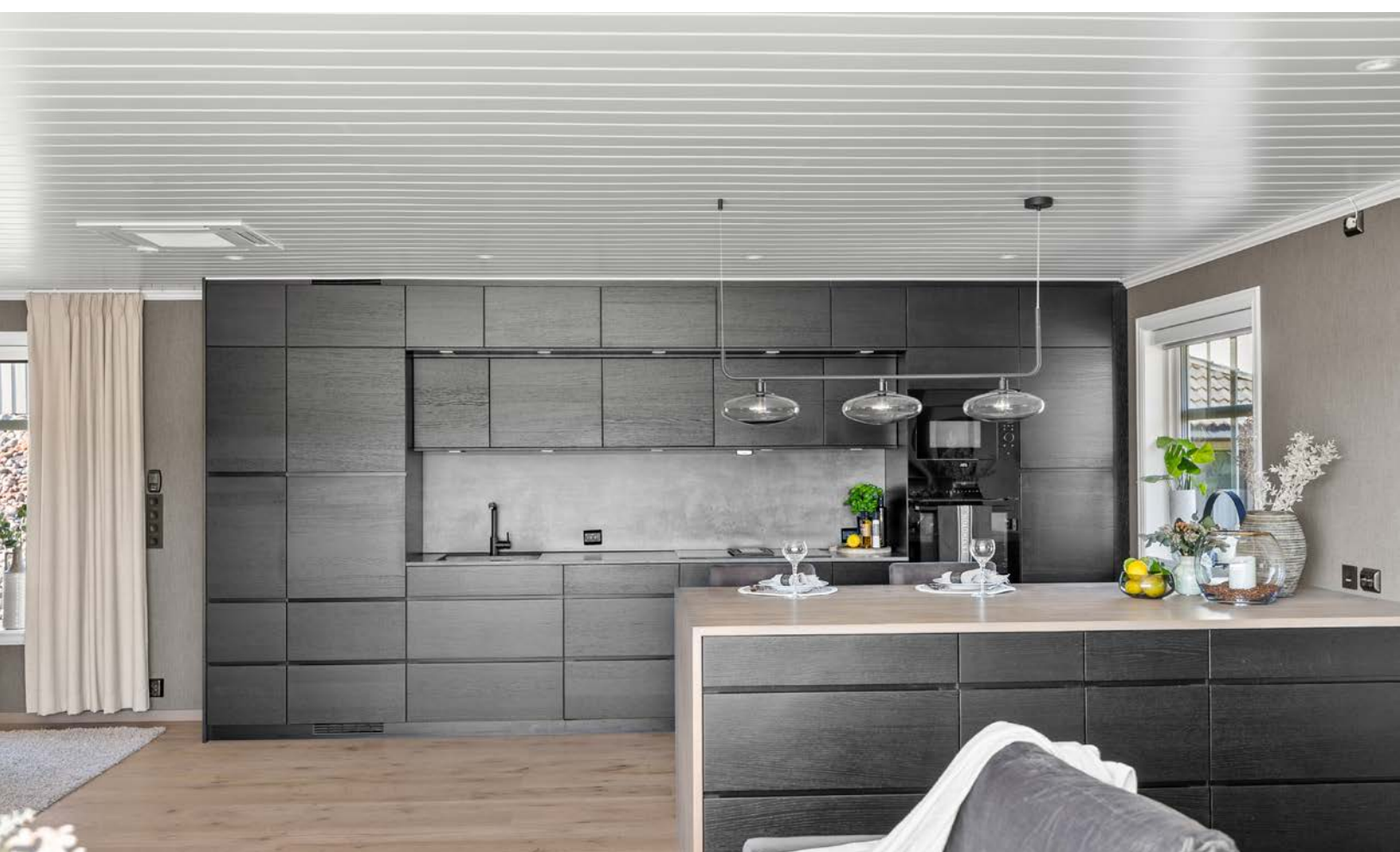






























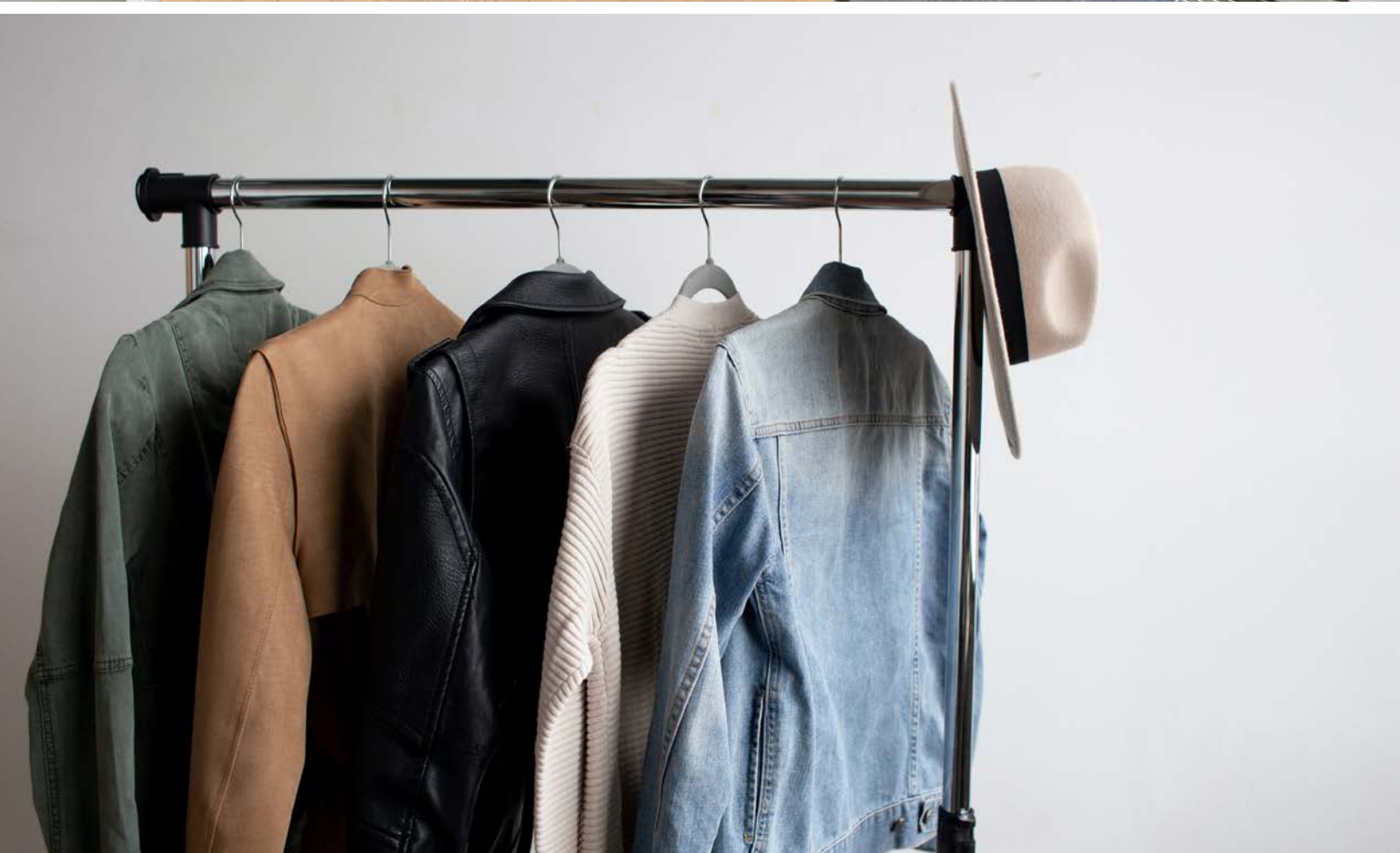


















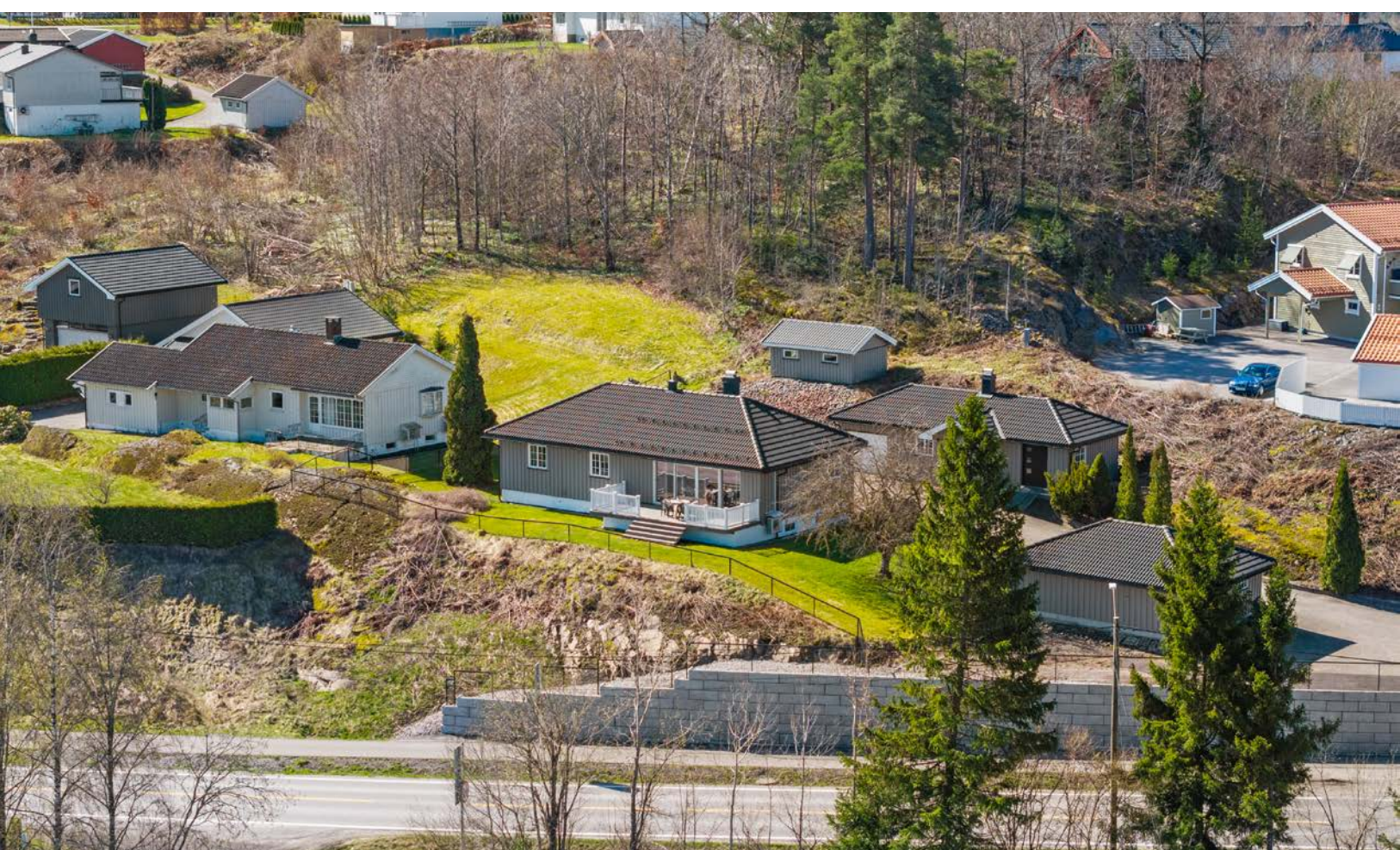

















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Granheimveien 2 , 3158 ANDEBU

 SANDEFJORD kommune

 # gnr. 216, bnr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 21248-1773

Referansenummer: TN3628

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsenster]
Ge | Hønefoss | Vestfold | Inn
"De eiendomsaktive"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med 1. etasje og kjeller, oppført i 1980. Eiendommen har i tillegg frittliggende garasje, og verksted.

Det har blitt utført oppgraderinger og endringer, blant annet ny taktekkning i 2007, bad og utvendige dører i 2017, kjøkken, innvendige dører, overflater, varmpumpe og vinduer i stue/kjøkken i 2019, og oppgraderinger av elektrisk anlegg i deler av boligen. Samtidig fremstår flere bygningsdeler fortsatt i hovedsak som originale eller av eldre dato.

Det er også påvist forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet, blant annet manglende tilfredsstillende rømningsforhold fra kjellerrom, behov for oppfølging av radon, manglende rekkverk enkelte steder, samt forhold knyttet til snøras fra tak.

Ved befaring ble det observert 5-6 maur i stue ved terrassedør. Det er satt ut maurfeller ved kjøkken og på bad. Samlet sett vurderes boligens tilstand som forenlig med alder og byggemåte, men med noe vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Kjøper bør påregne kostnader til utbedringer og generelt vedlikehold over tid.

Når det gjelder boligens tilstand for øvrig, henvises det til beskrivelsene av de enkelte bygningsdelene i rapporten. Det understrekes at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som gjaldt på søknadstidspunktet. Dagens krav til blant annet inn klima, isolasjon, lyd og brann sikkerhet er strengere enn de kravene som gjaldt da bygningen ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takduk, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein fra 2007. Takrenner, nedløp og takfotbeslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2007.

