

aktiv.



Kronestien 14, 3158 ANDEBU

Sjarmerende enebolig med solrik tomt, flott utsikt og familievennlig beliggenhet.



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 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Pål Robert Kvisle

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 210/210 kvm
Tomtstr.: 954 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 273, bnr. 49
Oppdragsnr.: 1311250092

Sjarmerende enebolig med solrik tomt, flott utsikt og familievennlig beliggenhet.

Velkommen til Kronestien 14 – en innbydende enebolig fra 2005 oppført i klassisk stil med vakre detaljer.

Eiendommen ligger rolig til i en blindgate på en skjermet tomt med usjenert hage, flotte uteplasser og sol fra morgen til kveld. Boligen går over tre plan og har en praktisk planløsning som passer perfekt for barnefamilier. Hovedetasjen byr på en romslig stue og et flott kjøkken med spiseplass, utgang til veranda og hage, samt entré og gjestetoalett. I andre etasje finner du loftsstue med utgang til balkong, tre gode soverom, stort walk-in-closet og et romslig bad. Underetasjen gir ekstra oppholdsrom i form av kjellerstue, godt med lagring, vaskerom egen inngang til lagerrom.

Her bor du tilbaketrukket og trygt, men samtidig med skole og barnehage innenfor kort gangavstand.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	84
Eiendomsdata	89
Kommuneplankart	91
Reguleringsplankart	92
Grunnkart	94
Planopplysninger	95
Reguleringsbestemmelser	97
Energiattest	100
Nabolagsprofil	106
Ferdigattest	109
Byggemeldte tegninger	111
Informasjon fra brannvesenet	113
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 210 m²

BRA totalt: 210 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 71 m² Gang, bod 1, bod 2, bod 3 og vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 75 m² Hall m/trapp, toalettrom, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 64 m² Loftstue/gang, bad, soverom 1, walk-in closet, soverom 2 og soverom 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m²

2. etasje

7 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg:

Hall m/trapp: 9,8 m²

Toalettrom: 1,7 m²

Stue: 35,3 m²

Kjøkken: 26 m²

Areal 2. etg:

Loftstue/gang: 18,4 m²

Bad: 8,8 m²

Soverom 1: 11,3 m²

Walk-in closet: 5,2 m²

Soverom 2: 8,4 m²

Soverom 3: 9,1 m²

Areal kjeller:

Gang m/trapp: 13,6 m²

Bod 1: 21,6 m²

Bod 2: 5,8 m²

Bod 3: 12,5 m²

Vaskerom: 12,5 m²

Byggetegninger:

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

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

Kommentar: Varmepumpe montert i 2023. Skiftet deksler for utestikk og fast kobling av varmtvannsbereder i 2025.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

954 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen ligger i svakt hellende terreng. Gruset gårds plass og stor gressplen.

Beliggenhet

Kronestien er et hyggelig boligområde som er både familievennlig, trygt og rolig. I Høyjord finner man bygdens herlige og behagelige livsstil. Dette er en perfekt plass og bo med familien. Det er mange friluftsmuligheter med flotte turområder og badevann i nærheten. Blant annet Illestadvannet med bade- og fiskemuligheter. Illestadvannet er et ferskvann i Høyjord med to øyer som det er mulighet for å slå opp telt eller sette opp hengekøye.

Høyjord barneskole ligger kun 3 minutter unna med bil eller 5 minutter på sykkel, og barnehagen ligger kort gangavstand fra boligen, kun 2 min gåtur. Barneskolen og barnehagen ligger i naturskjønne omgivelser med nærhet til både Illestadvannet og skog som ofte blir tatt i bruk til fysiske aktiviteter og lek. Det er også SFO på barneskolen. Går man på ungdomsskolen er Andebu ungdomsskole kun 12 minutters kjøretur unna, og det går skolebuss via busstopp ved hovedveien.

Beveger man seg opp til Moafeltet som er en fire minutters kjøretur finner man Frydenlund (Haugar plassen). Her blir det arrangert alt fra 17-mai feiring til dansefester. Nedenfor Frydenlund er Høyjords klubbhus - dette tilhører Høyjord idrettslag. Lokalet passer til barnedåp, konfirmasjon, møter eller festlige lag. Ønsker man å leie større lokaler er Haugar ungdomslokale ypperlig. Lokalet leies ut med alt utstyr til alle typer arrangementer. Plass til 270 personer. Lokalet har scene, det er tilrettelagt for

rullestolbrukere og det er gode parkeringsmuligheter.

Om vinteren er det en flott lysløype som starter ved klubbhuset. Her blir det arrangert poenglangrenn. Det går lysløype fra Høyjord til Andebu. Disse er koblet sammen via oppkjørte løyper.

Andebu har et mangfold av muligheter for den kulturglade og naturglade person. Her finner man entusiaster innenfor de fleste sjangere. Et herlig og landlig sted.

Til dagligvarehandelen kan man kjøre til enten Andebu eller Revetal sentrum. I Andebu sentrum finner man dagligvarebutikker, frisør, treningssenter, Skagerrak Sparebank, Aktiv Eiendomsmegling, vinmonopol, apotek og bensinstasjon for å nevne noe. Ønsker man et større utvalg av butikker og tjenester ligger Tønsberg og Sandefjord ca. en halv times kjøretur unna.

Det er også enkle veier til Oslo, kort vei til Torp, ferge til Sverige eller jernbanestasjoner i byene. Fra Andebu er det også bussforbindelser til Vestfoldbyene.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Boligbebyggelse bestående av eneboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Høyjord barnehage (3-5 år) ca. 0.4 km

Skoler:

Høyjord skole (1-7 kl.) ca. 0.8 km

Signo grunn- og videregående skole (1-...) ca. 6.9 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 9.3 km

Re videregående skole ca. 13.2 km

Gjennestad videregående skole ca. 21.3 km

Skolekrets

Høyjord skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport:

Heimdal (Linje 124) ca. 0.3 km

Stokke stasjon (Linje RE11, RX11) ca. 23.1 km

Sandefjord lufthavn Torp 27 min med bil

Oslo Gardermoen 1 t 44 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

De fleste bygningsdeler er fra byggeår, med enkelte oppgraderinger som varmepumpe installert i 2023 og varmtvannsbereder fra 2020. Boligen vurderes å ha normal tilstand sett i forhold til alder. Det må påregnes løpende kostnader til vedlikehold, hovedsakelig knyttet til normale utskiftingsintervaller og levetid på bygningsdeler. For nærmere vurdering av tilstanden henvises det til de enkelte bygningsdeler.

Det presiseres at boligen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Dagens krav til inneklima, isolasjon, lyd- og brannsikkerhet er strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget.

UTVENDIG:

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Trinn og plattform montert for feier. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består A-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Malt 2-fløyet balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Malt kjellerdør i tre. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass. Terrasse fra 2008 på 16,2 m² (4,62 x 3,51) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på pusset lecamur. Stående malt spilerekkverk på 90 cm. Overbygget inngangsparti fra byggeår på 7,3 m² (4,06 x 1,81) i betongkonstruksjon. Stående malt spilerekkverk på 88 cm. Balkong fra byggeår på 7,4 m² (4.11 x 1,81) med utgang fra loftstue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Montert drypplater mot underliggende inngangsparti. Stående malt spilerekkverk på 90 cm. Rekkverksstolper skiftet ut i 2023. Utvendig trapp til terrasse i trykkimpregnert tre. Stående malt spilerekkverk på 85 cm. Betongtrapp til kjellerinngang.

INNVENDIG:

Gulver har laminat, parkett og flis.

Vegger har malt trepanel og malt tapet.

Tak har malt trepanel og malte takessplater.

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

Bygget er opplyst utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Det er i stuen montert en vedovn. Glassplate på gulv, front av ovn. Elementpipe fra

byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerbod. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 30.08.2024.

Gulv i kjeller av betong, tekket med flis og laminat.

Vegger av pusset/malte lecablokker og en innforet vegg med trepanel.

Hulltaking er foretatt under trapp og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 17,2 % i bunnsvill.

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.

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløpere.

Det er innvendige malte profilerte tredører.

VÅTROM:

Bad/wc i 2. etg. fra byggeår. Nytt toalett i 2025 og kran til badekar fra 2024. Det er flis på vegg og malt trepanel i himling. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet er tilnærmet flatt. Lagt ny mykfug av eier i overgang gulv/vegg etter befarings.

Badet har to plastsluk i gulv. Ifølge eier er det lagt både banemembran og smøremembran. Utførelsen er ikke dokumentert. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusj og badekar. Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er foretatt fra loftstue uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom/dusj i kjeller fra byggeår. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er varierende fall mot sluk. Det er to plastsluk i gulv. Ukjent tettesjikt/membran. Inneholderskyllekum i rustfritt stål, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er avtrekk fra ventilasjonskanal. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig ettersom veggene er oppført i lecamur. Det er ikke registrert unormale verdier ved fuktsøk eller kontroll på normalt utsatte steder.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin fra 2022 og frittstående hvitevarer som kjøøl/frysenskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator fra 2025 over komfyr med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM:

Toalettrom har flislagt gulv, malte tapet på vegger og malt trepanel i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i toalettrom med lekkasjevannsrør ført ned til vaskerom. Stoppekran plassert i vaskerom. Innvendig avløp er av plast. Balansert ventilasjon i boligens 1.- og 2. etg., samt vaskerom i kjeller. Ventilasjonsaggregat plassert i vaskerom. Viftehastighet styres fra hall i 1.etg. Vegg- og vindusventiler i kjellerboder. Ingen ventilasjon i midterste kjellerbod. Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i vaskerom. Sikringsskap er plassert i kjellergang. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 16 kurser og overspenningsvern. 50A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD:

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår.
Synlig vorteplast mot grunnmur med topplist.
Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.
Grunnmur oppført av lettklinkerblokker.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle, isolert og fuktsikret mot grunn, ref byggeår.
Boligen ligger i svakt hellende terreng.
Gruset gårdsplass og stor gressplen.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

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

Forhold som har fått TG2:

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Utvendig kledning malt sist rundt 2013, hjørnekasser malt rundt 2022 og vindskier malt rundt 2020. Mønekryssene ble skiftet i 2023.

Vurdering av avvik:

Det er registrert råte i et kledningsbord som ligger inntil betongkonstruksjonen ved inngangspartiet. Det forekommer også stedvise tørkesprekker i bunn av kledningsbordene.

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

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

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

Konsekvens/tiltak:

Råteskadet kledningsbord bør skiftes ut. Utvendige kledningsbord har behov for nytt

malingsstrøk for å opprettholde beskyttelse mot fukt og forringelse.