Snøfangere er montert på tak over terrasse og inngangsparti. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Kledningsbord mot terrassen ble skiftet i 2017.

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i trapperom.

Loftet er isolert med mineralull, etterisolert over stue/kjøkken, Det er lufting gjennom gesimser.

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra 2019 i stue/kjøkken.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass i kjeller og på soverommene i 1. etasje, samt blyglass på toalettrom og et soverom i 1. etasje.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Malt dobbel skyveterrassedør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.

Malt kjellerdør av tre fra byggeår.

Terrasse på 19 m² (7,55 x 2,51) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Stående PCV rekkverk.

Platting på 44,5 m² (5,38 x 8,27) i enden av gårdsplass. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Enkelte terrassebord er slitte og normalt vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden.

Utvendig betongtrapp med skifer i trinn til inngangsparti.

Støpt betongtrapp til kjeller.

Trapp i trykkimpregnerte materialer til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat, parkett, teppe og flis.

Vegger har tapet, malt strie, malt trepanel og malte panelplater.

Tak har malt MDF-panel og malt trepanel.

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

Gulv mot grunn av betong.

Pipe og ildsted ble fjernet i 2019. Boligen er i dag oppvarmet med varmpumpe og elektrisk oppvarming.

Manglende alternativ oppvarmingskilde kan ha betydning for komfort ved strømbrydd.

Gulv i kjeller av betong, tekket med flis og parkett i oppholdsrom.

Vegger av pusset lecablokker. Murens innside er påført bituminøst/asfaltbasert belegg og deretter innforede vegger.

Hulltaking er foretatt under trapp og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 18,1 % på baksiden av panelplate da det ikke var bunnsvill i område ved hulltakingen.

Under ytterste del av stue mot terrasse er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft.

Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløper.

Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble utvidet og renoveret i 2017 av fagfolk.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Det er flis på vegg og malt MDF-panel i himling.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

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

Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Vaskerom i kjeller som er bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

Det er malt mur og trepanel på vegger, og trepanel i himling.

Flislagt gulv med elektriske kabler i område utenfor bad mot kjellerdør.

Inneholder vaskeromsinnredning, skyllekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Rommet har ikke sluk, men det er glipe under vegg mot bad som har sluk.

Avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluftspalte ved dører.

Fuktmåling er foretatt i svill mot bad uten å påvise unormale forhold.

Eldre bad i kjeller som er bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

Det er fliser på vegg og trepanel i himling.

Flislagt gulv med elektriske kabler.

Inneholder innredning med servant, speil og dusjkabinett.

Beskrivelse av eiendommen

Avtrekksvifte i vegg og tilluftspalte til vaskerom.
Siden dusjhjørne går mot yttervegger er fuktmåling er foretatt fra svill bak servanten, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenøy med heltre benkeplate.
Det er integrert kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt montert.
Det er integrert kjøkkenventilator i platetopp med avtrekk ut av vegg.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv, tapet på vegg og malt MDF-panel i himling.
Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.
Det er lufteventil i tak og tilluftspalte under dør.

Kjølerom er bygget som et rom-i-rommet og har tregulv, trepanel på vegg og i himling.
Det er montert Norcool kjøleaggregat på vegg.
Avløp og utlufting ført til vaskerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i boligen er hovedsakelig utført i kobberør fra byggeår. I forbindelse med oppussing av bad og kjøkken er det etablert nyere vannrør. Plast/rørørrørsystem med samlestock i himling i vaskerom og rør opp til bad.
Stoppekran er plassert bak vaskeromsinnredning.
Innvendig avløp er av plast fra byggeår. Noe nyere i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.
Stakeluke bak vaskeromsinnredning.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.
Boligen varmes opp av strøm.
Luft-til-luft varmepumpe i himling i stue/kjøkken, montert i 2019.
Termostatstyrte varmekabler i gang, soverom i kjeller, samt bad i 1. etasje.
Trinnstyrte varmekabler på bad i kjeller og deler av vaskerom på samme sone.
Varmtvannsbereder på 300 liter, plassert i vaskerom.
Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor plassert i kjellergang.
Anlegg fungerer bra ifølge eier.
Sikringsskap er plassert på toalettrom.
Sikringer består av 15 automatsikringer og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser. Ifølge eier ble boligen redrenert i 1983 med profilert/rillet grunnmursplast mot grunnmur med topplist/puslag, og det er fylt på med drenerende masser inntil.
Takedløp er ført til oppstikkende drenerør og føres bort fra bygning
Grunnmur oppført av lettklinkerblokker, og dels lettbetongblokker.
Utvendig pusset og malt.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Fall fra gårdsplass og bort fra bygning.

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

Verksted/garasje - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Forenklet undertak av sutakplater fra byggeår, teknet med dobbelkrummet betongstein fra 2007.
Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.
Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.
Taktypen består av valmtak med takstoler av tre.
Malte trevinduer fra byggeår med koblede glass.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarung. Dette kan påregnes med tiden.
Leddport av stål fra 2019 med elektrisk portåpner.
Malt ytterdør i tre.
Malt leddport av tre til garasje.
Overbygget inngangsparti på 3 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående malt rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har belegget og spongulv.
Vegger og himling har trepanel.
Det er montert vedovn i det midterste rommet.
Elementpipe fra byggeår med puslag.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med ringmur og støpt betongplate mot grunn.
Det er etablert ventiler i ringmur for ventilasjon av hulrom i gulvkonstruksjonen.
Bygget ligger i bunn av skrått terreng fra vest, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.

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 er endringer i rominndeling i forhold til godkjente tegninger.

1. etasje:

Et soverom er fjernet og badet er utvidet i dette arealet. Kjøkkenets plassering er endret til andre side av stue.

Kjeller:

Det er etablert bad, vaskerom, kjølerom, hobbyrom og soverom som ikke er tegnet inn.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, kjellerrom) til hoveddel (eks bad, vaskerom, soverom etc) er meldepliktig.
Rom er definert i rapporten etter bruk på befaringstidspunktet.

Verksted/garasje

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

Planløsningen er endret i forhold til tegninger, vinduer mot vest er fjernet og ett er montert mot syd. Et vindu er byttet ut med en garasjeport.

Det er etablert en garasje på sydsiden av bygget.

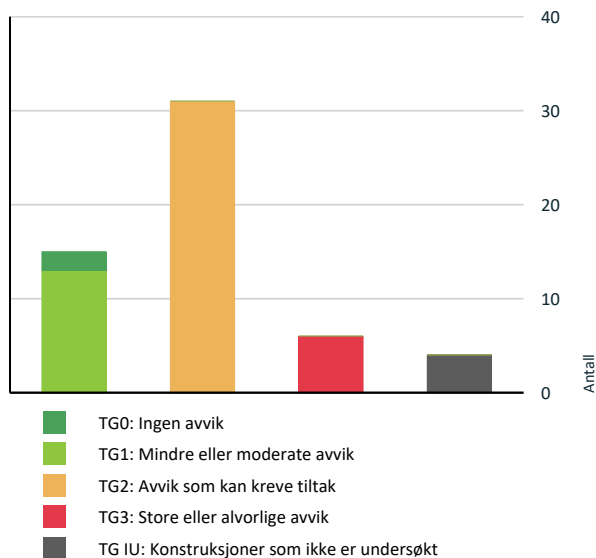
Garasje

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

Det er tegnet inn garasje med saltak, sidesdør og to like garasjeporter. Dagens garasje er større, har valmtak, ingen sidesdør, en vanlig og en større garasjeport.

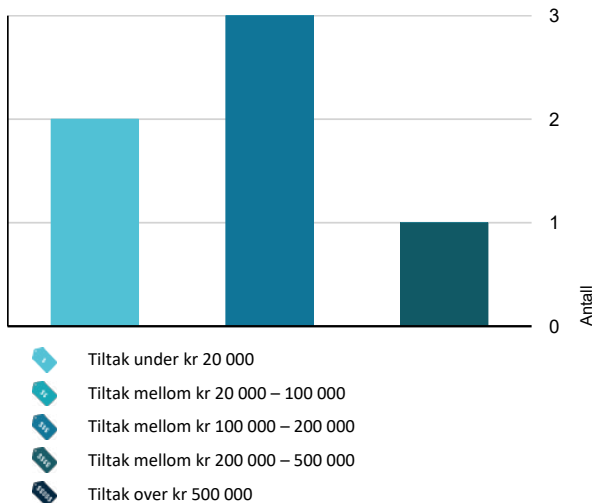
Sammendrag av boligens tilstand

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 siden 1980. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er målt høydeforskjell på -3 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Fra sluk og midten av gulv er det svakt fall mot yttervegg under vask og til døråpning.

Det er hullyd under flere av gulvflisene.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vindu er plassert i våtsone til dusj. Avtrekksvifte er tildekket og ikke i bruk. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Det er påvist/opplyst at kjøleromsaggregat ikke fungerer.

Aggregatet fungerer ikke. Det er ikke videre undersøkt om aggregat kan repareres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Oppvarming

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

En luftehatt på taket har avflasket belegg.

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kledningsbordene er kuttet rett i bunn. Det er ingen luftspalte i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Enkelte kledningsbord på husvegg og levegg til terrasse har råteskader i bunn, og kledningsbord til siden for inngangsparti og bakside har glipper mot vegg.

Belisting til eldre vinduer er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag.

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

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

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis er det liten eller ingen utlufting nede ved raft da isolasjonen er ført helt ut mot rupanel.

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

Det ble påvist eldre skjolder på undertak som er fra før ny taktekkning.

Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist flere glassruter som er punkterte og utvendig værslitte.

Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på kjellerdør.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrade på kjellerdør som er av eldre dato med eldre/slitte tettelister og noe værslitt treverk.

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

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

Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Betongtrapp til kjeller har en del avskallinger og sprekker.

Tretrapp fra terrasse med lokale slagskader i nedre kant av trinnene.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det ble målt høydeforskjell på 14 mm innenfor 2 m på soverom 1.

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

Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og skjevheter i trinn. Slitasjen fremstår som overfladisk og aldersrelatert.

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg av kobber fra byggeår er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

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

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.

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

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

Det mangler ventilasjon utover åpning av vinduer på soverom i kjeller.

På soverom 1 i 1. etasje er det etablert en friskluftsentil plassert bak garderobeskap, noe som begrenser luftgjennomstrømningen når skapet er lukket.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Stedvis har topplist løst fra veggen, og grunnmursplasten har sunket noe i forhold til pusslaget i topp.

Synlige saltutslag i kjeller indikerer fukttransport i mur. Forholdet ses i sammenheng med manglende fuktspærre mot grunn og mulig redusert dreneringseffekt, og gir økt risiko for fuktproblematikk over tid.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, som er anbefalt ved renovering av kjøkken og montering av nye vannrør.

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

Det er avvik:

Slukrist under kabinett var for godt festet til at det kunne åpnes på befaring, og er ikke videre inspisert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG 2.

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

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

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

Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Vinduer i soverom i kjeller er for små for rømning.

Radonmålinger er foretatt og det ble målt høye verdier. Det ble i ettertid utført tiltak med lufting i veggkonstruksjon i kjeller. Ingen radonmåling er foretatt etter tiltakene. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Rekkverkshøyde på terrasse på 90 cm er under dagens krav på 1,0 m.

Det mangler rekkverk i trapp til terrassen og inngangspartiet.

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

Verksted/garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Undertaksplatene fremstår i dårlig stand som følge av fuktpåkjenning over tid.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet i front av vedovn.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Trekledning og belistning rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører med værslitt treverk og ytterdør går tregt.

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

Det er avvik:

Rekkverk er generelt slitt og har utsatt vedlikehold.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Enkelte overflater fremstår grove og slitte.

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

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

Det mangler ventilasjon i det midterste rommet.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

Kommentar
Eier

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takduk, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein fra 2007.

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

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

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og takfotbeslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2007.
Snøfangere er montert på tak over terrasse og inngangsparti.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

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

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Nedløp og beslag - 2

Beskrivelse

Luftehatt av plastbelagt/lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En luftehatt på taket har avflasket belegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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



Avflasket belegg.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Kledningsbord mot terrassen ble skiftet i 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningsbordene er kuttet rett i bunn. Det er ingen luftespalte i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Enkelte kledningsbord på husvegg og levegg til terrasse har råteskader i bunn, og kledningsbord til siden for inngangsparti og bakside har glipper mot vegg. Belistning til eldre vinduer er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadde kledningsbord bør skiftes ut for å unngå videre forringelse og økt risiko for skader på bakenforliggende konstruksjoner.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til konstruksjonen. Manglende lufting kan over tid føre til oppfukting og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Manglende glippe mot beslag kan medføre oppfukting av kledning og økt risiko for råte og nedbrytning over tid. Det anbefales å etablere en glippe mellom kledning og vannbrett.

Tilstandsrapport



Råte i kledningsbord.



Glippe mot vegg.



Kledning kappet rett og ingen lufting i nedre del.



Kledningsbord ført helt ned til beslag.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i trapperom. Loftet er isolert med mineralull, etterisolert over stue/kjøkken. Det er lufting gjennom gesimser. Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Stedvis er det liten eller ingen utlufting nede ved raft da isolasjonen er ført helt ut mot rupanel. Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer. Det ble påvist eldre skjolder på undertak som er fra før ny takteking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Isolasjonen bør trekkes noe tilbake i nedre kant av konstruksjonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader på konstruksjonen.

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

Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.

Tilstandsrapport



Lite luft i nedre del.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra 2019 i stue/kjøkken.
På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tre / aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass i kjeller og på soverommene i 1. etasje, samt blyglass på toalettrom og et soverom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist flere glassruter som er punkterte og utvendig værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Punktert glass.



Værslikt vindu.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.
Malt dobbel skyveterrassedør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Malt kjellerdør av tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på kjellerdør.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på kjellerdør som er av eldre dato med eldre/slitte tettelister og noe værslitt treverk.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av kjellerdør. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på 19 m² (7,55 x 2,51) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående PCV rekkverk.

Platting på 44,5 m² (5,38 x 8,27) i enden av gårds plass. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Enkelte terrassebord er slitte og normalt vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig betongtrapp med skifer i trinn til inngangsparti.

Støpt betongtrapp til kjeller.

Trapp i trykkimpregnerte materialer til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtrapp til kjeller har en del avskallinger og sprekker.

Tretrapp fra terrasse med lokale slagskader i nedre kant av trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadene anbefales utbedret med lokal reparasjon av betong og overflatebehandling for å redusere videre nedbrytning som følge av fukt- og frostpåvirkning. Ved manglende oppfølging kan skadene utvikle seg over tid.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat, parkett, teppe og flis.
Vegger har tapet, malt strie, malt trepanel og malte panelplater.
Tak har malt MDF-panel og malt trepanel.

Overflater i 1. etasje pusset opp i 2019.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Gulv mot grunn av betong.
Retningsavvik er kontrollert i stue/kjøkken og soverom 1 i 1. etasje, samt soverom og gang i kjeller. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i de fleste gulvene innenfor ca. ± 7 mm - normalt iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble målt høydeforskjell på 14 mm innenfor 2 m på soverom 1.

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.



Målt fra 4,4 cm mot yttervegg...



...til 5,8 cm, 2 meter inn i rommet.

1 TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted ble fjernet i 2019. Boligen er i dag oppvarmet med varmepumpe og elektrisk oppvarming. Manglende alternativ oppvarmingskilde kan ha betydning for komfort ved strømbrudd.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv i kjeller av betong, tekket med flis og parkett i oppholdsrom.

Vegger av pusset lecablokker. Murens innside er påført bituminøst/asfaltbasert belegg og deretter innforede vegger.

Hulltaking er foretatt under trapp og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 18,1 % på baksiden av panelplate da det ikke var bunnsvill i område ved hulltakingen.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Konsekvensen av forhøyet fukt i kjellermur og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av innneklimaet.



Målt noe høye fuktverdier ved hulltaking.



Synlig saltutslag og indikert høye fuktverdier.

TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Under ytterste del av stue mot terrasse er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft.

Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene.

Blindkjeller er kun inspisert med kamera da åpning er tildekket med utedel til varmepumpe.

Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak plater. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen 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.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og skjevheter i trinn. Slitasjen fremstår som overfladisk og aldersrelatert.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen har behov for overflatebehandling og justering av trinn. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil slitasjen kunne øke over tid og påvirke komfort og bruk.



Bruksslitasje i trinn.



Målt 4 cm skjevheter i trinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

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

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble utvidet og renoverert i 2017 av fagfolk.

Tilstandsrapport

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn. Det ble lagt ny slukmansjekk og membran i sluk etter en lekkasje som ble utbedret i 2026. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegg og malt MDF-panel i himling.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er målt høydeforskjell på -3 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Fra sluk og midten av gulv er det svakt fall mot yttervegg under vask og til døråpning.
Det er hulllyd under flere av gulvflisene.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Et bad med manglende fall til sluk og motfall blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet ved eventuell lekkasje.

Hullyd i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens kan være at fuger sprekker og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Målt fra 5,7 cm ved dusjkabinett (målt samme ved sluk)...



...til 6,0 cm ved døråpning, som er et motfall på 3 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slukrist under kabinett var for godt festet til at det kunne åpnes på befaring, og er ikke videre inspisert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om membran er korrekt utført. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt fuksikringen, noe som kan medføre risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.



Sluk under kabinett.



Sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å etablere en dreusspalte. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Ingen dreusspalte under toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Det ble ikke indikert fukt ved bruk av overflateindikator.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsone.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller som er bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

Det er malt mur og trepanel på vegger, og trepanel i himling.

Flislagt gulv med elektriske kabler i område utenfor bad mot kjellerdør.

Inneholder vaskeromsminnredning, skyllekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Rommet har ikke sluk, men det er glipe under vegg mot bad som har sluk.

Avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluftspalte ved dører.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerom har vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet grunnet manglende membran på gulv og oppkant mot vegg. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.

Anbefalt tiltak er full rehabilitering, inkludert etablering av sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system, for å redusere risikoen for fuktskader og sikre trygg bruk av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i svill mot bad uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Eldre bad i kjeller som er bygget iht. byggeforskrift fra før 1997.
Det er fliser på vegg og trepanel i himling.
Flislagt gulv med elektriske kabler.
Inneholder innredning med servant, speil og dusjkabinett.
Avtrekksvifte i vegg og tilluftspalte til vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vindu er plassert i våtsone til dusj. Avtrekksvifte er tildekket og ikke i bruk.

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede levetid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppkader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Siden dusjhjørne går mot yttervegger er fuktmåling er foretatt fra svill bak servanten, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenøy med heltre benkeplate. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Komfyrvakt montert.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, som er anbefalt ved renovering av kjøkken og montering av nye vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er integrert kjøkkenventilator i platetopp med avtrekk ut av vegg. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminat på gulv, tapet på vegg og malt MDF-panel i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Det er 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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Tilstandsrapport

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom er bygget som et rom-i-rommet og har tregulv, trepanel på vegg og i himling.
Noe misfarging/søl på gulv, men ikke målt noe unormalt med fukt i treverk på beforing.

KJELLER > KJØLEROM

TG 3 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Det er montert Norcool kjøleaggregat på vegg.
Avløp og utlufting ført til vaskerom.
Støvfiler må påregnes rengjøres hver 3. mnd.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist/opplyst at kjøleromsaggregat ikke fungerer.

Aggregatet fungerer ikke. Det er ikke videre undersøkt om aggregat kan repareres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser av fagkyndig for å avklare om kjøleaggregatet kan repareres. Dersom utbedring ikke er mulig eller økonomisk forsvarlig, må aggregatet skiftes ut. Uten fungerende aggregat kan kjølerommet ikke benyttes som kjølerom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i boligen er hovedsakelig utført i kobber fra byggeår. I forbindelse med oppussing av bad og kjøkken er det etablert nyere vannrør.
Plast/rør-i-rør system med samlestock i himling i vaskerom og rør opp til bad.
Stoppekran er plassert bak vaskeromsinnredning.

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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg av kobber fra byggeår er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes så det blir enklere å identifisere og vedlikeholde de ulike vannledningene. Manglende kursfortegnelse kan føre til feil ved fremtidig arbeid eller ved lekkasjer, og øker risikoen for unødvendige skader og kostnader.



Samlestokk.



Stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast fra byggeår. Noe nyere i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken. Stakeluke bak vaskeromsinnredning.

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

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.



Stakeluke.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventilasjon utover åpning av vinduer på soverom i kjeller.

På soverom 1 i 1. etasje er det etablert en friskluftsventil plassert bak garderobeskap, noe som begrenser luftgjennomstrømningen når skapet er lukket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig innelima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

TG 10 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm.

Luft-til-luft varmepumpe i himling i stue/kjøkken, montert i 2019.

Termostatstyrte varmekabler i gang, soverom i kjeller, samt bad i 1. etasje.

Trinnstyrte varmekabler på bad i kjeller og deler av vaskerom på samme sone.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 300 liter, plassert i vaskerom.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Installasjonen er funksjonell, men har passert mesteparten av forventet levetid. Utskifting kan bli aktuelt innen få år.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor plassert i kjellergang.

Anlegg fungerer bra ifølge eier.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringssskap er plassert på toalettrom.

Sikringer består av 15 automatsikringer og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980 Anlegg i 1. etasje ble skiftet ut i 2019 ifølge eier. En del av el-anlegget i kjelleretasjen er eldre.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Samtlige arbeider siden byggeår er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
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 sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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 Grunnet alder på deler av el-anlegget, skade på stikkontakt i kjeller, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



Sikringssskap.



Skadet stikkontakt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ifølge eier ble boligen redrenert i 1983 med profilert/rillet grunnmursplast mot grunnmur med topplis/pusslag, og det er fylt på med drenerende masser inntil.

Taknedløp er ført til oppstikkende drensør og føres bort fra bygning.

Årstall: 1983

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Stedvis har topplis løsnet fra veggen, og grunnmursplasten har sunket noe i forhold til pusslaget i topp.

Synlige saltutslag i kjeller indikerer fukttransport i mur. Forholdet ses i sammenheng med manglende fuktsperre mot grunn og mulig redusert dreneringseffekt, og gir økt risiko for fuktproblematikk over tid.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør foretas nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til indikasjonene på begrenset effekt av drenering/tettesjikt. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsmassen.



Grunnmursplast glidd ned fra pusslag.



Løstet topplis.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker, og dels lettbetongblokker. Utvendig pusset og malt. Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

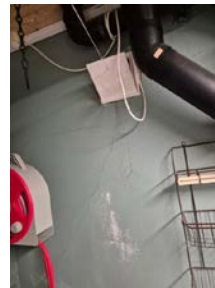
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i grunnmur bør tettes og følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekken utvider seg, kan det bli nødvendig med ytterligere tiltak for å hindre fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.



Sprekk i mur mot bod fra vaskerom.



Sprekker i pusslag mot gårds plass i vaskerom.



Sprekk i overgang mot tilbygget stue.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Fall fra gårds plass og bort fra bygning.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



Flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Vinduer i soverom i kjeller er for små for rømning.

Radonmålinger er foretatt og det ble målt høye verdier. Det ble i ettertid utført tiltak med lufting i veggkonstruksjon i kjeller. Ingen radonmåling er foretatt etter tiltakene. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Rekkverkshøyde på terrasse på 90 cm er under dagens krav på 1,0 m.

Det mangler rekkverk i trapp til terrassen og inngangspartiet.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rekkverkshøyde tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.

Rekkverk bør monteres i trapp til terrasse og inngangsparti for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Det bør vurderes å montere snøfangere på hele taket for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for skade på personer eller eiendom.

Tilstandsrapport



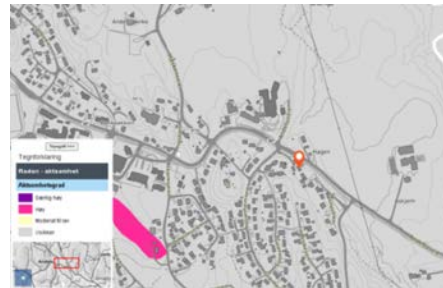
Mangler rekkverk.



Lavere rekkverk enn dagens krav.



Ikke montert snøfangere.



Radonkart.



VERKSTED/GARASJE



Byggeår
1993

Anvendelse
Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Kommentar
Årstall ifølge Ambitia.

TG 3 Takteking

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Forenklet undertak av sutakplater fra byggeår, tekket med dobbelkrummet betongstein fra 2007.

Vurdering av avvik:

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

Undertaksplatene fremstår i dårlig stand som følge av fuktpåkjenning over tid.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting eller omfattende utbedring av undertaksplatene må vurderes / bør påregnes.

Som følge av alder og påvist fuktpåvirkning vurderes undertaket å gi økt risiko for vanninntrengning, som over tid kan medføre skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke gjennomføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skjolder og soppdannelser på undertak.



Skadet undertak.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Eldet beslag.



Skade på takrenne.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Trekledning og belistning rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt i nedre del og glipe mot vindusbeslag for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til konstruksjonen. Manglende lufting kan over tid føre til oppfukning og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktypen består av valmtak med takstoler av tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen kan eventuelle kondens- eller lekkasjeskader forbli uoppdaget over tid. Det anbefales å montere en inspeksjonsluke i himlingen for å muliggjøre fremtidig kontroll og redusere risikoen for skjulte skader.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer fra byggeår med koblede glass.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings. Dette kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrade på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leddport av stål fra 2019 med elektrisk portåpner.

Årstill: 2019

Kilde: Eier

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malt ytterdør i tre.
Malt leddport av tre til garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører med værslitt treverk og ytterdør går tregt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av ytterdører. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget inngangsparti på 3 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er generelt slitt og har utsatt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk har behov for vedlikehold for å forlenge levetiden.