Vinduer:

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Det mangler beslag i underkant av vinduer, og underkarm er kun fuget mot vannbrett. Dette medfører økt risiko for fuktopptak og skader på karm. Enkelte vinduer fremstår med noe værslitasje. Normal forventet levetid for trevinduer er 20–60 år.

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

Konsekvens/tiltak:

Tiltak:

Vinduer vurderes å være i funksjonell stand, men med enkelte værslitasjer. For å forlenge levetiden anbefales utvendig pussing og maling. Fuger mot vannbrett bør følges opp jevnlig og vedlikeholdes/fornyes ved behov for å hindre vanninntrenging. Ved fremtidig utskifting av vinduer anbefales montering av beslag for å redusere fuktrisiko.

Dører - 2:

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører. Ytterste lag på ytterdør har begynt å løsne i nedre del, samt døren går noe i terskel. Terrassedøren i stue mangler låsestilling, noe som har medført at døren har blåst inn i utvendige pynteklosser ved listverket. Dette har resultert i hakk/skader i topp av dørblad. Eier har malt skadet punkt etter befarings.

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

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

Konsekvens/tiltak:

Overflatebehandling og reparasjon/justering bør utføres for å hindre skadeutvikling og forringelse. Låsestilling/dørstopper bør monteres for å unngå nye skader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse fra 2008 på 16,2 m² (4,62 x 3,51) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på pusset lecamur. Stående malt spilerekkverk på 90 cm. Overbygget inngangsparti fra byggeår på 7,3 m² (4,06 x 1,81) i betongkonstruksjon. Stående malt spilerekkverk på 88 cm.

Balkong fra byggeår på 7,4 m² (4.11 x 1,81) med utgang fra loftstue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Montert drypplater mot underliggende inngangsparti. Stående malt spilerekkverk på 90 cm. Rekkverksstolper skiftet ut i 2023.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Høyde på rekkverk ved balkonger/terrasser skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.

Rekkverket er stedvis noe værslitt.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedlikehold av overflater på rekkverket må påregnes.

Utvendige trapper:

Utvendig trapp til terrasse i trykkimpregnert tre. Stående malt spilerekkverk på 85 cm.

Betongtrapp til kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m etter dagens og datidens krav. Det mangler håndløper mot vegg i kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Overflater - 2:

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

I kjellergang er det registrert fuktsvelling i laminat som følge av kondens fra fryser.

Takessplatene i en kjellerbod er dårlig festet. Stedvis er det etterskrudd av eier. I hall er det bom under en flis samt sprekk i flisfuge. På kjøkken er det stedvis knirk i gulv, samt fuktsvelling i sokkellister. I loftstue er det stedvise sprekker i tapethjørner.

Konsekvens/tiltak:

Laminatgulv i kjellergang bør skiftes. Det anbefales å etterfeste eller skifte takessplater for å ivareta sikkerhet og funksjon. Flis med bom og sprekk i fuger bør utbedres. Parkettgulv på kjøkken kan vedlikeholdes med voksolje eller tilsvarende for å redusere knirk. Sokkellister bør vedlikeholdes. Sprekkdannelser i tapethjørner anses som kosmetisk og kan utbedres ved overflatebehandling.

Radon:

Bygget er opplyst utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Rom Under Terreng:

Gulv i kjeller av betong, tekket med flis og laminat. Vegger av pusset/malte lecablokker og en innforet vegg med trepanel. Hulltaking er foretatt under trapp og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 17,2 % i bunnsvill. 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. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Vurdering av avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendige dører - 2:

Malte profilert tredør til bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

En dør til kjellerbod går i terskel.

Konsekvens/tiltak:

Dør har behov for justering.

2. ETASJE > BAD

Overflater - vegger og himling:

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

Vurdering av avvik:

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

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

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak:

Ifølge eier har ikke dusjen vært i bruk. Om dusj skal brukes bør det monteres dusjkabinett som begrenser direkte vannsprut på dør.

2. ETASJE > BAD

Overflater - Gulv:

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt. Lagt ny mykfug av eier i overgang gulv/vegg etter befaring.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mulig å kontrollere om membranen har oppkant bak terskel ved dør uten å demontere terskel. Høydeforskjellen mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er målt til 5 mm.

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

Konsekvens/tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Avløp fra badekar føres direkte til sluk og dusj er ikke i bruk.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt:

Badet har to plastsluk i gulv. Ifølge eier er det lagt både banemembran og smøremembran. Utførelsen er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

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

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

KJELLER > VASKEROM

Overflater vegger og himling:

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

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

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Vurdering av avvik:

Det er uegnede materialer i våtsoner. Det dusjes direkte på pusset og malt lecamur i kjeller. Veggene er utført i materialer som ikke oppfyller gjeldende krav til våtromsvegger, og det er ikke etablert membran i dusjsone.

Konsekvens/tiltak:

Løsningen er ikke forskriftsmessig, og det foreligger teoretisk risiko for fuktskader over tid. Leca som materiale er imidlertid robust og mindre utsatt for skadeutvikling enn organiske materialer. Det er ikke observert noe unormalt med fuktgjennomslag eller skader på bakenforliggende konstruksjoner etter langvarig bruk. Oppgradering anbefales dersom rommet skal benyttes som godkjent våtrom etter dagens standard.

KJELLER > VASKEROM

Overflater Gulv:

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er varierende fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

Fliser under varmtvannsbereder er ikke festet.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er

10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak:

Manglende flis under bereder har ingen funksjonell betydning, men festing av flis bør vurderes for enklere renhold og estetikk.

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon:

Det er avtrekk fra ventilasjonskanal. Avtrekk fungerte ved test.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap er plassert i kjellergang. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 16 kurser og overspenningsvern. 50A hovedsikring. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2004 Nyanlegg i 2004.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring? Ja.

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.

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.

Generelt om anlegget:

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

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

Inntak og sikringsskap:

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja, siden kurs nr 14 ikke er merket i fortegnelsen, 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.

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.

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Drenering fra byggeår. Synlig vorteplast mot grunnmur med topplist. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Vurdering av avvik:

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Vorteplast går litt under terreng på vegg mellom inngangsparti og kjellertrapp. I kjelleretasjen er det registrert indikasjoner på redusert effekt av drenering/tettesjikt, i form av saltutslag og forhøyede fuktverdier ved hulltaking.

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

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

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales terrengjustering for å synliggjøre vorteplasten og sikre bedre avrenning fra grunnmur. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Boligen er fundamentert med betongplate / såle, isolert og fuktsikret mot grunn, ref byggeår.

Vurdering av avvik:

Det er registrert enkelte riss i pusslaget.

Konsekvens/tiltak:

Riss bør utbedres ved egnet reparasjonsmørtel og overflatebehandling. Skadene vurderes som hovedsakelig kosmetiske per i dag, men bør følges opp for å hindre videre forringelse.

Terrengforhold:

Boligen ligger i svakt hellende terreng. Gruset gårds plass og stor gressplen.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag:

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

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler nedløp fra renne i underkant av balkong.

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

Konsekvens/tiltak:

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Tak som kan medføre fare for snøras skal sikres med snøfangere eller tilsvarende tiltak for å hindre skade på personer, eiendom eller omgivelser.

Det anbefales å etablere nedløp for å sikre kontrollert bortledning av vann til terreng og redusere risiko for fuktskader på konstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er to plastsluk i gulv. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke membran/tettesjikt i dusjonen. Det mangler oppkant av membran mot vegg, og det er ukjent om det foreligger membran på gulv. Utførelsen er ikke i henhold til gjeldende krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak:

Mangelfull eller fraværende membran innebærer forhøyet risiko for fuktskader ved langvarig bruk. Det anbefales etablering av godkjent membranløsning dersom rommet skal benyttes som våtrom i henhold til dagens standard. Uten dokumentert tettesjikt

kan det ikke gis sikkerhet for fuktsikring.

Forhold som har fått TG IU:

Takkonstruksjon/Loft:

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består A-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling. Punktet må sees i sammenheng med takteking.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig ettersom veggene er oppført i lecamur. Det er ikke registrert unormale verdier ved fuktsøk eller kontroll på normalt utsatte steder.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 21.08.2025 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Saltutslag kjeller

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

Ja. Obligatorisk el-kontroll utført for 10-15 år siden. Ingen dokumentasjon.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja. Måling utført 15-20 år siden. Ingen tilbakemeldinger ang. for høye verdier. Ingen tilgjengelig dokumentasjon.

Innhold

Frittliggende enebolig oppført i 2004/2005 over 1,5 etasje med kjeller.

1. etasje: hall m/trapp, toalettrom, stue og kjøkken.

2. etasje: loftstue/gang, bad, soverom 1, walk-in closet, soverom 2 og soverom 3.

Kjeller: Gang, 3 boder og vaskerom.

Standard

Velkommen til Kronestien 14 – en innbydende enebolig fra 2005, oppført i klassisk stil med vakre detaljer som utskjæringer over vinduene. Eiendommen ligger fredelig til i en blindgate, med skjermet hage og usjenert uteplass, hvor du kan nyte solen fra morgen til kveld.

Boligen er fordelt over tre plan med en gjennomtenkt planløsning som passer godt for barnefamilier. I hovedetasjen møter du en romslig stue og et flott kjøkken med plass til spisebord, samt utgang til veranda og hage. Her finner du også en innbydende entré og gjestetoalett.

I andre etasje ligger boligens private sone med loftsstue, tre gode soverom, stort walk-in-closet og et romslig bad med både dusj, badekar, innredning med servant og toalett. Fra loftsstuen er det utgang til en hyggelig balkong hvor morgensolen kan nytes.

Underetasjen gir deg både funksjonelle og sosiale rom. Her er det et stort oppholdsrom innredet som kjellerstue, et romslig vaskerom med dusj og egen inngang til lagerrom. Etasjen byr på gode muligheter for videre tilpasning etter behov.

Beliggenheten er ideell for familier – her bor du trygt og tilbaketrukket, samtidig som både skole og barnehage ligger innenfor kort gangavstand.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Radonmåling

Bygget er opplyst utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Diverse

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

- Help forsikring

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Vedovn i stue.

Luft til luft varmepumpe montert i stue i 2023. (produksjonsår 2021)

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Termostatstyrte varmekabler på bad og vaskerom.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 300 000

Kommunale avgifter

Kr 15 057

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 179 403

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 717 610

Formuesverdi sekundær år

2023

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 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 273, bruksnummer 49 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:

3907/273/49:

14.07.2004 - Dokumentnr: 9000542 - Bestemmelse om gjerde

Opprinnelig dok nr 10142/2004 fra TØNSBERG TINGRETT

21.08.2025 - Dokumentnr: 975724 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu Eiendomsmeglin

Org.nr: 996 525 341

Elektronisk innsendt

14.07.2004 - Dokumentnr: 9000543 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:273 Bnr:38

Opprinnelig dok nr 10141/2004 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 1196598 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:273 Bnr:49

01.01.2024 - Dokumentnr: 477053 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:273 Bnr:49

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.03.2006.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.03.2006.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANER

Id: 20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delareal: 954 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: B

Delareal: 472 m2

KPHensynsonenavn: H220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Delareal: 7 m2

KPHensynsonenavn: H210

KPStøy: Rød sone iht. T-1442

REGULERINGSPLANER

Id: 20000016

Navn: Heimdalåsen - Høyjord

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 05.02.2000

Bestemmelser:

- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/30_G vedtatt 15-02-2000.pdf

Delareal 952 m2

Formål: Boliger

Feltnavn: B8

Delareal: 2 m2

Formål: Annen veigrunn

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Omk. kjøper beskrivelse
3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
99 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

101 100 (Omkostninger totalt)
117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 109 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 108 600

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 1,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000, -.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