Værslitt rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har belegget og spongulv.
Vegger og himling har trepanel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Enkelte overflater fremstår grove og slitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader og fungerer til dagens bruk. Tiltak bør vurderes av kjøper ut fra behov og ønsket standard.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert vedovn i det midterste rommet.

Elementpipe fra byggeår med pusslag.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet i front av vedovn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventilasjon i det midterste rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventil i det midterste rommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig innelima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med ringmur og støpt betongplate mot grunn.

Det er etablert ventiler i ringmur for ventilasjon av hulrom i gulvkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i grunnmur bør tettes og følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekken utvider seg, kan det bli nødvendig med ytterligere tiltak for å hindre fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.



TG 2 Terrenforhold

Beskrivelse

Bygget ligger i bunn av skrått terreng fra vest, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatevann må holdes under kontroll. Etablering av avskjæringsrenner eller liknende kan vurderes i område mellom skråning og bygningen.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å montere snøfangere på taket for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for skade på personer eller eiendom.

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

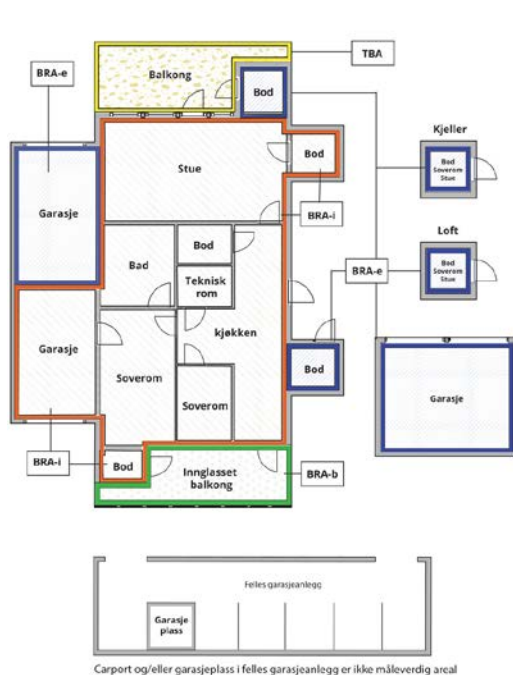
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	102			102	64
Kjeller	87			87	
SUM	189				64
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, toalettrom, gang, stue/kjøkken, soverom 1, trapperom, soverom 2, bad		
Kjeller	Gang m/trapp, bod, vaskerom, bad, kjølerom, hobbyrom, soverom		

Kommentar

Areal 1. etasje:
Entré: 2,4 m²
Toalettrom: 1,2 m²
Gang: 5,3 m²
Stue/kjøkken: 56,8 m²
Soverom 1: 9,7 m²
Trapperom: 3,2 m²
Soverom 2: 11,4 m²
Bad: 9,5 m²

Areal kjeller:
Gang m/trapp: 16,5 m²
Bod: 10,5 m²
Vaskerom: 14,2 m²
Bad: 4,3 m²
Kjølerom: 4,7 m²
Hobbyrom: 9,6 m²
Soverom: 22,2 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er endringer i rominndeling i forhold til godkjente tegninger.

1. etasje:

Et soverom er fjernet og badet er utvidet i dette arealet.
Kjøkkenets plassering er endret til andre side av stue.

Kjeller:

Det er etablert bad, vaskerom, kjølerom, hobbyrom og soverom som ikke er tegnet inn.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, kjellerrom) til hoveddel (eks bad, vaskerom, soverom etc) er meldepliktig.
Rom er definert i rapporten etter bruk på befaringstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Verksted/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		59		59	3
SUM		59			3
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod/arbeidsrom, oppholdsrom, bod/verksted, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen er endret i forhold til tegninger, vinduer mot vest er fjernet og ett er montert mot syd. Et vindu er byttet ut med en garasjeport.

Det er etablert en garasje på sydsiden av bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		49		49	
SUM		49			
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje 1, garasje 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tegnet inn garasje med saltak, sidesdør og to like garasjeporter. Dagens garasje er større, har valmtak, ingen sidedør, en vanlig og en større garasjeport.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Olav Rudland Kvilhaug Roy Hansen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	216	51		0	2257.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Granheimveien 2

Hjemmelshaver

Hansen Lise Møyland, Hansen Roy

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Oppført ca. samtidig som bolig.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasje på totalt 49 m².

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.

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

Taktypen består av valmtak, undertak av rupanel som er tekket med takduk, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein fra 2007.

To leddporter av stål fra 2019 med elektrisk portåpnere.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	
2	26.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).


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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

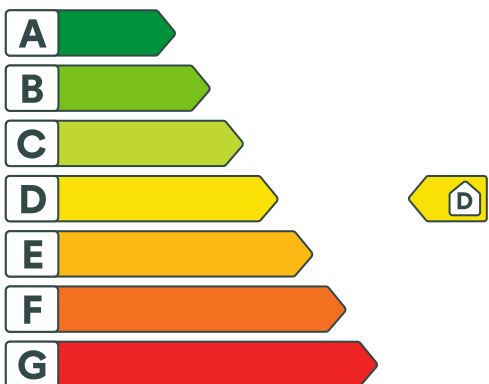
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.


Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse Granheimveien 2, 3158 ANDEBU	
Dato for energimerking 23.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-286083
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 163596725
Gårdsnummer 216	Bruksnummer 51
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101






Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1980	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 189,0 m²	Oppvarmet bruksareal 163,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
208,26 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 209,63 kWh/m²	Totalt levert pr. år 34 169 kWh
---	---



Granheimveien 2, 3158 ANDEBU



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Granheimveien 2, 3158 ANDEBU



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Roy Hansen

Lise Møyland Hansen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1980
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Granheimveien 2

3158 Andebu

3907-216/51/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Det har vært lekkaskje fra sluk i dusj, men rettet opp. Har vært lekkaskje ved luftehatt på bad før badet ble pusset opp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Lagt slukmanskjett og ny membrand i sluk. Skiftet isolasjon i tak på bad i kjeller.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Krol Byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Det ble slått ut vegg til et barnerom for å få større bad. Det ble satt inn nye møbler, dusj badekar og wc. Det ble lagt membrand og fliser.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt på badet er nytt i 2017

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Geir Fagerslett og Krol Byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet takstein på alle bygninger i ca2007. Skiftet vinduer i stue/kjøkken i 2019



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Glass på Wc er punktert + kjellervinduer

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Nye
garasjeporter

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Under terrassedør var det skjevheter.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Krol Byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Jekket opp og støpt
under.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Noe saltutslag i vaskekjeller og bod

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Per Arne Becker Botne Teknikk

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn
varmepumpe

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet vedovn og fjernet leca pipe i
stue.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Morten Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk er byttet inkl. sikringskap

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Bygget ut stuen ca 7m²

Satt opp uthus

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Det er byggetillatelse på uthus

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

I kjeller er det brukt fuktstopp på vegger. vegger er foret ut og kledd med panel og spon i gang, gjesterom og bod. Det er laget bad i vaskerom som er flislagt. Fliser er lagt på gulv i vaskerom og gang. Lagt varmekabler i gang og gjesterom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

ca des 1995 til feb 1996. bq/m³ 290

Det er satt inn flere ventiler og foret ut gulv og vegger etter dette.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Kjøleroms aggregat i kjelleren virker ikke. Mulig det er en bagatell, vi har ikke hatt reparatør på det.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Kloakken til naboen går igjennom gårdsplassen vår. Det er gjort en grensejustering mot nabo når vi satte opp gjerde. Vi rettet opp så gjerde ble rett. Privat avtale med naboen.





Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Sandefjord kommune

Ledningskart

Eiendom: 216/51
Adresse: Granheimveien 2
Dato: 19.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | | | | | |
|--|-------------------|--|------------------|--|------|--|---------|
| | Vannledning | | Overvannsledning | | Kum | | Hydrant |
| | Spillvannsledning | | Avløp felles | | Sluk | | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



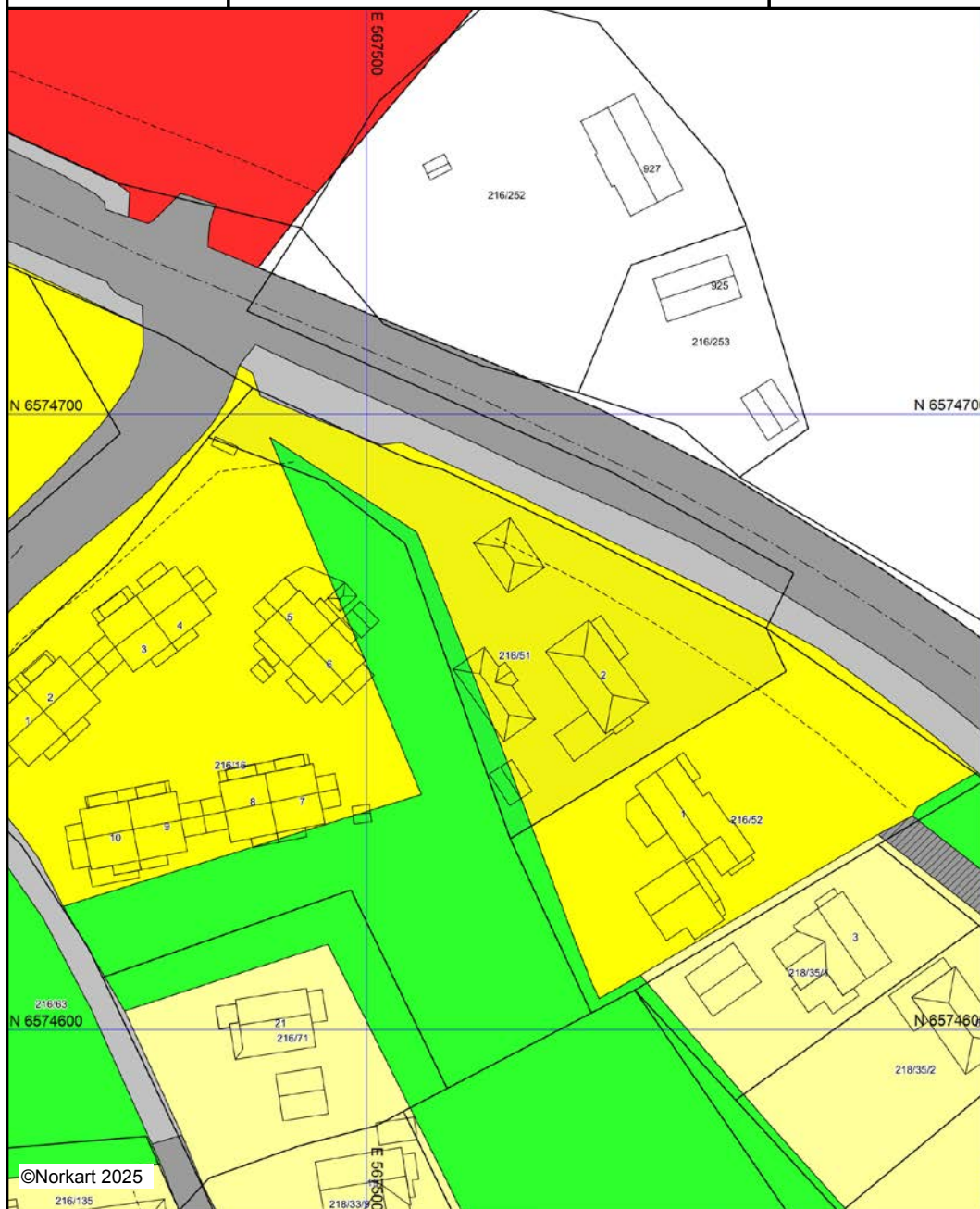
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 216/51
Adresse: Granheimveien 2
Utskriftsdato: 19.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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.



ANDEBU KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Referert
HIS 24.5.93
sak 36

ANDEBU KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Reg. nr.	3640
Saksb.	GT
03.05.93	
Ark. nr. 16/51,54	
Saksb. S	
Saksb. 58b	Dok. nr.

Roy Hansen,
Granheimveien 2,

3240 ANDEBU

Deres ref.

Vår ref.

Dato.

Reg .nr. 003640 /93

04.05.93

Jour.nr. 00586 /93

Ark. GNR : 16/51,54

Saksbh. GT

DELEGASJONSSAK - SAK NR.: 0023 /93

BYGGETILLATELSE FOR UTHUS

Vi har mottatt søknad om byggetillatelse for uthus på boligeiendommen Granheimvn. 2 gnr. 16 bnr. 51-54.

Det planlagte uthus får en grunnflate på 49 kvm. I følge plantegning vil bygningen inneholde verksted og "salgsbod".

Naboer er varslet og har ingen bemerkninger.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen er regulert til boligformål og at næringsvirksomhet på eiendommen ikke må finne sted uten godkjenning fra bygningsrådet.