11.09.2025











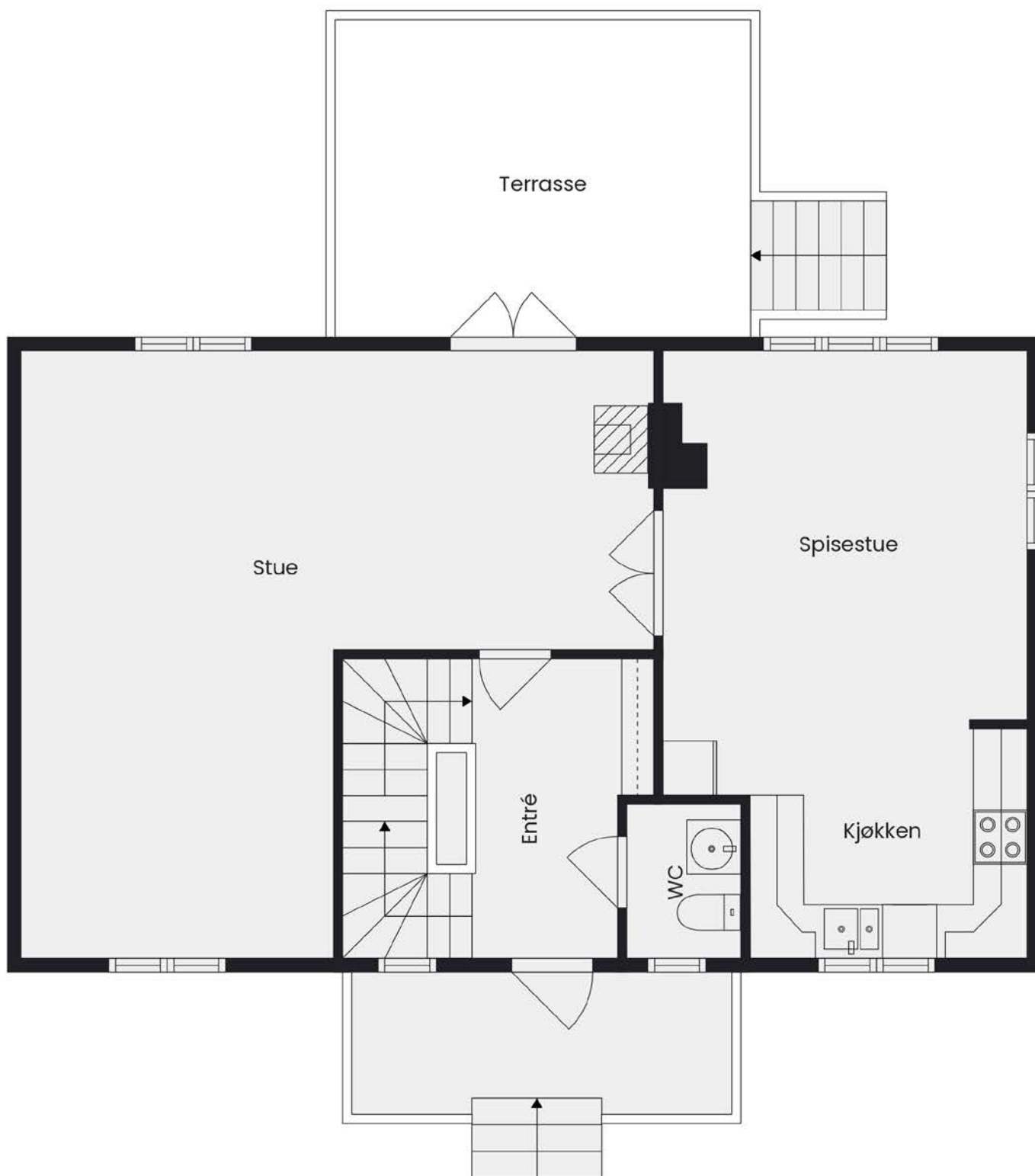




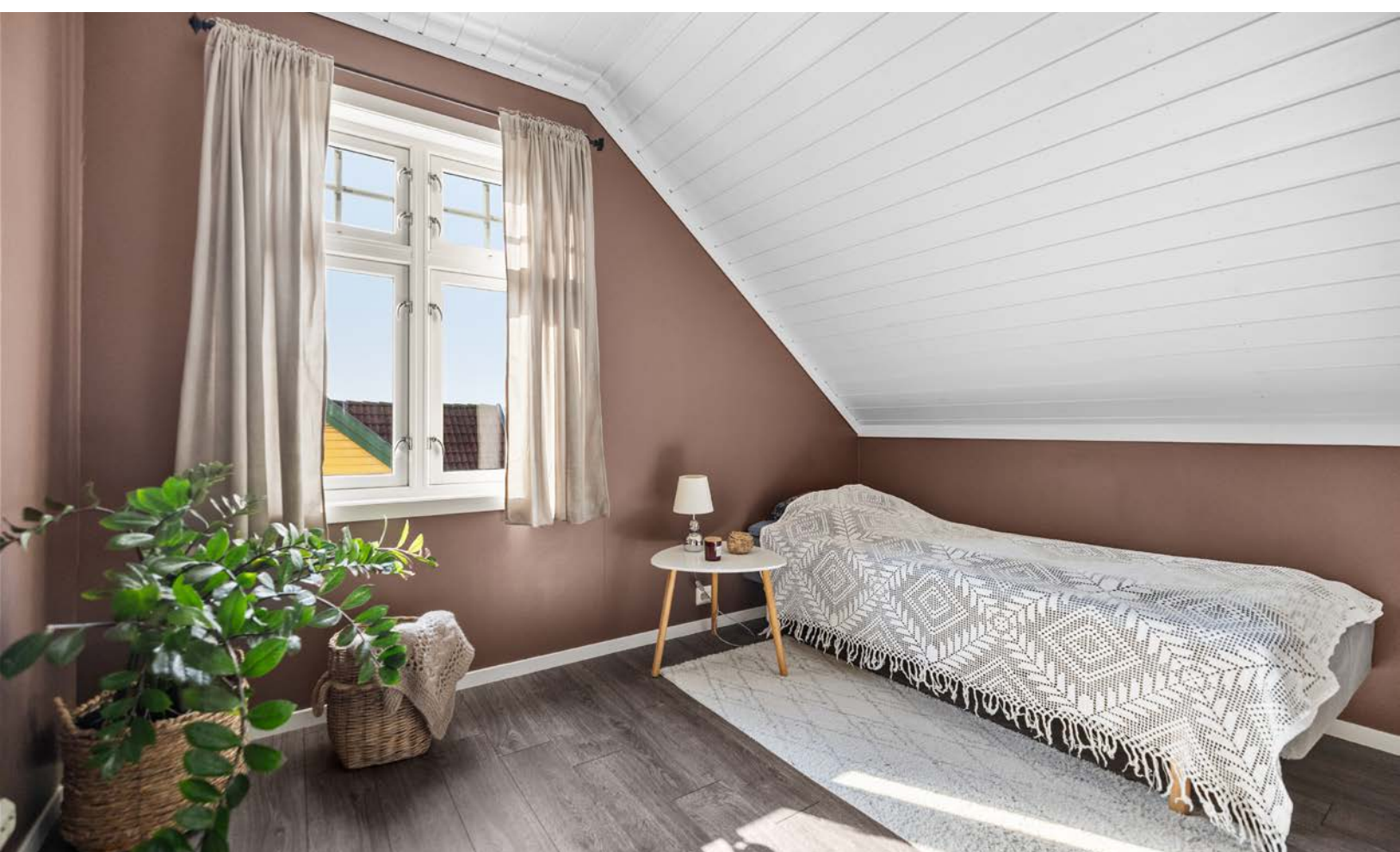








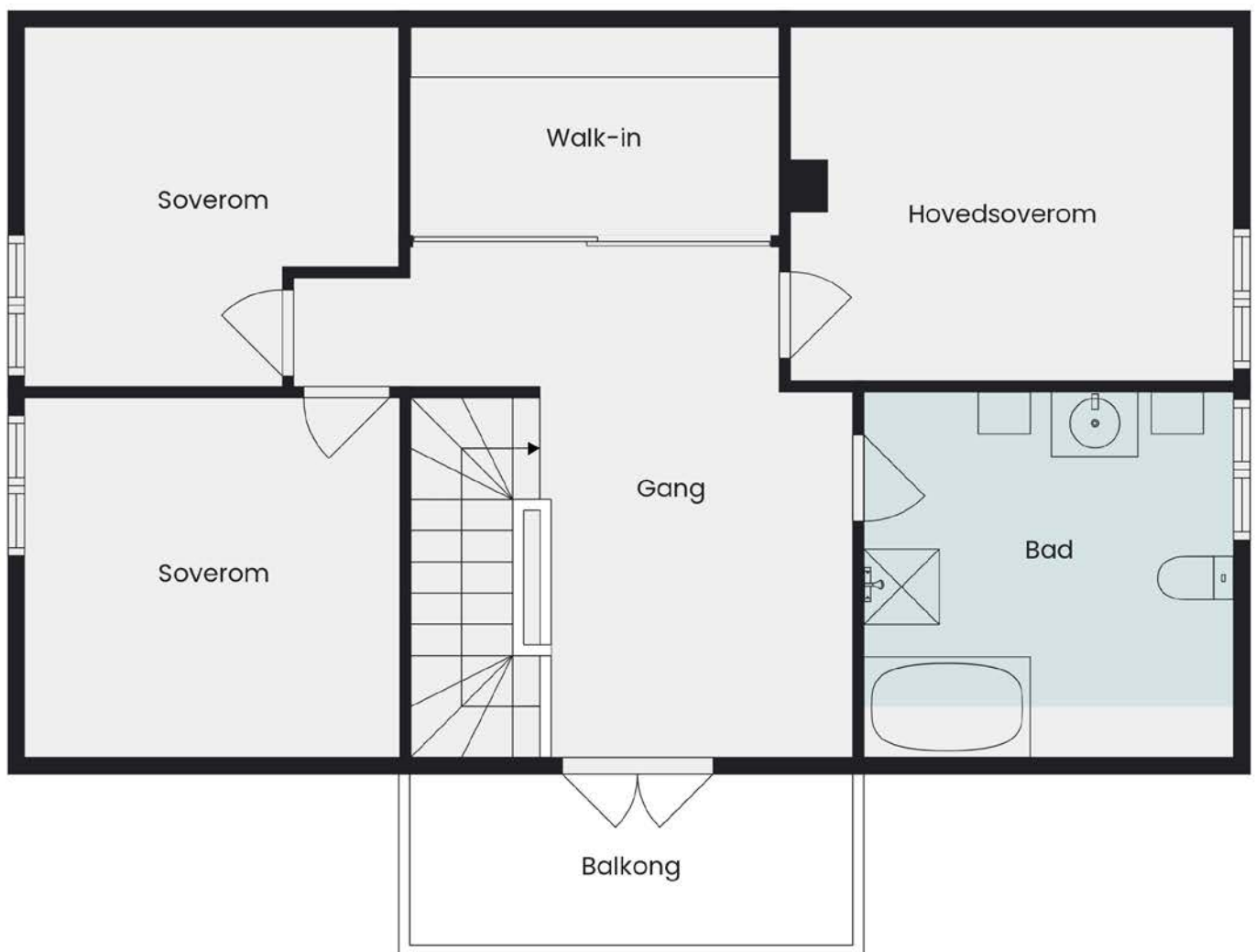








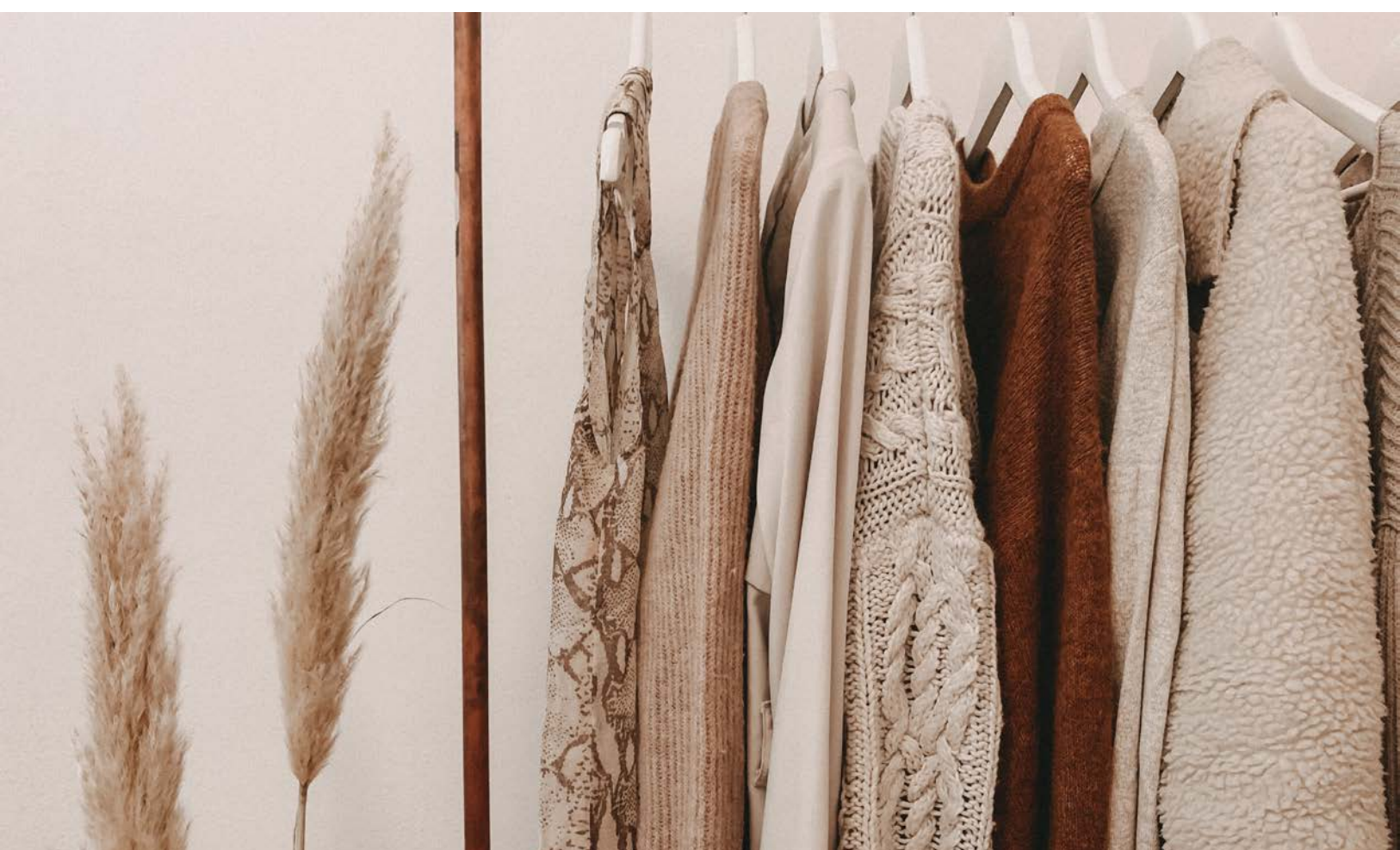
























Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Kronestien 14, 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 273, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 21.08.2025

Rapportdato: 01.09.2025

Oppdragsnr.: 21248-1633

Referansenummer: YB1302

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



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

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsent 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[Takstsent] AS
for eiendomsverdi
"De eiendomsverdi"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig oppført i 2004/2005 over 1,5 etasje med kjeller.

De fleste bygningsdeler er fra byggeår, med enkelte oppgraderinger som varmpumpe installert i 2023 og varmtvannsbereder fra 2020.

Boligen vurderes å ha normal tilstand sett i forhold til alder. Det må påregnes løpende kostnader til vedlikehold, hovedsakelig knyttet til normale utskiftingsintervaller og levetid på bygningsdeler.

For nærmere vurdering av tilstanden henvises det til de enkelte bygningsdeler.

Det presiseres at boligen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Dagens krav til inneløst klima, isolasjon, lyd- og brannsikkerhet er strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget.

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

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

Trinn og plattform montert for feier.

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

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består A-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Malt 2-fløyet balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Malt kjellerdør i tre.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

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

Terrasse fra 2008 på 16,2 m² (4,62 x 3,51) med utgang fra stue.

Terrassebord og bjelker i trykimpregnert tre fundamentert på pusset lecamur.

Stående malt spilerekkverk på 90 cm.

Overbygget inngangsparti fra byggeår på 7,3 m² (4,06 x 1,81) i betongkonstruksjon.

Stående malt spilerekkverk på 88 cm.

Balkong fra byggeår på 7,4 m² (4,11 x 1,81) med utgang fra loftstue.

Terrassebord og bjelker i trykimpregnert tre.

Montert drypplatter mot underliggende inngangsparti.

Stående malt spilerekkverk på 90 cm. Rekkverksstolper skiftet ut i 2023.

Utvendig trapp til terrasse i trykimpregnert tre.

Stående malt spilerekkverk på 85 cm.

Betongtrapp til kjellerinngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat, parkett og flis.

Vegger har malt trepanel og malt tapet.

Tak har malt trepanel og malte takessplater.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter

byggemåte isolert.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Det er i stuen montert en vedovn.

Glassplate på gulv, front av ovn.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerbod.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 30.08.2024.

Gulv i kjeller av betong, tekket med flis og laminat.

Vegger av pusset/malte lecablokker og en innforet vegg med trepanel.

Hulltaking er foretatt under trapp og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 17,2 % i bunnsvill.

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.

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløpere.

Det er innvendige malte profilerte tredørrer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc, dusj i 2. etg. fra byggeår. Nytt toalett i 2025 og kran til badekar fra 2024.

Det er flis på vegg og malt trepanel i himling.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Lagt ny mykfug av eier i overgang gulv/vegg etter befarings.

Badet har to plastsluk i gulv. Ifølge eier er det lagt både banemembran og smøremembran. Utførelsen er ikke dokumentert.

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

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test.

Hulltaking er foretatt fra loftstue uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom/dusj i kjeller fra byggeår.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er varierende fall mot sluk.

Det er to plastsluk i gulv. Ukjent tettesjikt/membran.

Inneholderskyllekum i rustfritt stål, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er avtrekk fra ventilasjonskanal.

Avtrekk fungerte ved test.

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig ettersom veggene er oppført i lecamur.

Det er ikke registrert unormale verdier ved fuktsøk eller kontroll på normalt utsatte steder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Det er integrert oppvaskmaskin fra 2022 og frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap og komfyr.

Det er kjøkkenventilator fra 2025 over komfyr med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har flislagt gulv, malte tapet på vegger og malt trepanel i himling.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør) og det er besikttet i rørfordelerskap, plassert i toalettrom med lekkasjevannsrør ført ned til vaskerom.

Stoppekran plassert i vaskerom.

Innvendig avløp er av plast.

Balansert ventilasjon i boligens 1.- og 2. etg., samt vaskerom i kjeller.

Ventilasjonsaggregat plassert i vaskerom.

Viftehastighet styres fra hall i 1.etg.

Vegg- og vindusventiler i kjellerboder. Ingen ventilasjon i midterste kjellerbod.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe montert i stue i 2023. (produksjonsår 2021)

Termostatstyrte varmekabler på bad og vaskerom.

Vedovn i stue.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i vaskerom.

Sikringsskap er plassert i kjellergang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 16 kurser og overspenningsvern. 50A hovedsikring.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår.

Synlig vorteplast mot grunnmur med topplis.

Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle, isolert og fuktsikret mot grunn, ref byggeår.

Boligen ligger i svakt hellende terreng.

Gruset gårdsplass og stor gressplen.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

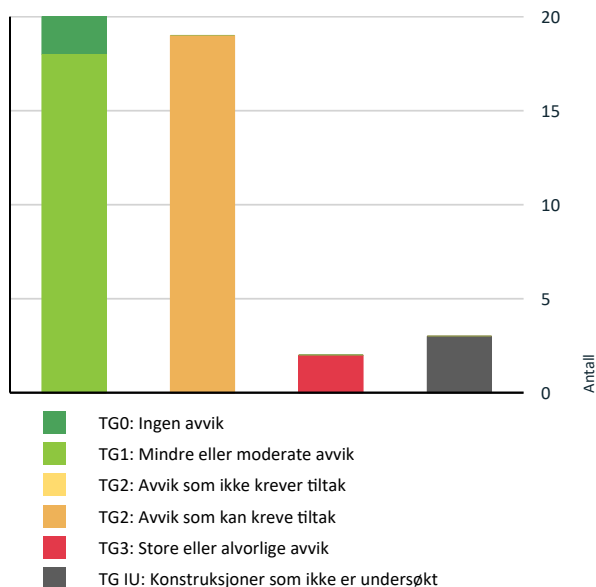
[Gå til side](#)

Enebolig

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

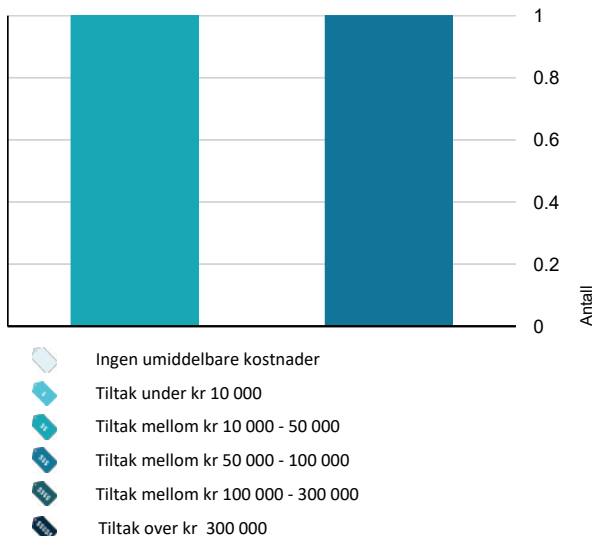
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen i 20 år og 7 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

2004

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Ved befaring ble det registrert en knekt bit av takstein mot gradrenne som har blitt skiftet av eier etterkant. Slike skader kan oppstå over tid som følge av snøansamling og trykk mot taksteinen, og må påregnes fra tid til annen.

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

Nedløp og beslag

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

Trinn og plattform montert for feier.

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler nedløp fra renne i underkant av balkong.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tak som kan medføre fare for snøras skal sikres med snøfangere eller tilsvarende tiltak for å hindre skade på personer, eiendom eller omgivelser. Det anbefales å etablere nedløp for å sikre kontrollert bortledning av vann til terreng og redusere risiko for fuktskader på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler snøfangere.

Veggkonstruksjon

Yttervegg over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Utvendig kledning malt sist rundt 2013, hjørnekasser malt rundt 2022 og vindskier malt rundt 2020. Mønekryssene ble skiftet i 2023.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råte i et kledningsbord som ligger inntil betongkonstruksjonen ved inngangspartiet. Det forekommer også stedvise tørkesprekker i bunn av kledningsbordene.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet kledningsbord bør skiftes ut. Utvendige kledningsbord har behov for nytt malingsstrøk for å opprettholde beskyttelse mot fukt og forringelse.



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består A-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler beslag i underkant av vinduer, og underkarm er kun fuget mot vannbrett. Dette medfører økt risiko for fuktopptak og skader på karm. Enkelte vinduer fremstår med noe værslitasje.

Normal forventet levetid for trevinduer er 20–60 år.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer vurderes å være i funksjonell stand, men med enkelte værslitasjer. For å forlenge levetiden anbefales utvendig pussing og maling.

Fuger mot vannbrett bør følges opp jevnlig og vedlikeholdes/fornyres ved behov for å hindre vanninntrenging.

Ved fremtidig utskifting av vinduer anbefales montering av beslag for å redusere fuktrisiko.

Tilstandsrapport



Noe værslette karmen

1 TG 1 Dører

Malt 2-fløyet balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.
Malt kjellerdør i tre.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Dører - 2

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.
Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

Ytterste lag på ytterdør har begynt å løsne i nedre del, samt døren går noe i terskel.

Terrassedøren i stue mangler låsestilling, noe som har medført at døren har blåst inn i utvendige pynteklosser ved listverket. Dette har resultert i hakk/skader i topp av dørblad. Eier har malt skadet punkt etter befarings.

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:

Overflatebehandling og reparasjon/justering bør utføres for å hindre skadeutvikling og forringelse. Låsestilling/dørstopper bør monteres for å unngå nye skader.



1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse fra 2008 på 16,2 m² (4,62 x 3,51) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre fundamentert på pusset lecamur.
Stående malt spilerekkverk på 90 cm.

Tilstandsrapport

Overbygget inngangsparti fra byggeår på 7,3 m² (4,06 x 1,81) i betongkonstruksjon.
Stående malt spilerekkverk på 88 cm.

Balkong fra byggeår på 7,4 m² (4.11 x 1,81) med utgang fra loftstue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Montert drypplatter mot underliggende inngangsparti.
Stående malt spilerekkverk på 90 cm. Rekkverksstolper skiftet ut i 2023.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk ved balkonger/terrasser skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.
Rekkverket er stedvis noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold av overflater på rekkverket må påregnes.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp til terrasse i trykkimpregnert tre.
Stående malt spilerekkverk på 85 cm.

Betongtrapp til kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m etter dagens og datidens krav.
Det mangler håndløper mot vegg i kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat, parkett og flis.
Vegger har malt trepanel og malt tapet.
Tak har malt trepanel og malte takessplater.

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

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I kjellergang er det registrert fuktsvelling i laminat som følge av kondens fra fryser.
Takessplatene i en kjellerbod er dårlig festet. Stedvis er det etterskrudd av eier.
I hall er det bom under en flis samt sprekk i flisfuge.
På kjøkken er det stedvis knirk i gulv, samt fuktsvelling i sokkellister.
I loftstue er det stedvise sprekker i tapethjørner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

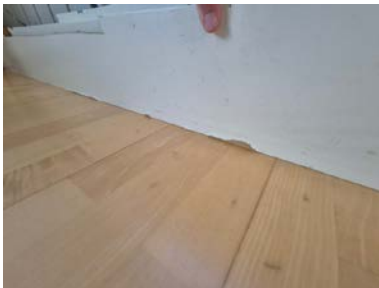
Laminatgulv i kjellergang bør skiftes.
Det anbefales å etterfeste eller skifte takessplater for å ivareta sikkerhet og funksjon.
Flis med bom og sprekke i fuger bør utbedres.
Parkettgulv på kjøkken kan vedlikeholdes med voksolje eller tilsvarende for å redusere knirk.
Sokkellister bør vedlikeholdes.
Sprekkdannelser i tapethjørner anses som kosmetisk og kan utbedres ved overflatebehandling.



Sprekker i tapet.



Fuktsveller på laminat.



Fuktsveller på sokkellist.



Takessplate i bod.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 7 mm - normalt iht. alder.

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

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er i stuen montert en vedovn.
Glassplate på gulv, front av ovn.
Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerbod.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 30.08.2024.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller av betong, tekket med flis og laminat.

Vegger av pusset/malte lecablokker og en innforet vegg med trepanel.

Hulltaking er foretatt under trapp og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 17,2 % i bunnsvill.

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 gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

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



1 TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløpere.

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

1 TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte tredører.

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.

1 TG 2 Innvendige dører - 2

Malte profilerte tredør til bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En dør til kjellerbod går i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør har behov for justering.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc, dusj i 2. etg. fra byggeår. Nytt toalett i 2025 og kran til badekar fra 2024.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

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

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

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ifølge eier har ikke dusjen vært i bruk. Om dusj skal brukes bør det monteres dusjkabinett som begrenser direkte vannsprut på dør.



Dør i våtsonen til dusj.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Lagt ny mykfug av eier i overgang gulv/vegg etter befarings.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mulig å kontrollere om membranen har oppkant bak terskel ved dør uten å demontere terskel. Høydeforskjellen mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er målt til 5 mm.

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Avløp fra badekar føres direkte til sluk og dusj er ikke i bruk.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to plastsluk i gulv. Ifølge eier er det lagt både banemembran og smøremembran. Utførelsen er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk under dusj.



Sluk under badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra loftstue uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom/dusj i kjeller fra byggeår.

Tilstandsrapport

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

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

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

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.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det dusjes direkte på pusset og malt lecamur i kjeller. Veggene er utført i materialer som ikke oppfyller gjeldende krav til våtromsvegger, og det er ikke etablert membran i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen er ikke forskriftsmessig, og det foreligger teoretisk risiko for fuktskader over tid. Leca som materiale er imidlertid robust og mindre utsatt for skadeutvikling enn organiske materialer. Det er ikke observert noe unormalt med fuktgjennomslag eller skader på bakenforliggende konstruksjoner etter langvarig bruk. Oppgradering anbefales dersom rommet skal benyttes som godkjent våtrom etter dagens standard.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er varierende fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser under varmtvannsbereder er ikke festet.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende flis under bereder har ingen funksjonell betydning, men festing av flis bør vurderes for enklere renhold og estetikk.

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluk i gulv. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke membran/tettesjikt i dusjsonen. Det mangler oppkant av membran mot vegg, og det er ukjent om det foreligger membran på gulv. Utførelsen er ikke i henhold til gjeldende krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangelfull eller fraværende membran innebærer forhøyet risiko for fuktskader ved langvarig bruk. Det anbefales etablering av godkjent membranløsning dersom rommet skal benyttes som våtrom i henhold til dagens standard. Uten dokumentert tettesjikt kan det ikke gis sikkerhet for fuktsikring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholderskyllekum i rustfritt stål, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk fra ventilasjonskanal.
Avtrekk fungerte ved test.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig ettersom veggene er oppført i lecamur.
Det er ikke registrert unormale verdier ved fuktsøk eller kontroll på normalt utsatte steder.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er integrert oppvaskmaskin fra 2022 og frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap og komfyr.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator fra 2025 over komfyr med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har flislagt gulv, malte tapet på vegger og malt trepanel i himling.
Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.
Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør) og det er besikttet i rørfordelerskap, plassert i toalettrom med lekkasjevannsrør ført ned til vaskerom.
Stoppekran plassert i vaskerom.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.