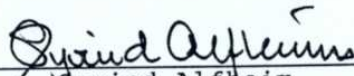
Vedtatt avgjort av bygnings sjefen på delegasjon:
Oppføring av uthus godkjennes på følgende betingelser:

1. Det tillates ikke å føre inn vann i bygningen uten at rørleggerarbeidene blir anmeldt og gjeldende tilknytningsavgifter blir betalt.
2. Bygningen må benyttes til formål som er vanlig i et boligområde. (Hobbyvirksomhet o.l.) Dersom det skal foregå salg eller produksjon av en slik størrelse at det anses som næring må nødvendige tillatelser innhentes.

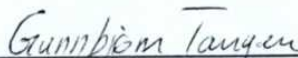
Denne avgjørelse kan påklages.

Avgjørelsen vil bli referert på neste møte i bygningsrådet.

Med hilsen



Øyvind Alfheim
tekn. sjef



Gunnbjørn Tangen
avd.ing.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
"Silju", 3120 Andebu			16	51	,54
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Enebolig	18.5.78	dato 21.6.78	sak	103/78
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Roy Hansen		Askjæmfeltet, 3120 Andebu			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Roy Hansen		"		"	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Byggmester Anton Hillestad A/S		3120 Andebu			

Besiktiget 17.4.80 av ingeniør G. Tangen.

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Fullføre støping og hellelegging på utvendig trapp og terrasse.
2. Avkjørsel fra kommunal vei må anlegges som vist på reguleringsplanen.

Byggearbeidene ble igangsatt 1. august 1978.

Dette arbeid må være fullført innen 1/10-1980.

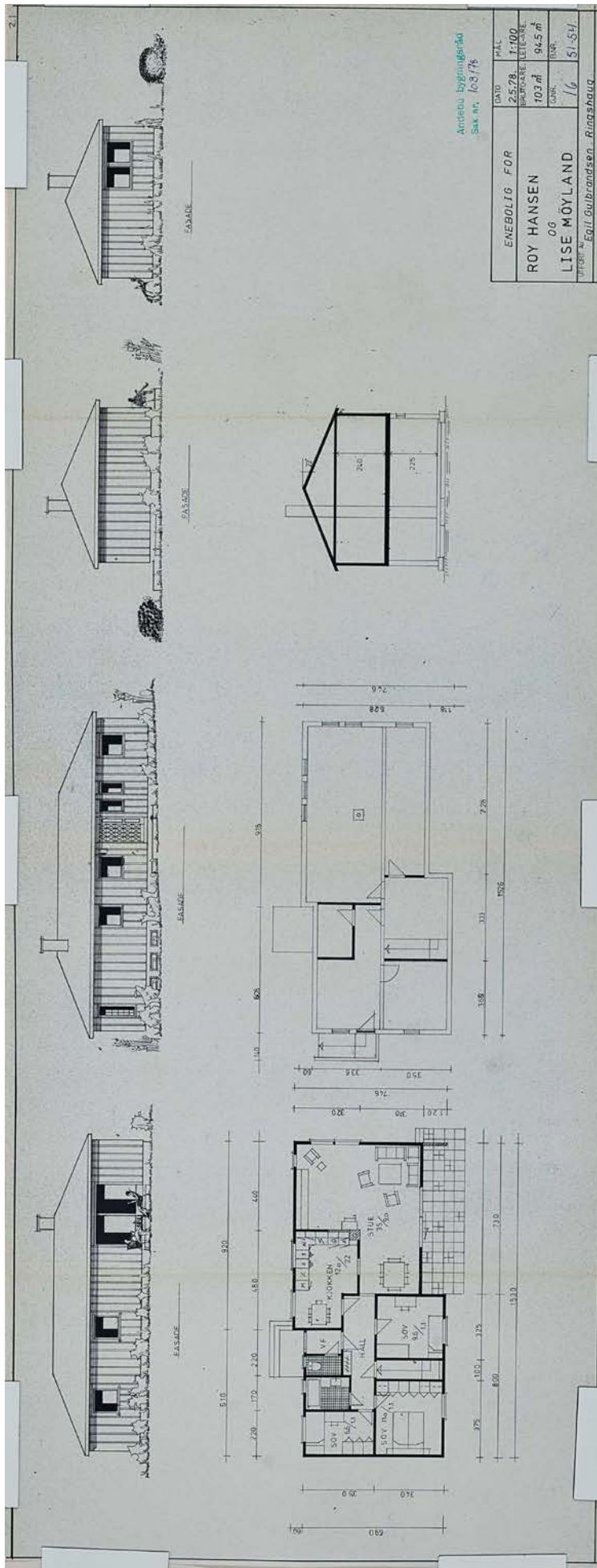
Andebu ingeniørkontor den 27.5.80

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeøyvemyndighet
-
-
-

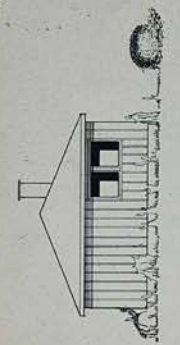
ANDEBU KOMMUNE
Bygningssjefen

for bygningssjef
Gunnbjørn Tangen

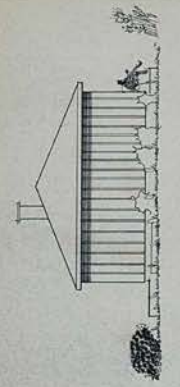


Andebu bygningsråd
Sak nr. 163/75

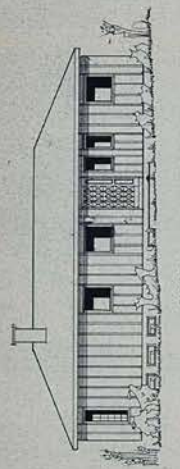
ENEBLIG FOR	DAED	MÅL
ROY HANSEN OG LISE MØYLAND	25.78	1:100
	SAK nr. 163/75	BYGNINGSRÅD
	103 m ²	94,5 m ²
	1/6	1/6
		1/6
		1/6



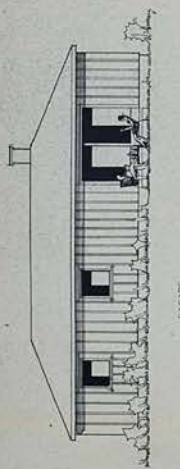
FASADE



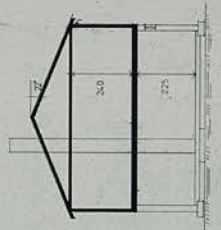
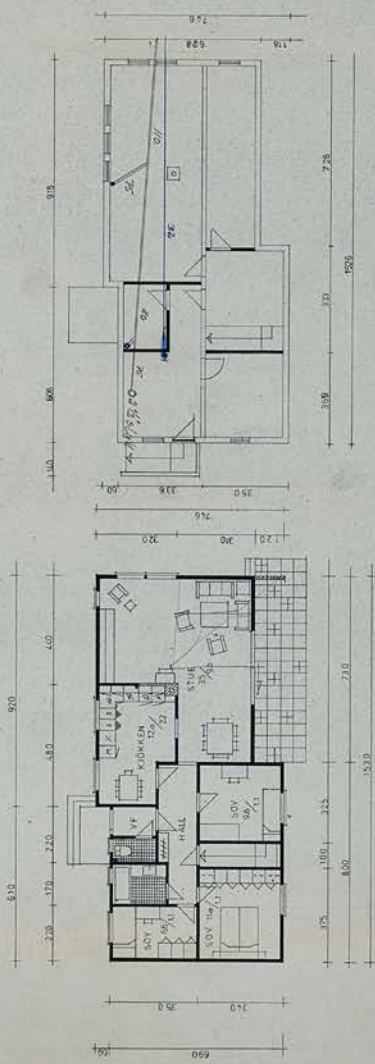
FASADE



FASADE



FASADE

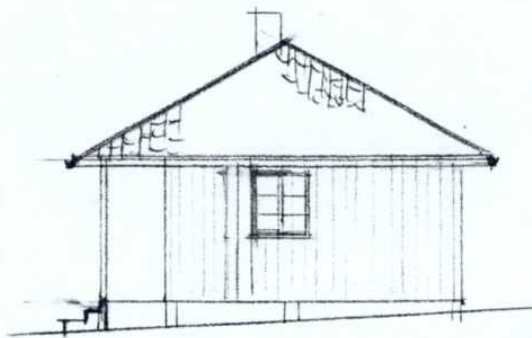


Side 2/4, 28
 3.19.5.62 Lovend
 Andebu Kommune
 Kommunebygningen

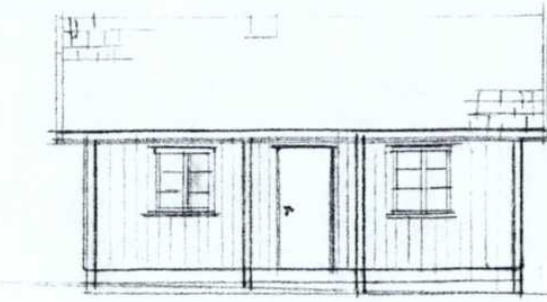
ENERGILIG FOR	DATE	14.11
ROY HANSEN	25.28	1:100
OG	BRUKSARE	103 m ²
LISE MÖYLAND	BYGGEARE	94.5 m ²
	BYGGER	
TILBYTT AV: Egil Gulbrandsen, Ringsbuveg.		
ALLE RÅT. 23. KOMMUNENS 24. BYGGERENS		



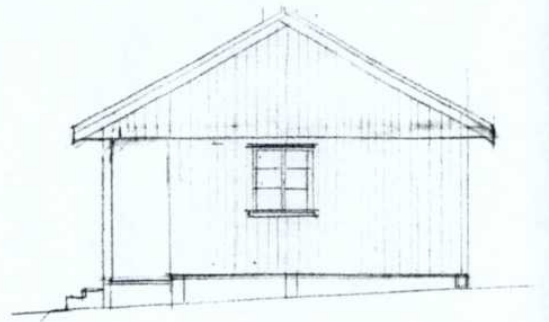
Øst



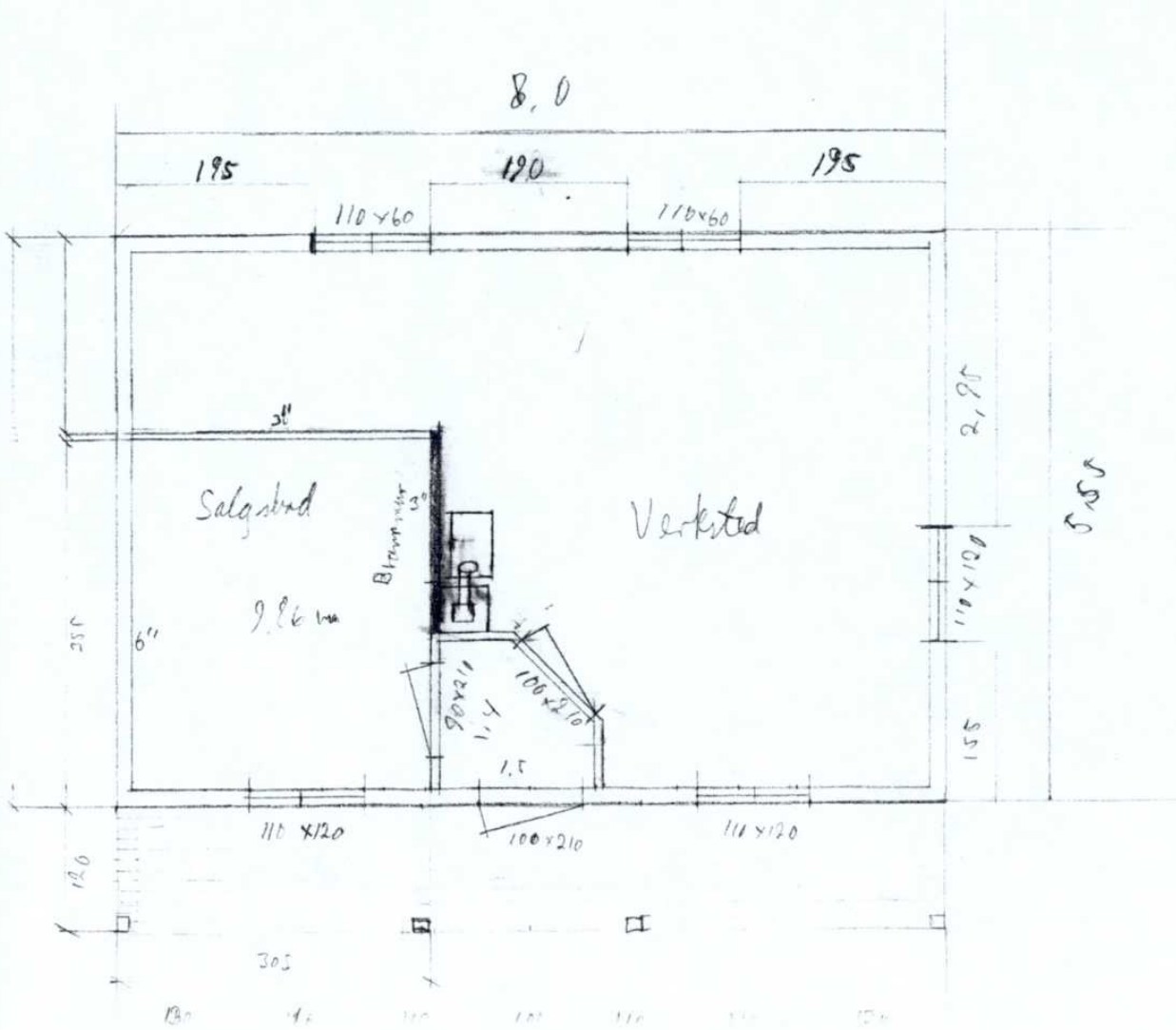
Nord



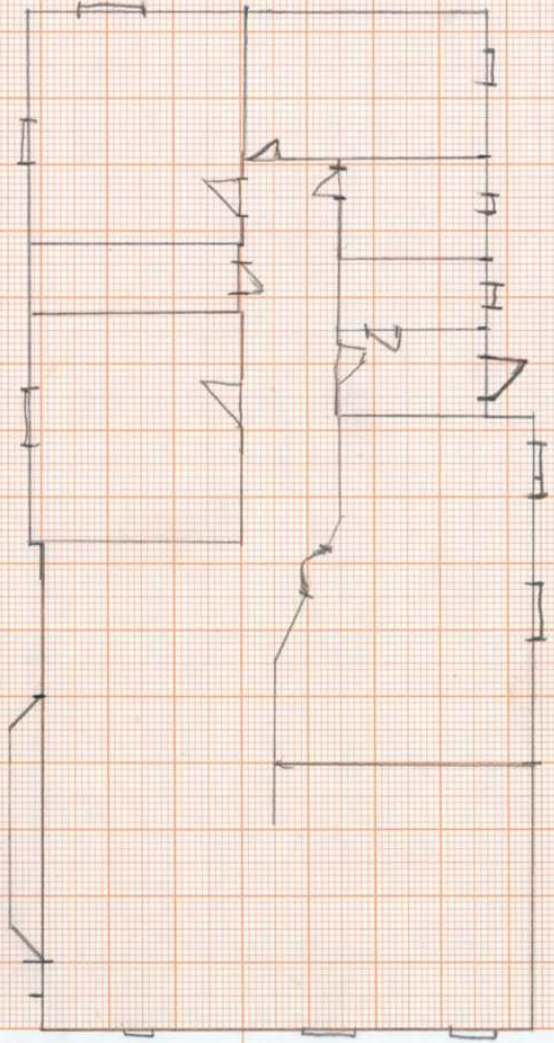
Øst



Nord



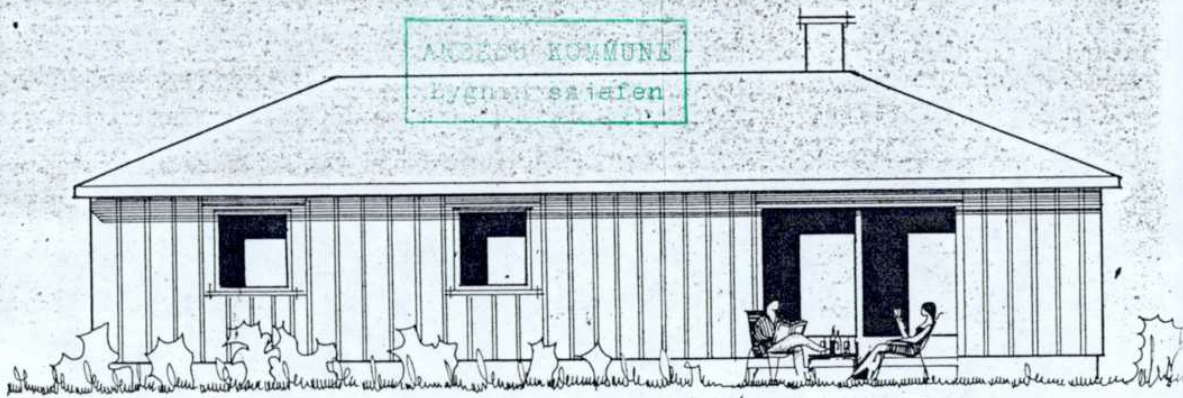




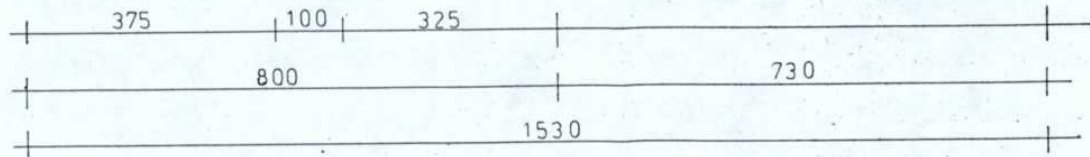
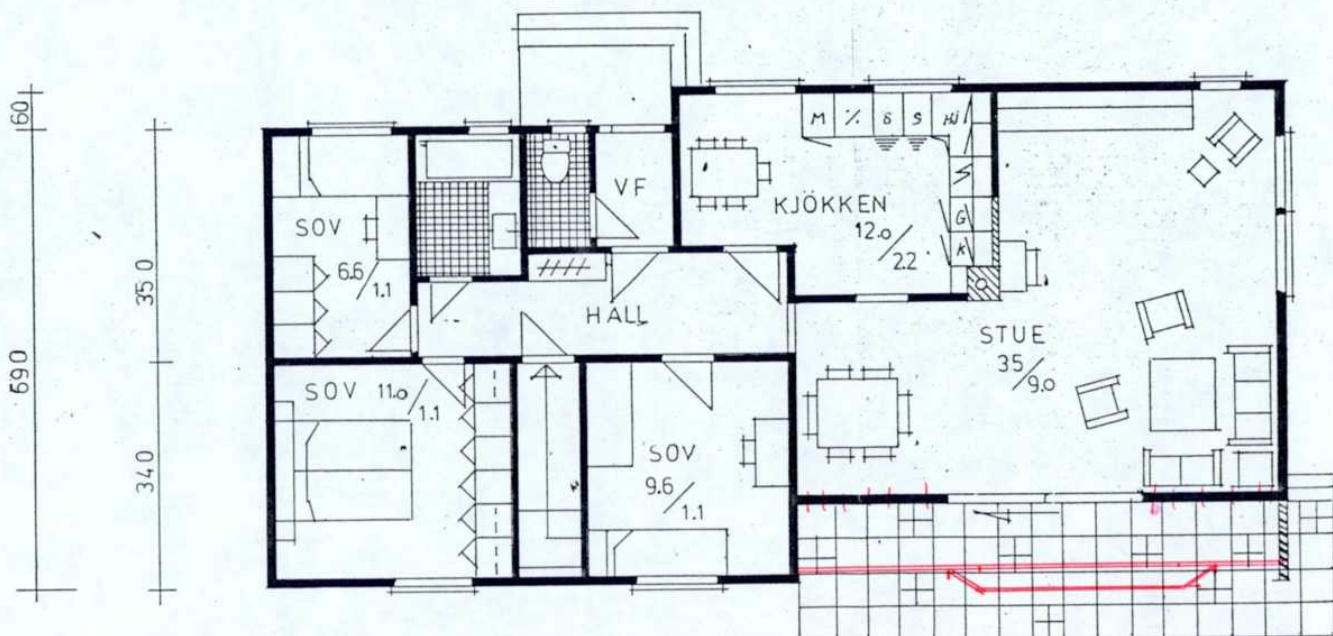
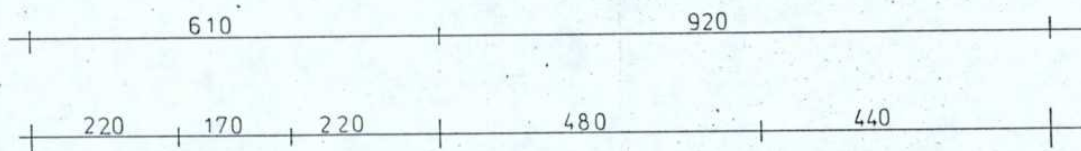
9

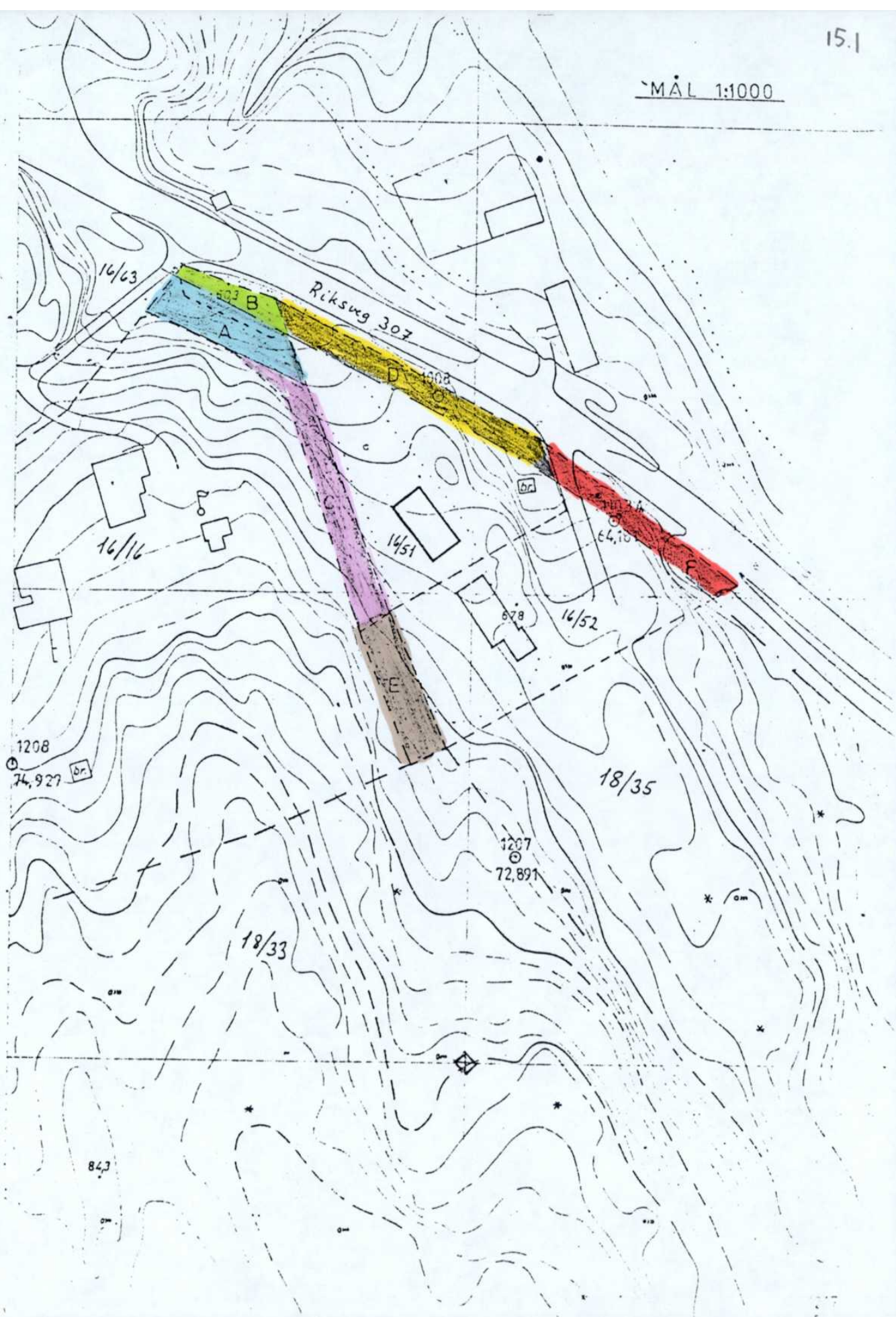
171

ARBESJÖ KOMMUNE
Byggnadsnämnden



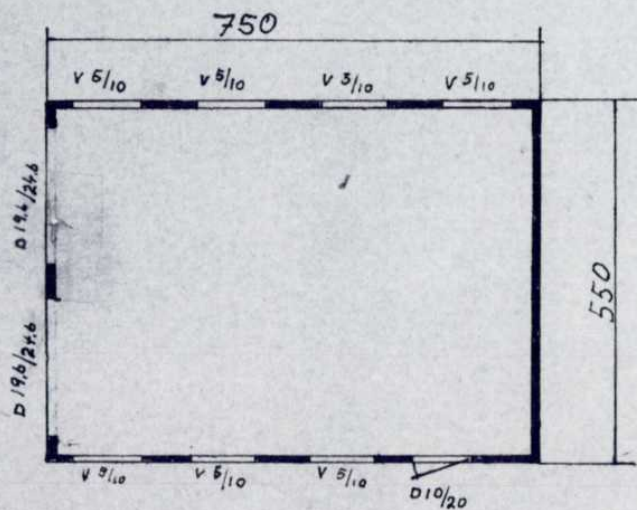
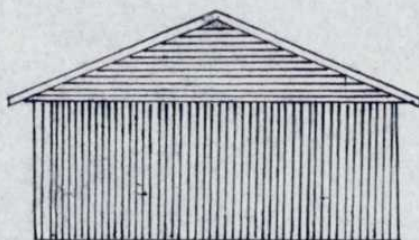
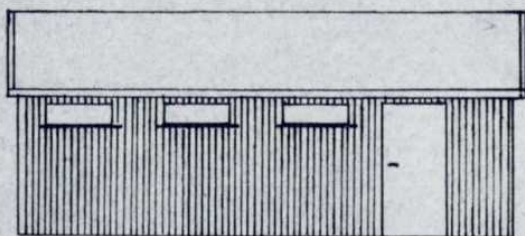
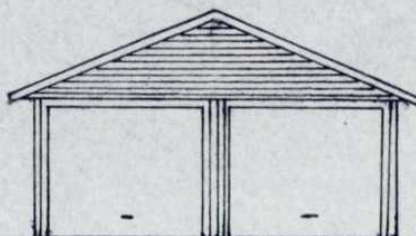
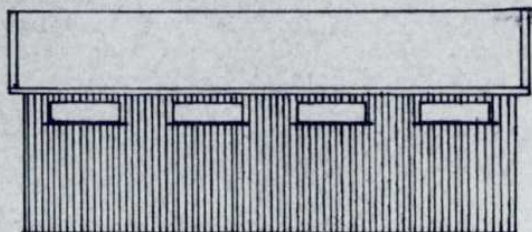
FASADE