TG 1 Avløpsrør

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

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligens 1.- og 2. etg., samt vaskerom i kjeller.
Ventilasjonsaggregat plassert i vaskerom.
Viftehastighet styres fra hall i 1.etg.
Vegg- og vindusventiler i kjellerboder. Ingen ventilasjon i midterste kjellerbod.

Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringsdagspunkt.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.

TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe montert i stue i 2023. (produksjonsår 2021)
Termostatsyrte varmekabler på bad og vaskerom.
Vedovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i vaskerom.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap er plassert i kjellergang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 16 kurser og overspenningsvern. 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.
2004 Nyanlegg i 2004.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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, brannstilløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Siden kurs nr 14 ikke er merket i fortegnelsen, 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.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.
Begrenset kontrollmulighet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.
Synlig vorteplast mot grunnmur med topplast.

Tilstandsrapport

Taknedløp er ført til oppstikkende drensrør og ut til bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Vorteplast går litt under terreng på vegg mellom inngangsparti og kjellertrapp.

I kjelleretasjen er det registrert indikasjoner på redusert effekt av drenering/tettesjikt, i form av saltutslag og forhøyede fuktverdier ved hulltaking.

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

- Andre tiltak:

Det anbefales terrengjustering for å synliggjøre vorteplasten og sikre bedre avrenning fra grunnmur.

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

Bruken av kjeller vil og være avgjørende.



Vorteplast under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle, isolert og fuksikret mot grunn, ref byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte riss i pusslaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss bør utbedres ved egnet reparasjonsmørtel og overflatebehandling.

Skadene vurderes som hovedsakelig kosmetiske per i dag, men bør følges opp for å hindre videre forringelse.



Riss.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i svakt hellende terreng.

Gruset gårdsplass og stor gressplen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

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



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	75			75	23
2. etasje	64			64	7
Kjeller	71			71	
SUM	210				30
SUM BRA	210				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, Toalettrom, Stue, Kjøkken		
2. etasje	Loftstue/gang, Bad, Soverom 1, Walk-in closet, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Gang, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Vaskerom		

Kommentar

Areal 1. etg.
Hall m/trapp: 9,8 m²
Toalettrom: 1,7 m²
Stue: 35,3 m²
Kjøkken: 26 m²

Areal 2. etg.
Loftstue/gang: 18,4 m²
Bad: 8,8 m²
Soverom 1: 11,3 m²
Walk-in closet: 5,2 m²
Soverom 2: 8,4 m²
Soverom 3: 9,1 m²

Areal kjeller.
Gang m/trapp: 13,6 m²
Bod 1: 21,6 m²
Bod 2: 5,8 m²
Bod 3: 12,5 m²
Vaskerom: 12,5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Varmepumpe montert i 2023.
Skiftet deksler for utestikk og fast kobling av varmtvannsbereder i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	165	45

Kommentar

Enebolig

I kjeller er det kun gang m/trapp og vaskerom som er regnet som p-rom. Øvrige rom i kjeller er tegnet inn som boder og disponibelt rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Pål Robert Kvisle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	273	49		0	954 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kronestien 14

Hjemmelshaver

Kvisle Pål Robert

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.03.2006	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 03.03.2006.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	21.08.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.06.2004		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YB1302>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250092	

Selger 1 navn
Pål Robert Kvisle

Gateadresse	
Kronestien 14	

Poststed	Postnr
ANDEBU	3158

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1311250092

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Måling utført 15-20 år siden. Ingen tilbakemeldinger ang. for høye verdier. Ingen tilgjengelig dokumentasjon.

21.1 Radonmåling

År

2006

Verdi

Ingen opplysninger

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250092

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250092

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Robert Kvisle	cf775c6c27c8722cd1b2f8 56c14896982215bc4f	13.08.2025 17:58:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1311250092

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

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		Beregnet areal	954
Etablert dato	28.05.2004	Historisk oppgitt areal	954,7
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	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	273/49
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	273/49
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			273/49
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	28.05.2004			273/38 (-954,7), 273/49 (954,7)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6580759.83	564818.38	0	Ja	954	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KVISLE PÅL ROBERT F280567*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KRONESTIEN 14 3158 3158 ANDEBU	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kronestien 14

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3158 ANDEBU	Kirkesogn	04090403 Høyjord
Grunnkrets	1408 Heimdal Andebu	Tettsted	2613 Høyjord
Valgkrets	1 Nord vest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18838168		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	10.02.2005

1: Bygning 18838168: Enebolig (111), Tatt i bruk 10.02.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	202
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	202
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

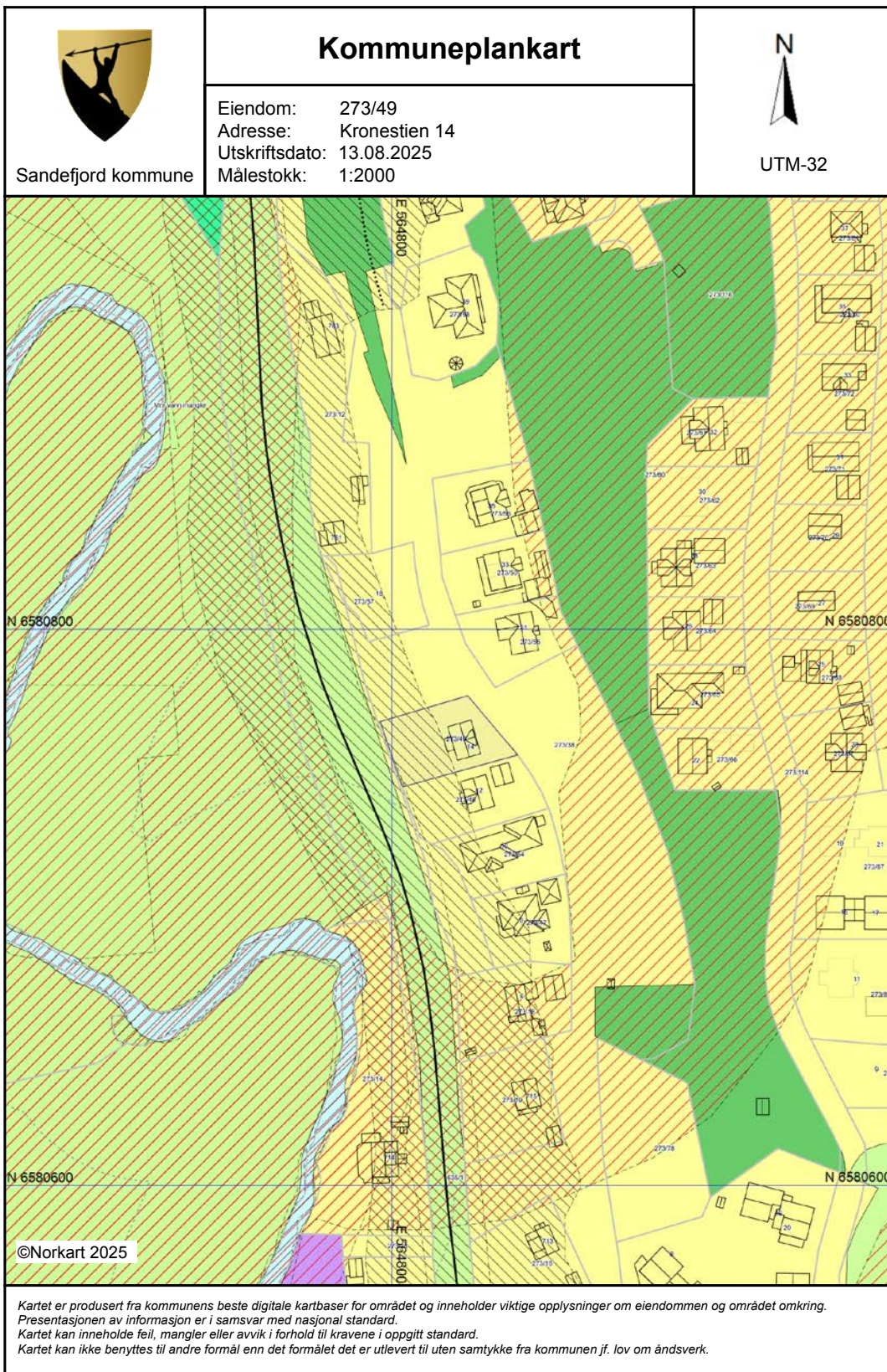
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.06.2004	21.07.2004
Igangsettingstillatelse	23.06.2004	10.02.2005
Tatt i bruk	10.02.2005	10.02.2005