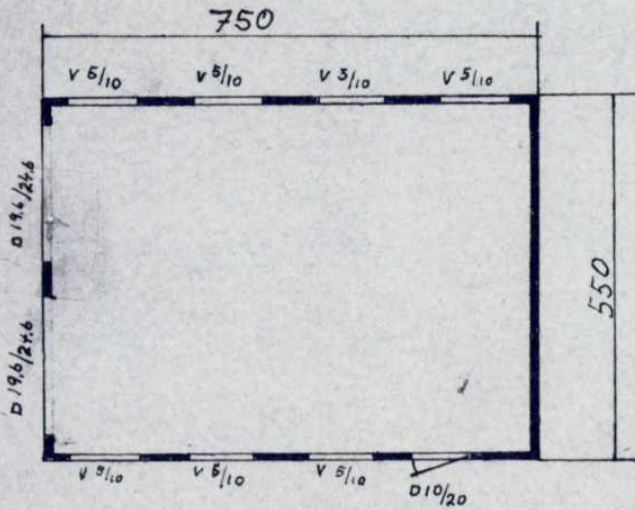
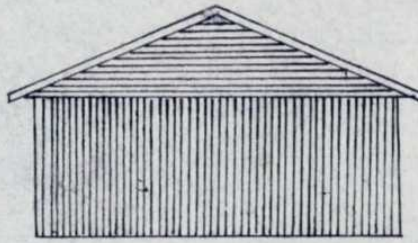
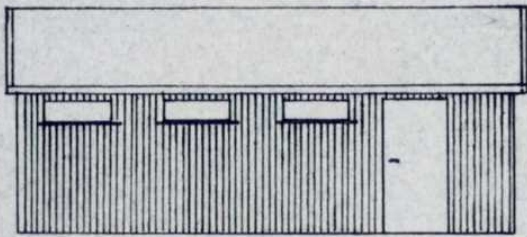
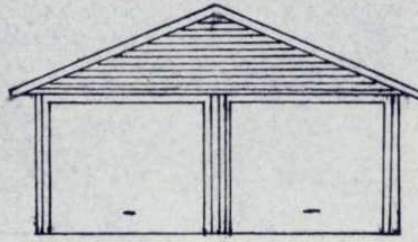
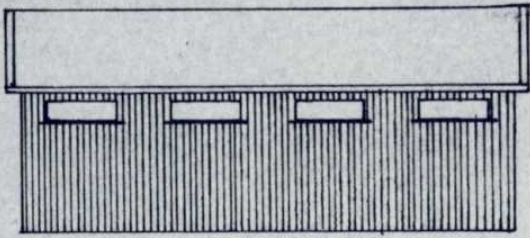
2





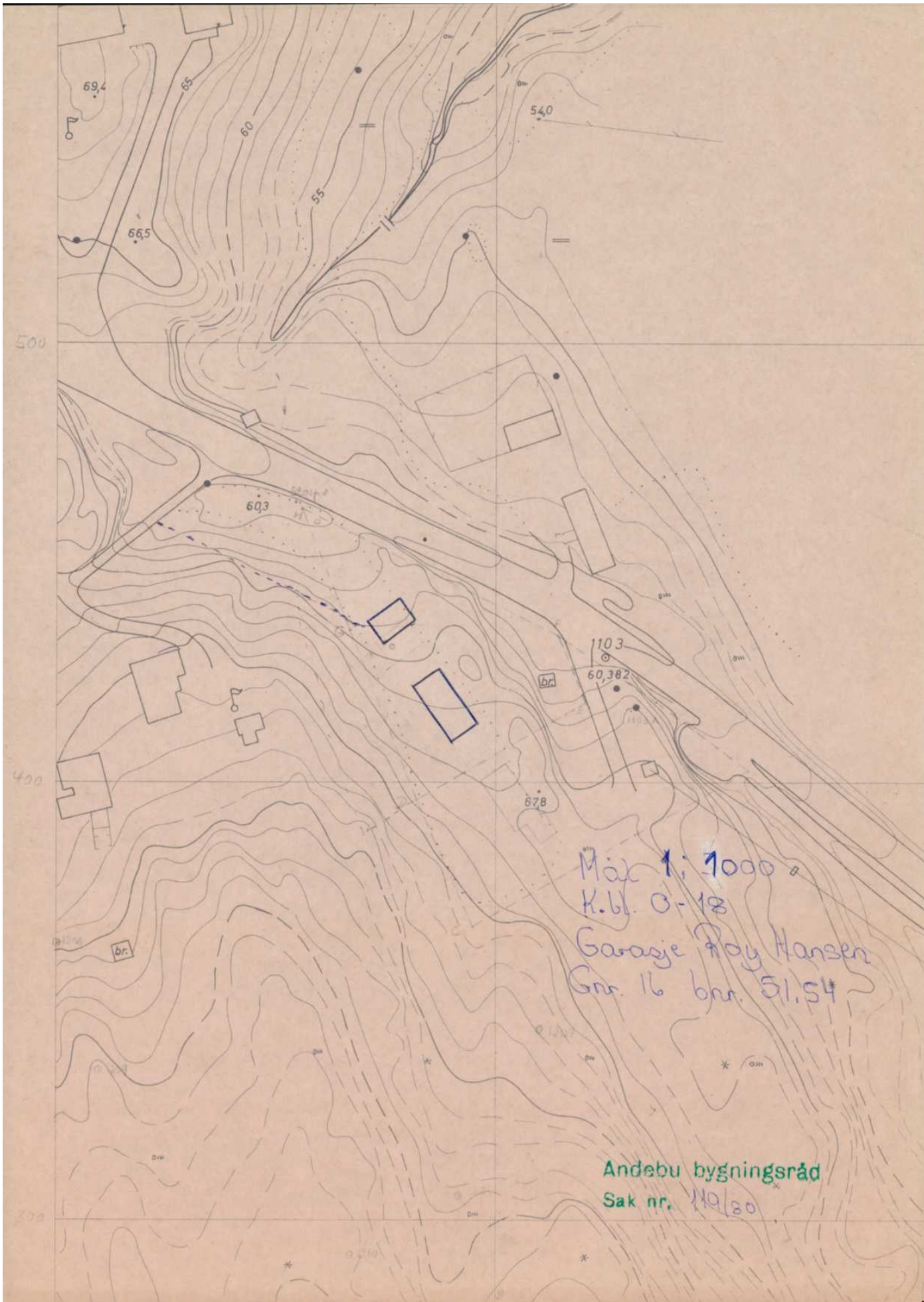
Andebu bygningsråd
Sak nr. 119/80

GARASJE m/ FASADER OG GRUNNPLAN	Målestokk 1:100	Tegn. 5/11-79	UM
	Trac.		
	Kfr.		
Erstatning for:			
Erstattet av:			



Andebu bygningsråd
Sak nr. 119/80

GARASJE m/ FASADER OG GRUNNPLAN	Målestokk 7:100	Tegn. 5/10-79	UM
	Trac.		
Erstattet for:			
Erstattet av:			



Mål 1: 1000
K.bl. 0-18
Garasje Roy Hansen
Gnr. 16 bnr. 51.54

Andebu bygningsråd
Sak nr. 119/80

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	SILJU	Beregnet areal	2257.4
Etablert dato	31.01.1969	Historisk oppgitt areal	2258,8
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
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	216/51
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	216/51
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			216/51
Grensejustering Grensejustering	11.10.2002	M1067		216/51 (12,2), 634/1 (-12,2)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.03.1985	M494		0719-16/74 (430), 216/51 (-430)
Sammenslåing Sammenslåing	12.02.1985			0719-16/54, 216/51
Skylddeling Skylddeling	31.01.1969			216/27 (-2246), 216/51 (2246)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6574667.98	567522.26	0	Ja	2257.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSEN ROY F020856*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GRANHEIMVEIEN 2 3158 ANDEBU	Bosatt (B)
HANSEN LISE MØYLAND F220959*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GRANHEIMVEIEN 2 3158 ANDEBU	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Granheimveien 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3158 ANDEBU	Kirkesogn	04090401 Andebu
Grunnkrets	1304 Askjem	Tettsted	2612 Andebu
Valgkrets	1 Nord vest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	163596725		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	8272425		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.12.1993
3	163596717		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
4	163606135		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 163596725: 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

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.01.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Granheimveien 2	H0101	216/51	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 8272425: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.12.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	44
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	44
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
----------------	------	----------	-----------

Rammetillatelse	04.05.1993	04.05.1993	
Igangsettingstillatelse	10.05.1993	16.06.1993	
Tatt i bruk	01.12.1993	20.01.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	216/51	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	44	44	0	0	0

3: Bygning 163596717: 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	Referanse
Tatt i bruk		23.01.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	216/51	-	-	-	-	-

Etasjer

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

4: Bygning 163606135: 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	Referanse
Tatt i bruk		23.01.2008	

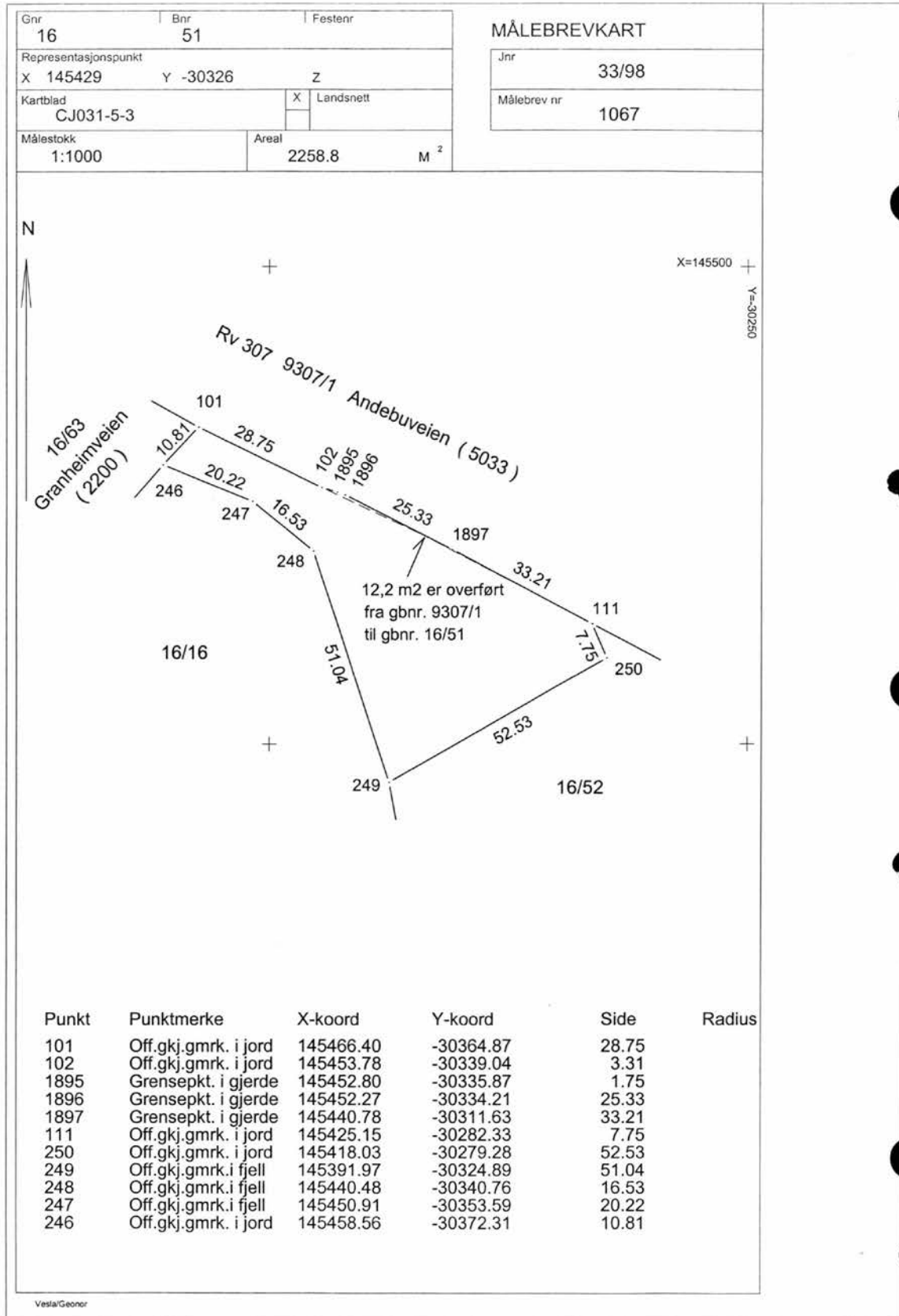
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	216/51	-	-	-	-	-