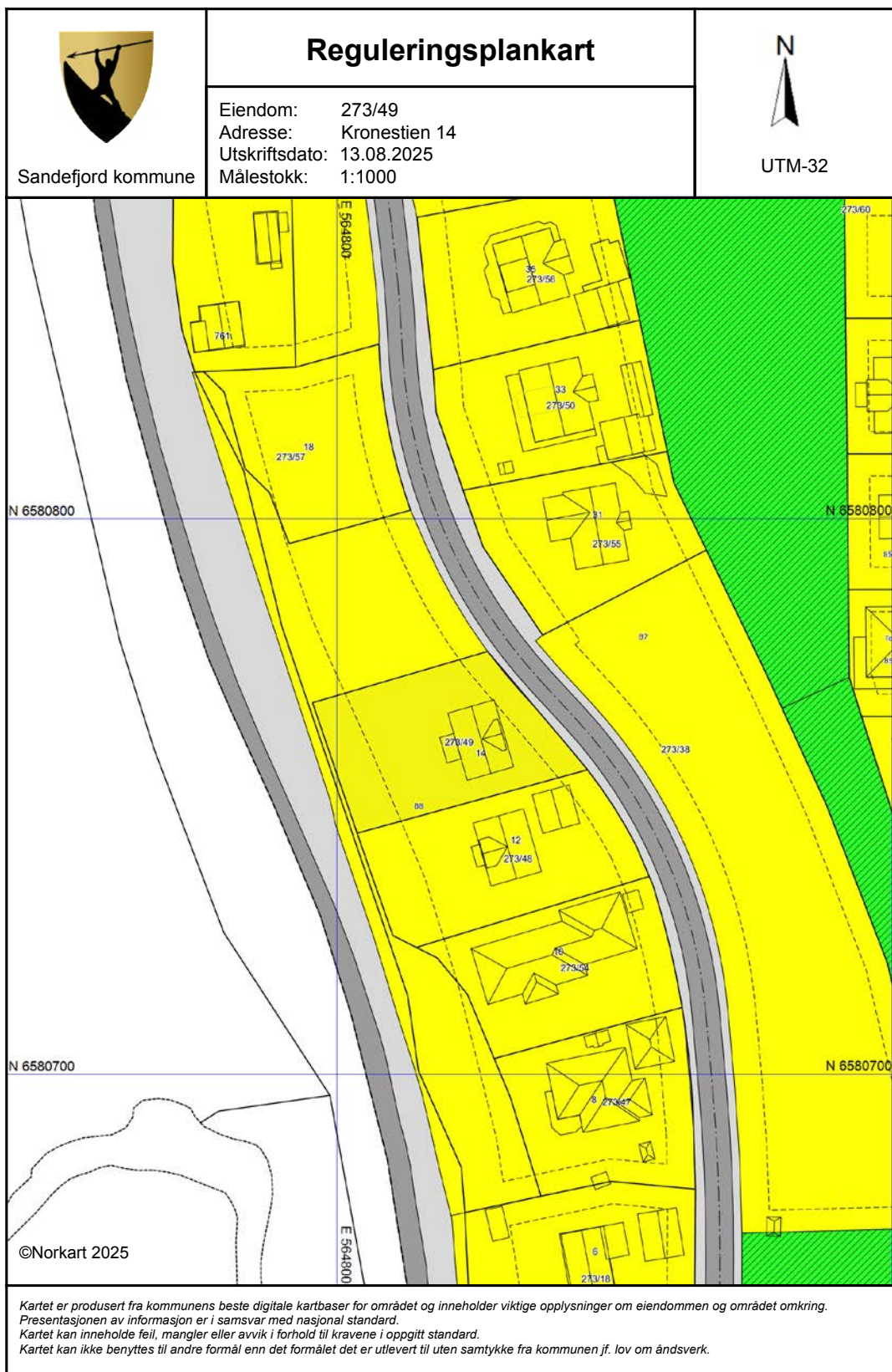
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kronestien 14	H0101	273/49	202	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	60	0	60	0	0	0
H01	1	71	0	71	0	0	0
U01	0	71	0	71	0	0	0





Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring

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





Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 13.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	273	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kronestien 14, 3158 ANDEBU								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	954 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	472 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	7 m ²	
	KPHensynsonenavn	H210	
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20000016
Navn	Heimdalåsen - Høyjord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.02.2000
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/30_G%20%20%20vedtatt%2015-02-2000.pdf
Delarealer	Delareal 952 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn B8
	Delareal 2 m ²
	Formål Annen veigrunn

REGULERINGSPLAN FOR HEIMDALÅSEN, GBNR. 73/38,4 M.FL. I ANDEBU KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1.

Det regulerte området er avgrenset på reguleringskart sist datert 17.11.2011. Området er i medhold av kap. 12 i plan- og bygningsloven regulert til følgende formål:

§ 25.1 - BYGGEOMRÅDER

- boliger med tilhørende anlegg, eksisterende bebyggelse
- boliger med tilhørende anlegg, eneboliger
- boliger med tilhørende anlegg, frittliggende og sammenbygde småhus

§ 25.3 - OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- kjørevei
- gang- og sykkelvei
- annen veigrunn

§ 25.6 - SPESIALOMRÅDER

- frisiktssone

§ 25.7 - FELLESOMRÅDER

- Felles lekeplass for flere eiendommer
- Felles adkomstvei

§ 2.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

Det er tre typer boligområder:

1. **Eneboliger (feltene B2 - B8)**
2. **Sammenbygde og frittliggende småhus, «tett-lav» (felt B1)**
3. **Eksisterende boliger (A1-A3)**

FELT B1:

Området kan bebygges med boliger i frittliggende og sammenbygde småhus. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30%. Mønehøyden skal ikke overstige 7,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Til hver bolig skal det vises plass til minst to biloppstillingsplasser/garasje. Deler av parkeringsbehovet kan løses i form av fellesparkering. Bioenergi kan benyttes i dette feltet etter nærmere avtale med kommunen. Konsentrert bebyggelse bør være forberedt for vannbåren varme.

FELTENE B2 - B8:

Områdene skal bebygges med eneboliger. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25%.

Mønehøyden skal ikke overstige 7,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Bebyggelsen på tomter som grenser mot gbnr.73/35 må ikke overstige 6,5 meter mønehøyde over planert terrengs gjennomsnittsnivå eller kote 101,5.

Flerfamilieboliger er ikke tillatt, unntatt hybelleilighet i forbindelse med enebolig. Til hver bolig skal det vises plass til minst to biloppstillingsplasser/garasje.

Solenergi kan benyttes etter nærmere avtale med kommunen.

§3.**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

Kryssområdet mellom samlevei (**VEI 1**) og **RV 312** skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av kommunen/vegkontoret i Vestfold.

Trafikkområde i forlengelsen av **VEI 2** er framtidig vei for eventuell tilkopling av forlenget adkomstvei nordover.

§4.**FELLESOMRÅDER**

Felles lekeplasser for flere eiendommer, **F1** og **F2** skal benyttes til lek og opphold for barn og unge i de tilgrensende boligområdene. Området skal benyttes til ballspill og annen områderelatert lek. Planer for opparbeidelsen og drift skal være godkjent av kommunen, og garantier for ferdigstillelse samtidig med at første bolig tas i bruk skal være gitt før igangsetting av nye boliger kan tillates. Fellesområde **F3** skal være åpent som adkomst ut i utmarka for alle beboerne.

§5.**SAKSBEHANDLING.**

For boligområdene skal det utarbeides illustrasjonsplaner for hvert felt før søknad om byggetiltak kan behandles av kommunen.

Planen skal vise:

- plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering.
- bebyggelsens høyde og møneretning.
- avgrensning av tomter og fellesarealer.
- lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av tomter og fellesarealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmur med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak.
- retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og omgivelser for øvrig.

Eventuelle øvrige krav til innhold fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Egen utbyggingsavtale skal foreligge før oppstart av utbyggingen.

Dersom det under arbeider i marken påtreffes automatisk fredete kulturminner må arbeidene straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone på fem meter, og fylkeskommunens kulturseksjon må varsles; jfr. Lov om kulturminner §§ 3, 4, 6 og 8.

Vedtatt av Andebu kommunestyre 15.02.00 sak 14

Endring av reguleringsbestemmelsene vedtatt av Teknisk utvalg 4.6.02 sak 63.

Redaksjonell endring av forside Forslag til reguleringsbestemmelser fjernet 28.01.04.

Endring av reguleringsbestemmelsene vedtatt av Kommunestyret ..20.12.2011 sak 085/11

Andebu kommune 21.11.2011

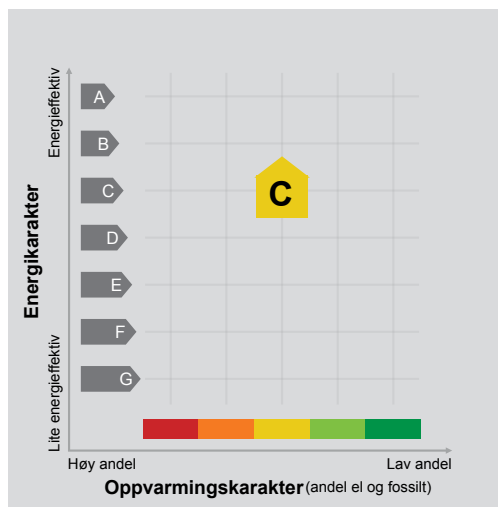
Andebu2011

.....
Ole Sverre Lund
rådmann

ENERGIATTEST



Adresse	Kronestien 14
Postnummer	3158
Sted	ANDEBU
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	273
Bruksnummer	49
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18838168
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-162808
Dato	01.09.2025



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

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

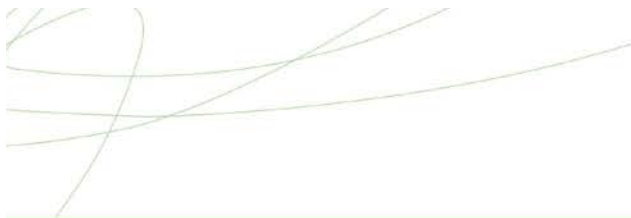
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Redusér innnetemperaturen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2004
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 210
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 4: 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. Kjøøl - 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Nabolagsprofil

Kronestien 14 - Nabolaget Høyjord - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Heimdal Linje 124	4 min 0.3 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	23 min 23.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min
Oslo Gardermoen	1 t 44 min

Skoler

Høyjord skole (1-7 kl.) 105 elever, 8 klasser	9 min 0.8 km
Signo grunn- og videregående skole (1-... 11 elever, 6 klasser	10 min 6.9 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	10 min 9.3 km
Re videregående skole 600 elever	14 min 13.2 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	20 min 21.3 km

«Stille og fredelig. Koselige naboer. Fin skole»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

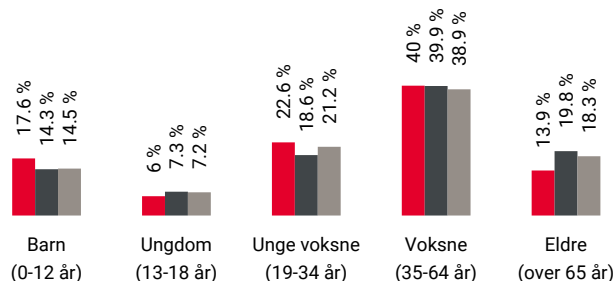
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høyjord	810	345
Sandefjord kommune	64 943	29 732
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Høyjord barnehage (3-5 år) 37 barn	4 min 0.4 km
---------------------------------------	-----------------

Dagligvare

Kiwi Andebu	9 min
Meny Andebu PostNord	10 min 9.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



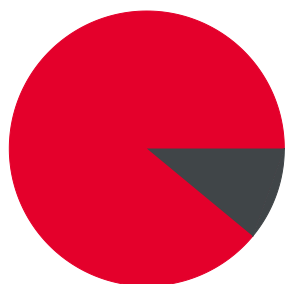
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

⚽ Høyjord Skole	8 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
⚽ Haugarbanen idrettsanlegg	4 min 🚗
Fotball, friidrett	3 km
🚴 Treningscenteret Andebu	10 min 🚗
🚴 Revetal Treningscenter	12 min 🚗