Etasjer

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

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; padding: 10px;"> Kommune Andebu </td> </tr> </table>	Kommune Andebu	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">MÅLEBREV</td> <td style="font-size: small;"> <input type="checkbox"/> uten grensejustering <input checked="" type="checkbox"/> med grensejustering </td> </tr> <tr> <td>J.nr. 33/98</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Målebrev nr. 1067</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.</td> </tr> </table>	MÅLEBREV	<input type="checkbox"/> uten grensejustering <input checked="" type="checkbox"/> med grensejustering	J.nr. 33/98		Målebrev nr. 1067		Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.		
Kommune Andebu											
MÅLEBREV	<input type="checkbox"/> uten grensejustering <input checked="" type="checkbox"/> med grensejustering										
J.nr. 33/98											
Målebrev nr. 1067											
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">Målebrev over</td> <td style="font-size: small;">Gnr. Bnr. Festenr.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Eiendom</td> <td style="text-align: center;">16 51</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="font-size: small;">Bruksnavn/adresse</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Granheimveien 2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Areal (m²)</td> <td style="text-align: center;">2258.8</td> </tr> </table>	Målebrev over	Gnr. Bnr. Festenr.	Eiendom	16 51		Bruksnavn/adresse		Granheimveien 2	Areal (m ²)	2258.8	<p>Delingsloven § 4-2 første ledd.</p> <p>Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.</p>
Målebrev over	Gnr. Bnr. Festenr.										
Eiendom	16 51										
	Bruksnavn/adresse										
	Granheimveien 2										
Areal (m ²)	2258.8										
<p>I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: small;">Dato for forretningen</td> <td>6/11-1998</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">Rekvirent</td> <td>Lise M.Hansen, Roy Hansen og Statens Vegvesen</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">Bestyrer</td> <td>Ingeniørservice v/ Johan Martin Hansen</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">Forretning</td> <td> <p>Kartforretning for å justere grensen mellom gbnr. 16/51 og gbnr. 9307/1, Rv 307.</p> <p>Ved denne grensejusteringen er 12,2 m2 overført fra gbnr. 9307/1 til gbnr. 16/51. Partene er enige i justeringen.</p> <p>Dette målebrevet erstatter tidligere målebrev over gbnr. 16/51, nr. 487 av 6/2-1985, tinglyst ved Tønsberg Byrett 30/7-1985, dagbok nr. 12181.</p> </td> </tr> </table>		Dato for forretningen	6/11-1998	Rekvirent	Lise M.Hansen, Roy Hansen og Statens Vegvesen	Bestyrer	Ingeniørservice v/ Johan Martin Hansen	Forretning	<p>Kartforretning for å justere grensen mellom gbnr. 16/51 og gbnr. 9307/1, Rv 307.</p> <p>Ved denne grensejusteringen er 12,2 m2 overført fra gbnr. 9307/1 til gbnr. 16/51. Partene er enige i justeringen.</p> <p>Dette målebrevet erstatter tidligere målebrev over gbnr. 16/51, nr. 487 av 6/2-1985, tinglyst ved Tønsberg Byrett 30/7-1985, dagbok nr. 12181.</p>		
Dato for forretningen	6/11-1998										
Rekvirent	Lise M.Hansen, Roy Hansen og Statens Vegvesen										
Bestyrer	Ingeniørservice v/ Johan Martin Hansen										
Forretning	<p>Kartforretning for å justere grensen mellom gbnr. 16/51 og gbnr. 9307/1, Rv 307.</p> <p>Ved denne grensejusteringen er 12,2 m2 overført fra gbnr. 9307/1 til gbnr. 16/51. Partene er enige i justeringen.</p> <p>Dette målebrevet erstatter tidligere målebrev over gbnr. 16/51, nr. 487 av 6/2-1985, tinglyst ved Tønsberg Byrett 30/7-1985, dagbok nr. 12181.</p>										
<p>Underskrift</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: small;">Sted</td> <td style="font-size: small;">Dato</td> <td style="font-size: small;">Underskrift</td> <td style="font-size: small;">Underskrift</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">11.10.2002</td> <td style="text-align: center;"><i>Gunnbjørn Tangen</i> Gunnbjørn Tangen</td> <td style="text-align: center;"><i>Lisbeth Hynne</i> Lisbeth Hynne</td> </tr> </table>		Sted	Dato	Underskrift	Underskrift		11.10.2002	<i>Gunnbjørn Tangen</i> Gunnbjørn Tangen	<i>Lisbeth Hynne</i> Lisbeth Hynne		
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift								
	11.10.2002	<i>Gunnbjørn Tangen</i> Gunnbjørn Tangen	<i>Lisbeth Hynne</i> Lisbeth Hynne								
<p>GAB</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: small;">Registreringsstempel</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;"> REGISTRERT I GAB 11 OKT. 2002 ANDEBU KOMMUNE SIGN.: <i>L. Hynne</i> </td> </tr> </table>	Registreringsstempel	REGISTRERT I GAB 11 OKT. 2002 ANDEBU KOMMUNE SIGN.: <i>L. Hynne</i>	<p>Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: small;">Dagbokstempel</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;"> TINGLYST 21 NOV. 2002 TØNSBERG TINGRETT DAGBOKNR.: 16073 2002/9002801/200 21.11.2002 </td> </tr> </table>	Dagbokstempel	TINGLYST 21 NOV. 2002 TØNSBERG TINGRETT DAGBOKNR.: 16073 2002/9002801/200 21.11.2002						
Registreringsstempel											
REGISTRERT I GAB 11 OKT. 2002 ANDEBU KOMMUNE SIGN.: <i>L. Hynne</i>											
Dagbokstempel											
TINGLYST 21 NOV. 2002 TØNSBERG TINGRETT DAGBOKNR.: 16073 2002/9002801/200 21.11.2002											
<p>Påtegninger (rettelser o.l.)</p> <div style="border: 1px solid black; height: 80px; width: 100%;"></div>											
 <p style="font-size: small;">Doknr: 16073 Tinglyst: 21.11.2002 Emb. 091 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM</p>											
<p>Vesla/Geonor</p>											



1980/9000207/200

STATENS VEGVESEN
 VEGSJEFEN I VESTFOLD

 DAGBOKFØRT
 01. NOV 80 07405
 SOFIENSKRIVEREN I
 JARLSBERG

Erklæring

 VEGSJEFEN I VESTFOLD
 28.10.80*004618
 ARKIV NR. 771 Ab

Undertegnede, Roy Hansen, godtar herved følgende vilkår for å få dispensasjon fra veglovens regler om byggegrenseavstand for oppføring av garasje på min faste eiendom gnr. 16 bnr. 51,54 i Andebu kommune:

1. Eierne fraskriver seg krav på enhver erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, vegvesenets utbedringsarbeider eller vegtrafikken, i den utstrekning skadene eller ulempene er en følge av at bygningen helt eller delvis på grunn av dispensasjonen, blir liggende innenfor fastsatte byggegrenser i vegloven.
2. Området mellom bygningen(e) og vegens eiendomsområde må eieren til en hver tid holde ryddig, slik at sikten til og fra vegen ikke blir hindret. Det må heller ikke brukes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen(e) må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og eventuelle vann- og/eller kloakkledninger gjennom vegen er brakt i orden.
4. Bygningen(e) må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen(e) må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eierne må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og veg).
7. Eierne fraskriver seg krav på enhver erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes bygging av gang-/sykkelveg.

Andebu den 22/10-80
Roy Hansen *disse* Mayland Hansen

Til vitnerlighet:

Sigmund Ljungland

 Riktig gjenpart bekreftes.
 Tønsberg, 31. oktober 1980
 etter fuldmakt

 Eva Iversen.
 *

Jarlsberg sorenskriverembete

Dagboknr. 7201

1 - NOV. 1974

1974/9000152/200

ERKLÆRING.

Undertegnede sier av eiendommen "Silju" gnr. 16, bnr. 51 og 54, i Andebu gir hermed Andebu kommune rett til å føre og vedlikeholde vann- og kloakkledning fra Andebu sentrum til Merkedamselva over min eiendom på følgende vilkår:

1. Kommunen besørger utbedret eventuell skade på vann- og kloakkledningene snarest mulig.
2. Kommunen sørger for at sprengningsarbeidene utføres så skånsomt og lite skjæmmende for eiendommen som mulig.
3. Denne erklæring kan kommunen la tinglyse.

Rettighetens verdi kr. 500,-,
p.t. Andebu, 17. oktober 1973.

Anders Askjem

Til vitnerlighet:

Nils Grytnes

Sonja Aspelund

STATENS VEGVESEN

1970/9000057/200

Jærlsberg sorenskriverembeta

Dagboknr. 2707

Erklæring

VEGSJEFEN I VESTFOLD
001621 / -2. 6. 70
ARKIV NR. _____

13 JUNI 1970

Undertegnede, Anders Askjem, Nøtterøy, godtar herved følgende vilkår for å få dispensasjon fra veglovens regler om byggegrenseavstand for oppføring av et bolighus på min faste eiendom "Silju" gnr. 16 bnr. 51-54 i Andebu kommune:

1. Som følge av at det byggverket det er gitt dispensasjon for, ligger innenfor byggegrensen, må eieren for dette fraskrive seg krav på erstatning for mulige skader eller ulemper som skyldes vedlikeholds- eller utbedringsarbeider (herunder utvidelse eller omlegging av vegen).
2. Området mellom bygningen(e) og vegens eiendomsområde skal til en hver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen(e) må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er brakt i orden.
4. Bygningen(e) må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen(e) må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og veg).
7. Det er også en forutsetning for dispensasjon at avkjørselen til denne eiendommen kan nyttes som adkomst til Arnt Askjems eiendom, gbnr. 16/52, og til andre oppsittere på stedet. Avkjørselen må godkjennes av vegvesenet.

Teie den 16-70

Anders Askjem

Til vitterlighet:

Harald Orm

Nabolagsprofil

Granheimveien 2 - Nabolaget Andebu - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Granheimveien Linje 124	1 min 0.1 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	17 min 16.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 265 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	14 min 14.9 km
Re videregående skole 600 elever	20 min 15.2 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

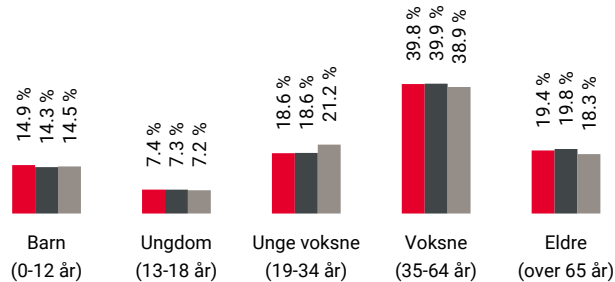
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	6 min 0.5 km
Møyland barnehage (2-5 år) 64 barn	15 min 1.4 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	7 min
Meny Andebu PostNord	8 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100

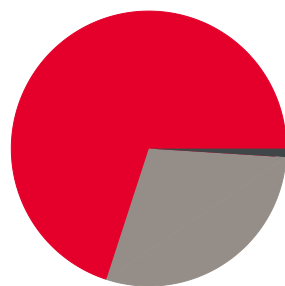
Sport

⚽ Andebu ungdomsskole 10 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.9 km

⚽ H-Glass Arena 11 min 🚶
Fotball, friidrett 0.9 km

🏃 Treningscenteret Andebu 9 min 🚶

Boligmasse



■ 70% enebolig
■ 1% blokk
■ 29% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

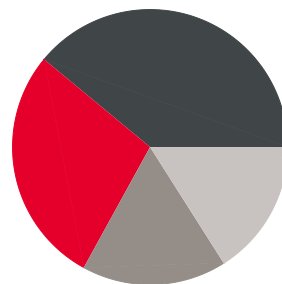


Varer/Tjenester

📦 Andebu Senter 9 min 🚶

📦 Gokstad Apotek, Andebu 8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 44%

■ Andebu
■ Sandefjord kommune
■ Norge

Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Granheimveien 2
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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