Boligmasse



89% enebolig
11% annet

Varer/Tjenester



Andebu Senter

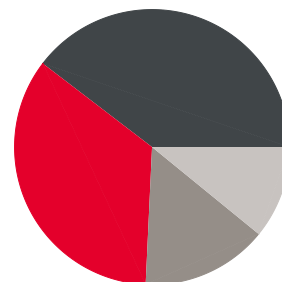
10 min 🚗



Gokstad Apotek, Andebu

10 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder
40% 6-12 år
15% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Høyjord
Sandefjord kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



ANDEBU KOMMUNE

10

Kommune		Ferdigattest er gitt for			
ANDEBU KOMMUNE Andebu sentrum 1 3158 ANDEBU		Saksnr	Løpenr		
		04/00841	1877/06		
		Eiendom/byggested			
		Kronestien 14, 3158 Andebu			
3158 ANDEBU		73	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
TEKNISK ETAT		49			
Ansvarlig søker (navn og adresse)		Tiltakshaver (navn og adresse)			
Victoria-Hus AS Bjørnslettveien 2 3917 PORSGRUNN		Pål R Kvisle Kronestien 14 3158 ANDEBU			
03 MAR 2006					
Ark.kode P 73/49					
Ark.kode S					
Journr 04/841		Dok.nr. 9			
Kassasjonsar		Gradering			

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
☐	Rammetillatelse etter søknad	
☐	Igangsettingstillatelse etter søknad	
☒	Enkle tiltak	18.06.2004

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art		
Enebolig		
Vedtak fattet av		Vedtak dato
Enebolig		22.06.2004
Saksnr		045/04
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig	
12.09.2005	Victoria-Hus AS v/Morten Jensen	
Merknader		

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Andebu	02.03.2006	 Gunnbjørn Tangen Gunnbjørn Tangen virksomhetsleder

Kopi til	
Pål R Kvisle	Kronestien 14, 3158 Andebu

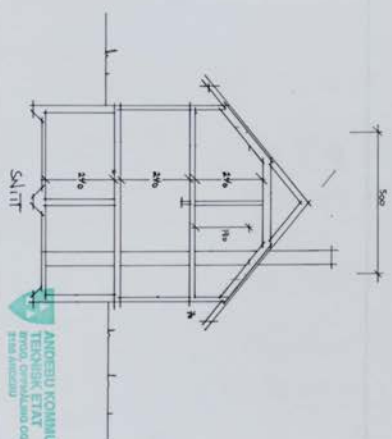
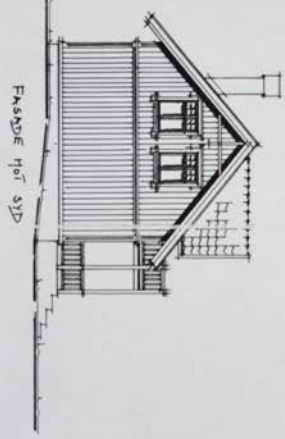
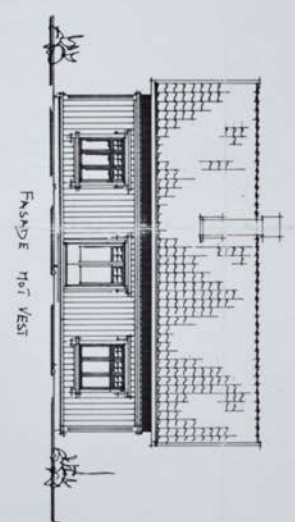
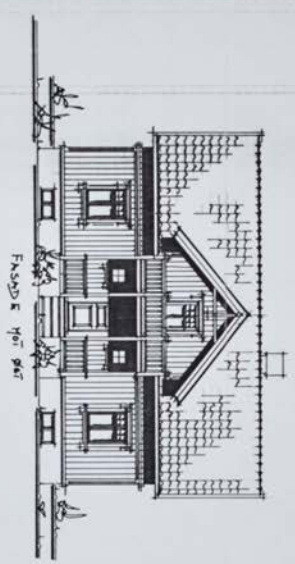
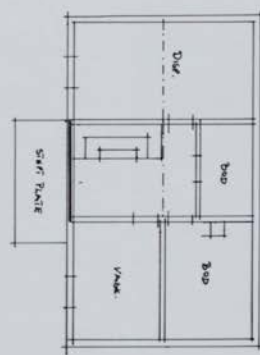
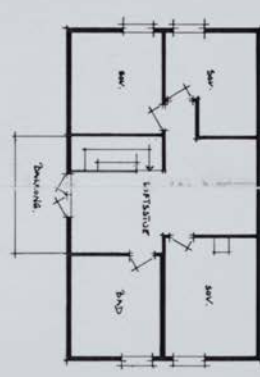
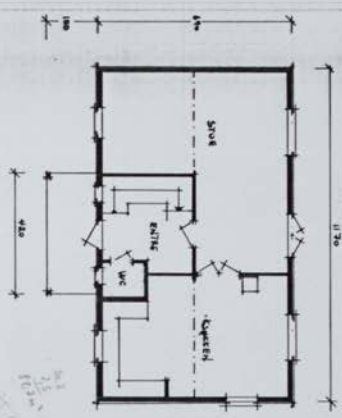
Kommune		Midlertidig brukstillatelse	
ANDEBU KOMMUNE Andebu sentrum 1 3158 ANDEBU		Saksnr 04/00841	Løpenr 817/05
		Eiendom/byggested	
		Gnr 73	Bnr 49
Ansvarlig søker (navn og adresse) Victoria Hus A/S Bjørnslettveien 2 3917 PORSGRUNN		Tiltakshaver (navn og adresse) Pål Robert Kvisle Kronestien 14 3158 ANDEBU	

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Enebolig		
Tillatelsen omfatter Enebolig		
Vedtak fattet av Bygningssjefen på delegasjon	Vedtak dato 22.06.2004	Saksnr 045/04
Merknader Arbeider som står igjen: - Stikkrenne ved vei. - Trapper utvendig, disse er sikret. - Planering og opparbeidelse av uteområdet. - Bad i 2. etasje. - Boder i kjeller.		

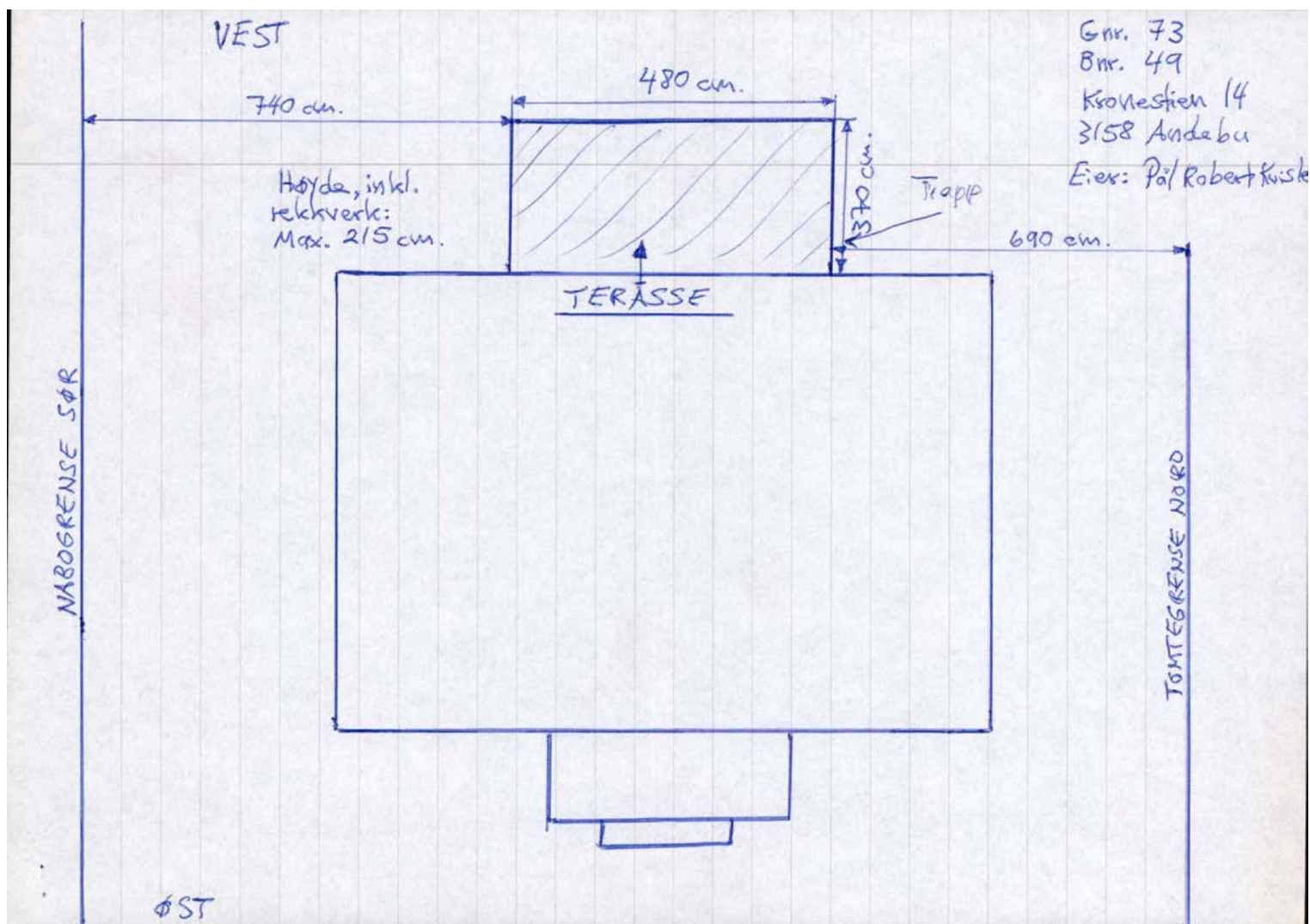
Vilkår

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Andebu	10.02.2005	 ANDEBU KOMMUNE TEKNISK ETAT AREAL, BYGG OG EIENDOMMER Gunnbjørn Tangen virksomhetsleder

Kopi til	
Pål Robert Kvisle	



VIKTORIA-HUS	
30m x 40m 73/49	1.100 88.29 m ² 205.4





Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 13.08.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	273	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	205053054	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	18838168	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Kronestien 14, 3158 ANDEBU

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
3	1	0	2	2	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
30.08.2024	Tilsyn	30.08.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 205053054

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Kronestien 14
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre