

aktiv.



Skabos vei 2, 3158 ANDEBU

**Flott enebolig med utleie med
sentral beliggenhet og
gangavstand til sentrum. Solrikt
og stille.**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 250 000,-
Omkostn.: Kr 132 490,-
Total ink omk.: Kr 5 382 490,-
Selger: Ugnius Kaselis

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 186/186 kvm
Tomtstr.: 671.7 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 143
Oppdragsnr.: 1311250083

Flott enebolig med utleie med sentral beliggenhet og gangavstand til sentrum. Solrikt og stille

En romslig enebolig med attraktiv beliggenhet i et populært og barnevennlig område, kun en kort spasertur fra Andebu sentrum. Her bor du fredelig, men samtidig med nærhet til skole, barnehage, butikker, apotek, vinmonopol og flotte turområder, samt enkel adkomst til Tønsberg og Sandefjord.

Boligen passer perfekt for familier og byr på en fleksibel planløsning med 4 soverom, romslig stue og spisestue, hyggelig kjøkken og et stort bad. Flere uteplasser gir gode solforhold fra morgen til kveld.

I tillegg har eiendommen en godkjent utleiedel med egen inngang i underetasjen, som gir deg mulighet for solide leieinntekter. Her finner du blant annet soverom, stuer og kjøkkenløsning – en attraktiv enhet med mange bruksområder.

Parkering er godt ivarettatt med egne plasser for begge enheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	79
Energiattest	84
Nabolagsprofil	91
Eiendomskart	94
Eiendomsdata	96
Grunnkart	99
Kommuneplankart	100
Ledningskart	102
Utsnitt av nordre del av Kjørkåsen	103
Planopplysninger	104
Reguleringsbestemmelser	106
Byggemeldte tegninger	110
Ferdigattest	127
Budskjema	136

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 186 m²

BRA totalt: 186 m²

TBA: 49 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 77 m² Vindfang, stue/kjøkken, bad, bod, soverom og stue 2.

1. etasje

BRA-i: 102 m² Vindfang, stue/kjøkken, gang, 4 soverom og bad/vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 m²

Vedbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 7 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etasje:

Vindfang: 3,2 m²

Stue/kjøkken: 54,7 m²

Gang: 1,2 m²

Soverom 1: 10,5 m²

Soverom 2: 10,6 m²

Soverom 3: 9,7 m²

Bad/vaskerom: 6,9 m²

Soverom 4: 9 m²

Areal sokkelleilighet:

Vindfang: 2,1 m²

Stue/kjøkken: 29,5 m²

Bad: 6 m²

Bod: 4,1 m²

Soverom: 9,5 m²

Stue 2: 20,7 m²

Byggetegninger:

Bolig:

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

Kommentar: Mottatte fasadetegninger fra byggeår stemmer ikke med dagens bruk.

Det er fremvist plantegninger for begge etasjer datert 14.09.2023 som stemmer med dagens bruk.

Krav for rom til varig opphold:

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

Kommentar: Vinduets areal på soverom i sokkelleilighet er for lite i forhold til kravet om dagslys. Glassarealet er på 0,43 m², noe som er under kravet på minst 0,96 m² (10% av gulvarealet på 9,6 m²).

Vedbod:

Det foreligger ikke tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

671.7 m²

Tomtebeskrivelse

Det er opplyst i eiendomsdata at veganlegget er registrert som en arkeologisk lokalitet med vernetype som automatisk fredet.

Beliggenhet

Attraktiv og sentral beliggenhet i Andebu -barnevennlig og naturnært

Skabosvei 2 har en trivelig og sentral beliggenhet i et rolig og etablert boligområde i Andebu, som er en del av Sandefjord kommune. Eiendommen ligger lunt til i et område kjent for sitt trygge bomiljø, og er et ypperlig sted for både barnefamilier, eldre og alle som ønsker seg en rolig og oversiktlig hverdag.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til både Andebu barneskole og Andebu ungdomsskole, samt flere barnehager i nærområdet. Dette gjør logistikken enkel for

familier med barn i skolealder. I tillegg finner du dagligvarebutikk, frisør, legesenter, apotek, bibliotek og andre servicetilbud i Andebu sentrum - alt innen få minutters gange eller en kort sykkeltur unna.

Området byr på flotte naturopplevelser året rundt, med flere turstier, lysløyper, skogsområder og vann i nærheten - ideelt for deg som liker friluftsliv, bærplukking, ski- og sykkelturet eller bare ønsker å nyte den rolige stemningen.

Det er gode bussforbindelser i området, og det tar ca. 20–25 minutter å kjøre til Sandefjord sentrum med et rikt utvalg av butikker, restauranter, togstasjon og øvrig byliv. Tønsberg og Revetal ligger også innen kort rekkevidde (ca. 25 minutter med bil), og gir ytterligere variasjon i handel og aktivitetstilbud. Til Torp Sandefjord lufthavn er det omtrent 30 minutters kjøring.

Dette er med andre ord et område hvor du får det beste fra to verdener -en fredelig og trygg hverdagsbase omgitt av natur, kombinert med kort vei til byer, servicetilbud og offentlig transport.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Møyland barnehage (2-5 år) ca. 1 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 3.2 km

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) ca. 1.1 km

Signo grunn- og videregående skole (1-...) ca. 1.7 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.2 km

Gjennestad videregående skole ca. 16.6 km

Wang Toppidrett Tønsberg 21 min med bil

Skolekrets

Andebu

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport

Flåtten syd (Linje 124) ca. 0.1 km

Stokke stasjon (Linje RE11, RX11) ca. 18.3 km

Sandefjord lufthavn Torp 26 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført i 2010 og skal derfor være oppført ihht. datidens byggeforskrifter, TEK-07. Boligen ble tilbygget med to soverom i 1. etg. og stue i sokkeletasje i 2016. Det bemerkes at det er enkelte avvik i forhold til datidens forskriftskrav, spesielt knyttet til isolasjonstykkel og innemiljø/ventilasjon. Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringsdagen. Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var møblert og bebodd, det er ikke flyttet på innbo og løsøre. Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

UTVENDIG:

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Snøfangere er montert på tak foran inngangspartier. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter isolert med 150 mm mineralull og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Takformen er saltak. Takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i tre og tekket med forenklede undertaksplater. Adkomst til loft skjer via innvendig luke med nedfellbar stige fra soverom. Loftet er isolert med mineralull, og det er etablert lufting gjennom gesimser. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår, og enkelte fra 2016 i tilbygg. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass. Isolert og formpresset ytterdør til sokkel. Sydendt terrasse på ca. 26 m² ved inngangsparti med trapp. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående malt rekkverk på 88 cm. Nordvendt terrasse på ca. 23 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Liggende malt spilerekkverk på 102 cm.

INNENDIG:

Gulver har laminat og flis.

Vegger har malte panelplater og pusset lecamur.

Tak har malt MDF-panel.

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

Gulv mot grunn av betong og ca. 3 meter i 1. etg. mot øst.

Retningavvik er kontrollert i stue og soverom i tilbygg i 1. etg. og stue/kjøkken og stue 2 i sokkelleilighet.

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

Gulv i kjeller av betong, tekket med laminat.

Vegger av pusset lecablokker og innforede vegger med panelplater.

Hulltaking er foretatt under trapp og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 16,2 % 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.

Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM:

Badet i 1. etg. ble renoveret av fagfolk i 2019/20. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse. Inneholder innredning med to nedfelte servanter, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Tilluftspalten kan med fordel økes noe. Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Badet i sokkelleiligheten er fra byggeår. Det er malte panelplater på vegg og malt MDF-panel i himling. Gulv er tekket med helsveiset belegg på støpt gulv med gulvvarme. Det er fall mot sluk. Ikke målt nøyaktig fall under kabinett. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Det er avtrekk i vegg. Hulltaking er foretatt fra stue/kjøkken uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning i sokkelleilighet med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap. Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkeninnredning i 1. etg. med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap. Det er integrert komfyr, platetopp (2013) og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør). Det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert på bad i 1. etg.

Hovedstoppekran plassert i bod i sokkel.

Innvendig avløp er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.

Varmtvannsbereder i 1. etg. på ca. 200 liter fra 2024, plassert på bad/vaskerom.

Varmtvannsbereder i sokkelleilighet på ca. 200 liter fra 2010, plassert i bod.

Sikringsskap er plassert i vindfang i 1.etg. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i vindfang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat i hver etasje.

TOMTEFORHOLD:

Byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser. Drenering fra byggeår og i 2016 rundt tilbygg. Synlig vorteplast mot grunnmur med klemlist. Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i sokkeletasje er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate / såle som skal være isolert og fuktsikret mot grunn, ref byggeår. Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Tomten har gruset oppkjørsel 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:

Nedløp og beslag:

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

Snøfangere er montert på tak foran inngangspartier. Renner er ikke funksjonsprøvd.

Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter isolert med 150 mm mineralull og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Vurdering av avvik:

Det mangler musesperre i hjørnekasser.

Isolasjonstykkelse tilfredstiller ikke krav i hht. Tek 07.

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:

Manglende musesperre kan gi adgang for gnagere til bygningskonstruksjonen. Det anbefales å installere musesperre for å unngå inntrenging av skadedyr.

Takkonstruksjon/Loft:

Takformen er saltak. Takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i tre og tekket med forenklede undertaksplater. Adkomst til loft skjer via innvendig luke med nedfellbar stige fra soverom. Loftet er isolert med mineralull, og det er etablert lufting gjennom gesimser. Ved befaring ble det ikke registrert fuktskader eller unormale fuktverdier. Det er observert spor etter museavføring, men ifølge eier har det kun vært én museforekomst siden overtakelse i 2013. Denne ble fjernet samme dag, og det er ikke påvist skader på konstruksjon eller isolasjon ved visuell kontroll. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det mangler flueduk i gesimskasser, noe som har ført til etablering av enkelte vepsebol i undertaket.

Sutakplater er stedvis bulet, noe som gir redusert luftgjennomstrømning, samt isolasjon har lukket igjen deler av luftespalten.

Konsekvens/tiltak:

Lufting/ventilering må forbedres. Manglende flueduk i gesimskasser har ført til etablering av vepsebol i undertaket. Det anbefales montering av flueduk for å hindre videre insektsinntrengning. Sutakplater som har bulet gir redusert luftgjennomstrømning, og sammen med stedvis tilstopping av luftespalter med isolasjon, kan dette medføre nedsatt ventilasjon av takkonstruksjonen. Begrenset lufting øker risikoen for fukt- og kondensskader over tid. Det anbefales utbedring slik at korrekt luftgjennomstrømning oppnås.

Vinduer:

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår, og enkelte fra 2016 i tilbygg.

Vurdering av avvik:

Det mangler beslag i underkant av vinduer fra byggeår. Dette medfører økt risiko for fuktopptak og skader på karm. Enkelte vinduer/lister fremstår med noe værslitasje. Et soveromsvindu med slitte foringer innvendig.

Konsekvens/tiltak:

Vinduer vurderes å være i funksjonell stand, men med enkelte værslitasjer. For å forlenge levetiden anbefales utvendig pussing og maling. Ved fremtidig utskifting av vinduer anbefales montering av beslag for å redusere fuktrisiko.

Dører:

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass. Isolert og formpresset ytterdør til sokkel.

Vurdering av avvik:

Det er registrert noe slitasje, værtpåvirkning og subbing i terskler på ytterdører. Terrassedør fra soverom er skjev, noe som fører til utettheter mellom dør og karm, samt at døren går i terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak:

Dører har behov for vedlikehold/justeringer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt terrasse på ca. 26 m² ved inngangsparti med trapp. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående malt rekkverk på 88 cm. Nordvendt terrasse på ca. 23 m².

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Liggende malt spilerekkverk på 102 cm.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav. Det er synlig slitasje på terrassebordene og toppbord på rekkverk, og råteskade er påvist i terrassebord i enden mot trapp. Konsekvens/tiltak:

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Terrasse har behov for vedlikehold og utskiftninger. Konsekvens er kort gjenværende brukstid. Rekkverkshøyden mot gårds plass bør økes. Konsekvens ansees å være sikkerhetsrisiko.

Overflater - 2:

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

Det mangler gulvlister i vindfang og terskel mellom stue og soverom i 1. etg. I sokkelleilighet mangler det gulvlister i tilbygget del og det er fuktsveller på stue/kjøkkengulv.

Konsekvens/tiltak:

Det er behov for oppgradering og fornyelse av enkelte overflater.

Radon:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Ved måling og resultat under 100bq eller innhenting av dokumentasjon så lukker man avvik. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader.

Pipe og ildsted:

Det er i stuen i 1. etasje er det montert en peisovn, tilkoblet stålpipeline. Glassplate på gulv, front av ovn. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålblader over tak.

Vurdering av avvik:

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Det er registrert avvik ved feiertilsyn 18.04.2024, hvor adkomst til tak er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak:

Sprekker i ildfast stein kan medføre svekket sikkerhet og bør utbedres av kvalifisert fagperson.

Adkomst til tak må utbedres for å sikre forskriftsmessig og sikker tilgang ved feiing og tilsyn. Manglende utbedring kan medføre pålegg fra feiervesenet.

Rom Under Terreng:

Gulv i kjeller av betong, tekket med laminat. Vegger av pusset lecablokker og innforede vegger med panelplater. Hulltaking er foretatt under trapp og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 16,2 % 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. Fuktinnholdet i treverk ligger noe over anbefalt grense på 15 %, men under kritisk nivå. Rom under terreng utgjør en risikokonstruksjon og er avhengig av fungerende drenering og tette sjikt for å hindre fukt- og råteskader.

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. Foreløpig ingen synlige skader. Tilstanden bør jevnlig observeres og måles ved behov. Videre tiltak vurderes dersom fuktverdier øker eller det oppstår synlige tegn på råte/muggsopp.

Innvendige dører - 2:

Gjelder enkelte dører.

Vurdering av avvik:

Dør til soverom i 1. etg. og vindfang i sokkelleilighet går i karm/terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak:

Dører har behov for justering.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Fremskaff tilfredsstillende dokumentasjon av utførende firma og avvik lukkes.

SOKKELLEILIGHET > BAD

Overflater vegger og himling:

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

Vurdering av avvik:

Det er uegnede materialer i våtsoner. Panelplater som er utsatt for fuktighet kan over tid bli svekket dersom det ikke behandles og vedlikeholdes riktig.

Konsekvens/tiltak:

Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader. Veggplatene på bad/våtrom er ikke konstruert for fuktpåkjenning, varsom bruk må påregnes. Konsekvens ved ikke varsom bruk er følge/fuktskader på panelplatene. Det må påregnes videre bruk av dusjkabinett.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det opplyses at kullfilter i kjøkkenventilator må skiftes ved behov. Kjøkkenventilator med kullfilter har også noe lavere effekt enn hva som er dagens anbefaling.

Vurdering av avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales at avtrekk føres ut gjennom yttervegg for å sikre effektiv fjerning av fukt og matos.

SOKKELLEILIGHET > STUE/KJØKKEN

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det opplyses at kullfilter i kjøkkenventilator må skiftes ved behov. Kjøkkenventilator med kullfilter har også noe lavere effekt enn hva som er dagens anbefaling.

Vurdering av avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales at avtrekk føres ut gjennom yttervegg for å sikre effektiv fjerning av fukt og matos.

Vannledninger:

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør). Det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert på bad i 1. etg. Hovedstoppekran plassert i bod i sokkel. Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befarings. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befarings. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke datidens krav i TEK07 om mekanisk ventilasjon med dokumenterte luftmengder. Naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskifting og redusert kontroll med fukt- og forurensningsnivå.

Konsekvens/tiltak:

Ventilasjonsløsningen må utbedres. Det anbefales å etablere mekanisk ventilasjon.

Dagens naturlige ventilasjonsløsning kan gi dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader ved utilstrekkelig luftutskifting.

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder i 1. etg. på ca. 200 liter fra 2024, plassert på bad/vaskerom.

Varmtvannsbereder i sokkelleilighet på ca. 200 liter fra 2010, plassert i bod.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av bereder i 1. etg. iht. gjeldende forskrift ved monteringstidspunktet.

Det er krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt installert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift på bereder i 1. etg.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved bereder i sokkel, evt dokumentere at det finnes sluk under bereder, samt at det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt. Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap er plassert i vindfang i 1.etg. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i vindfang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2010 - Nyanlegg.

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

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

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

6. Forekommer det 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? Ja.

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

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:

Drenering fra byggeår og i 2016 rundt tilbygg. Synlig vorteplast mot grunnmur med klemlist. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Vurdering av avvik:

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Ved hulltaking ble det målt noe forhøyet fuktverdi i bunnsvill. Taknedløp er ikke ført bort fra terreng, noe som kan medføre vannansamling nær grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Foreløpig ingen tegn til skade og det ble ikke indikert noe unormalt med fukt/fuktforskjeller i lecamur. Forholdene bør jevnlig overvåkes. Taknedløp bør føres bort fra grunnmur. Ved eventuell videre utvikling kan det bli nødvendig med ytterligere dreneringstiltak.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i sokkeletasje er innkledd. Boligen er fundamentert med betongplate / såle som skal være isolert og fuktsikret mot grunn, ref byggeår.

Vurdering av avvik:

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er registrert løs puss på utenfor vindfang i sokkeletasje.

Noe sprekker i overgang mot støttemur under inngangsparti i 1. etg.

Avflassing av maling mot gårdsplass.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas lokal utbedring. Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden.

Terrengforhold:

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Tomten har gruset oppkjørsel 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:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong og ca. 3 meter i 1. etg. mot øst. Retningavvik er kontrollert i stue og soverom i tilbygg i 1. etg. og stue/kjøkken og stue 2 i sokkelleilighet.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

29 mm gjennom hele, og 18 mm innenfor 2 m i stue.

30 mm gjennom hele, og 21 mm innenfor 2 m i stue/kjøkken.

Noe knirk er registrert.

Konsekvens/tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. For å oppnå TG 0 eller 1 må avvikene rettes opp. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget. For betonggulv i sokkel vil utbedring typisk være flytstøp. For trebjelkelag i 1. etg. kan oppjustering eller planlegging være nødvendig.

SOKKELLEILIGHET > BAD

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke etablert membran i våtsone rundt servant og dusjsone. Iht. byggt teknisk forskrift er det krav om vanntett sjikt (membran) i våtsoner. På vegger regnes våtsoner som området én meter ut fra dusjsonen samt 50 cm over og til sidene for håndvask. Det er viktig å merke seg at løsningen med panelplater ikke tilfredsstiller krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger. Dusjkabinettet er ikke en godkjent erstatning for vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. For å lukke avviket må det etableres vanntett sjikt i alle våtsoner for å unngå faren for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

SOKKELLEILIGHET > BAD

Ventilasjon:

Det er avtrekk i vegg.

Vurdering av avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Avtrekk fungerer ikke fra våtrom. Under befaringen ble det observert at avtrekksviften på badet ikke fungerer. Lysarmaturene over speilet er defekte, og disse styres av samme bryter, noe som kan ha en sammenheng.

Konsekvens/tiltak:

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Avtrekksvifte må utbedres

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 02.09.2025 av Olav R. Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært. Varmtvannsbereder lakk, så den er byttet via forsikringsselskapet. Arbeid utført av: Rørlegger i regi av Storebrand.

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

Ja. Beskrivelse Kun riss i murpuss.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja. Beskrivelse: Godkjent leilighet i 1 etg.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja. Beskrivelse: Huset bygget med leilighet i under etasje.

Se vedlagt egenerklæringsskjema for mer informasjon.

Innhold

Frittliggende enebolig over to etasjer der 1. etasje er hovedetasjen og med godkjent utleiedel i sokkeletasje.

1. etasje: stue/kjøkken, vindfang, gang, 4 soverom og bad/vaskerom.

Sokkelleilighet: vindfang, stue/kjøkken, bad, bod, soverom og stue 2.

Frittstående vedbod på 7 m².

Standard

Velkommen til Skabos vei 2 – en romslig og innholdsrik enebolig med flott beliggenhet i et populært og barnevennlig område, kun en kort spasertur fra Andebu sentrum. Her bor du i rolige omgivelser med nærhet til skole, barnehage, butikker, apotek, vinmonopol, flotte turområder og alt du trenger i hverdagen – og med enkel adkomst til

både Tønsberg og Sandefjord.

Perfekt for familien – med mulighet for ekstra inntekt

Boligen er ideell for barnefamilier eller førstegangskjøpere som ønsker god plass og en økonomisk fordel. Her får du en godkjent utleieenhhet med egen inngang i underetasjen, som gir solide leieinntekter og gjør det mulig å bo svært rimelig.

Hoveddel – rom for hele familien

I hoveddelen finner du:

4 soverom med fleksibel bruk – enten som barnerom, kontor eller gjesterom

Stort og lyst bad med god plass

Romslig kjøkken med hyggelig spise plass

Stor stue og spisestue – perfekt for familiemiddager og hyggelige kvelder

Flere uteområder, hvor du kan følge solen gjennom hele dagen – enten du vil nyte morgenkaffen eller kveldssolen

Utleiedel – attraktiv og romslig

Underetasjen har egen inngang og inneholder:

1 soverom (merk: vindu tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning)

To store stuer med mange bruksmuligheter

Åpen kjøkkenløsning i sosial stil

Egne parkeringsplasser rett utenfor – for både hoveddelen og utleieenhheten

Kort oppsummert:

Sentralt og barnevennlig

Godkjent utleiedel gir ekstra inntekt

Stor og fleksibel planløsning

Flere solrike uteplasser

Parkering for begge enheter

Her får du en sjelden kombinasjon av beliggenhet, plass og økonomiske fordeler – en bolig som vokser med familien og gir muligheter for fremtiden.

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. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Storebrand

Radonmåling

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

Diverse

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

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)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Det er i stuen i 1. etasje montert en peisovn, tilkoblet stålpipeline. Glassplate på gulv, front av ovn. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Termostatstyrte varmekabler på bad og vindfang i 1. etasje, stue/kjøkken og bad i sokkelleilighet.

Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Det er utført tilsyn 18.04.2024 og feiing 05.07.2021.

Anmerkning: adkomst til tak er ikke tilfredsstillende.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

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.enova.no/nb/energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 250 000

Kommunale avgifter

Kr 20 675

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 1 235 020

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 940 079

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 143 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/216/143:

10.06.2003 - Dokumentnr: 9000281 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:216 Bnr:99

Opprinnelig dok nr 7273/2003 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 800189 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:216 Bnr:143

01.01.2024 - Dokumentnr: 458864 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:216 Bnr:143

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for enebolig med hybel datert 30.11.2010

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg til bolig datert 25.09.2023 som henviser til vedtak fra 2016. Tegninger fra 2016 stemmer ikke overens med dagens bruk og det er en annen planløsning i hovedetasjen og tilbygg i underetasjen fremkommer ikke på plantegninger.

Tegninger datert september 2023 stemmer overens med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.11.2010.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id: 20220010
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023
Platype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 21.09.2023
Delarealer
Delareal: 21 m2
KPHensynsonenavn: H310
KPFare: Ras- og skredfare
Delareal: 70 m2
KPHensynsonenavn: H220
KPStøy: Gul sone iht. T-1442
Delareal: 672 m2
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn: B

Reguleringsplaner
Id: 20000017
Navn: Kjørkåsen
Platype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 15.02.2000
Bestemmelser:
- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/regbest/28_R.pdf
- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/28_G_Endring07-10-2005.pdf
- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/28_G.pdf
Delarealer
Delareal: 17 m2
Formål: Boliger
Feltnavn: A2
Delareal: 654 m2
Formål: Boliger
Feltnavn: B4

Adgang til utleie

Det foreligger ferdigattest for enebolig med hybel. Hybel er i sokkeletasjen.
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Vinduets areal på soverom i sokkelleilighet er for lite i forhold til kravet om dagslys.
Glassarealet er på 0,43 m², noe som er under kravet på minst 0,96 m² (10% av gulvarealet på 9,6 m²).

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

131 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

132 490 (Omkostninger totalt)

148 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

151 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 382 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 398 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 401 190 (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 132 490

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. 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

04.09.2025









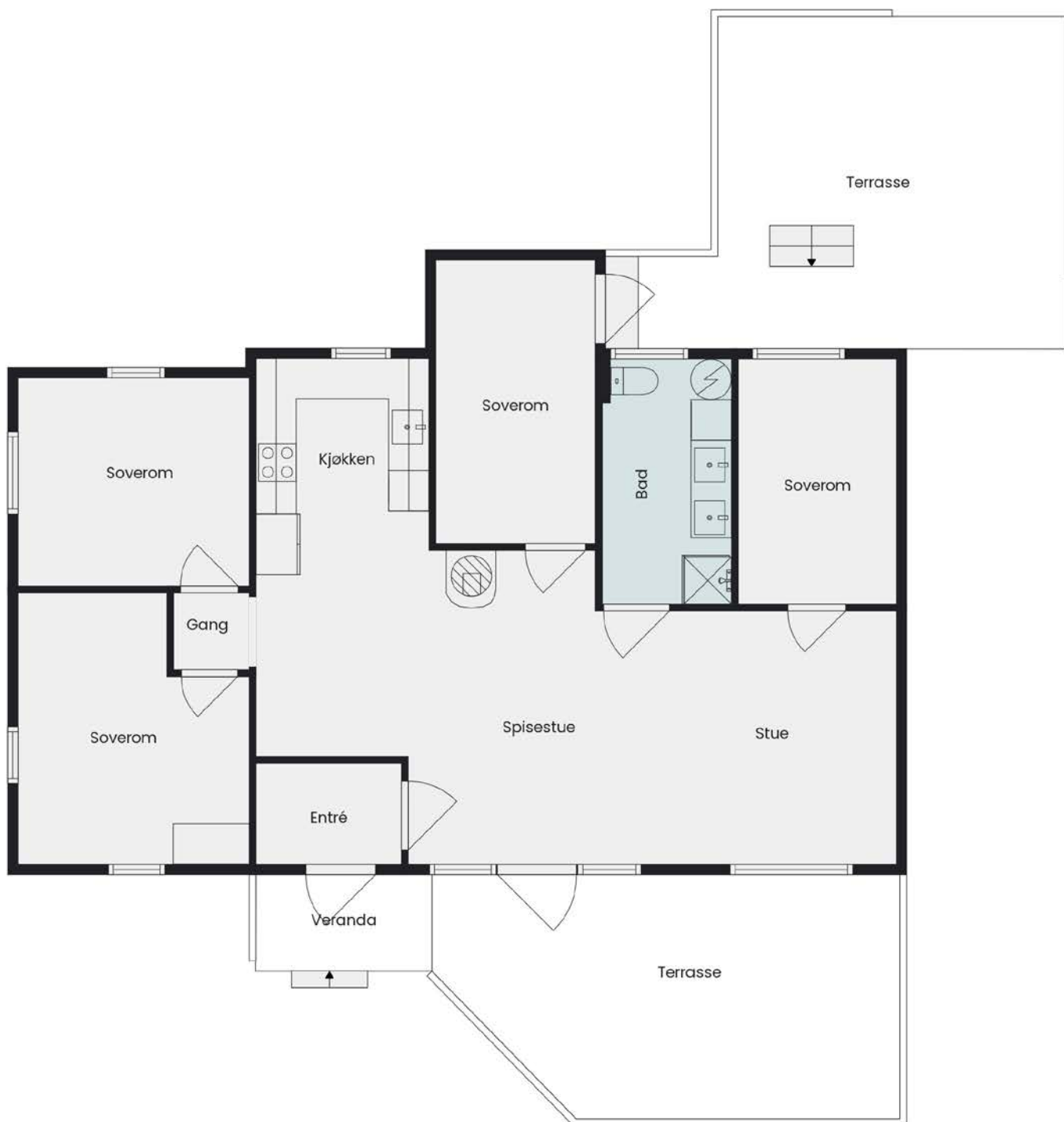












Hybel















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Skabos vei 2, 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 216, bnr. 143

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 27.08.2025

Rapportdato: 02.09.2025

Oppdragsnr.: 21248-1641

Referansenummer: DX9042

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 Takstsententer 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[Takstsententer]
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 over to etasjer der 1. etg. er hovedetasjen og med godkjent utleiedel i sokkeletasje.

Boligen er oppført i 2010 og skal derfor være oppført iht. datidens byggeforskrifter, TEK-07. Boligen ble tilbygget med to soverom i 1. etg. og stue i sokkeletasje i 2016. Det bemerkes at det er enkelte avvik i forhold til datidens forskriftskrav, spesielt knyttet til isolasjonstykkelse og innemiljø/ventilasjon.

Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringsdagen. Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var møblert og bebodd, det er ikke flyttet på innbo og løsøre. Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk.

Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningssdeler.

Enebolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Snøfangere er montert på tak foran inngangspartier. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter isolert med 150 mm mineralull og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Takformen er saltak. Takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i tre og tekket med forenklete undertaksplater. Adkomst til loft skjer via innvendig luke med nedfellbar stige fra soverom. Loftet er isolert med mineralull, og det er etablert lufting gjennom gesimsers. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår, og enkelte fra 2016 i tilbygg. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass. Isolert og formpresset ytterdør til sokkel. Sydvendt terrasse på ca. 26 m² ved inngangsparti med trapp. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående malt rekkverk på 88 cm. Nordvendt terrasse på ca. 23 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Liggende malt spilerekkverk på 102 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat og flis. Vegger har malte panelplater og pusset lecamur. Tak har malt MDF-panel. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong og ca. 3 meter i 1. etg. mot øst.

Retningavvik er kontrollert i stue og soverom i tilbygg i 1. etg. og stue/kjøkken og stue 2 i sokkelleilighet.

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

Det er i stuen i 1. etg. er det montert en peisovn, tilkoblet stålpipes. Glassplate på gulv, front av ovn.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålpater over tak.

Gulv i kjeller av betong, tekket med laminat.

Vegger av pusset lecablokker og innforede vegger med panelplater.

Hulltaking er foretatt under trapp og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 16,2 % 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.

Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1. etg. ble renoveret av fagfolk i 2019/20.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Inneholder innredning med to nedfelte servanter, veggghengt speil m/lys, veggghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Tilluftspalten kan med fordel økes noe.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Badet i sokkelleiligheten er fra byggeår.

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

Gulv er tekket med helsveiset belegg på støpt gulv med gulvvarme.

Det er fall mot sluk. Ikke målt nøyaktig fall under kabinett.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Inneholder servant, veggghengt speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Det er avtrekk i vegg.

Hulltaking er foretatt fra stue/kjøkken uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap.

Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr og platetopp.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkeninnredning i 1. etg. med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr, platetopp (2013) og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør). Det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert på bad i 1. etg. Hovedstoppekran plassert i bod i sokkel.

Innvendig avløp er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn i stue i 1. etg.

Termostatstyrte varmekabler på bad og vindfang i 1. etg. og stue/kjøkken og bad i sokkelleilighet.

Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmtvannsbereider i 1. etg. på ca. 200 liter fra 2024, plassert på bad/vaskerom.

Varmtvannsbereider i sokkelleilighet på ca. 200 liter fra 2010, plassert i bod.

Sikringsskap er plassert i vindfang i 1. etg.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i vindfang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

Drenering fra byggeår og i 2016 rundt tilbygg. Synlig vorteplast mot grunnmur med klemlist.

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i sokkeletasje er innkledde.

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

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Tomten har gruset oppkjørsel 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, men de stemmer ikke med dagens bruk

Mottatte fasadetegninger fra byggeår stemmer ikke med dagens bruk.

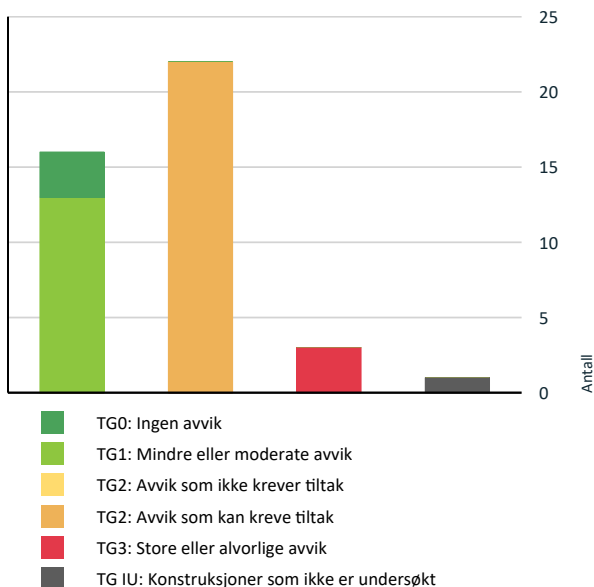
Det er fremvist plantegninger for begge etasjer datert 14.09.2023 som stemmer med dagens bruk.

Vedbod

- Det foreligger ikke tegninger

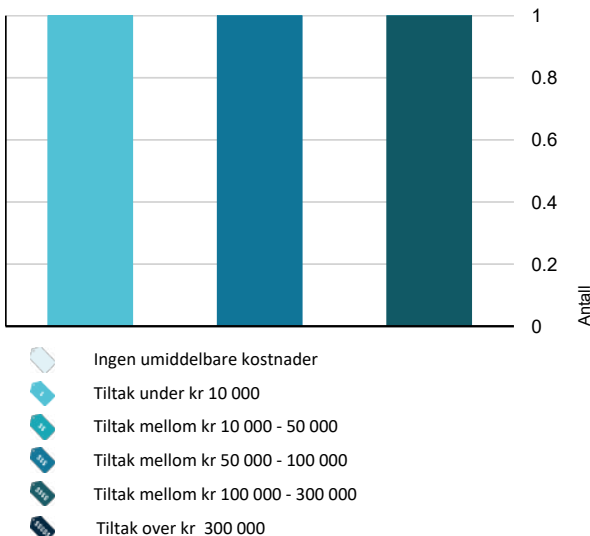
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen i 11 år og 9 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Våtrom > Sokkelleilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > Søkkelleilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Søkkelleilighet > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2010

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

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

Snøfangere er montert på tak foran inngangspartier.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter isolert med 150 mm mineralull og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det mangler musesperre i hjørnekasser.
Isolasjonstykkelse tilfredstiller ikke krav i hht. Tek 07.

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:

Manglende musesperre kan gi adgang for gnagere til bygningskonstruksjonen. Det anbefales å installere musesperre for å unngå inntrenging av skadedyr.



Mangler musesperre i hjørnekasse.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takformen er saltak. Takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i tre og tekket med forenklete undertaksplater.
Adkomst til loft skjer via innvendig luke med nedfellbar stige fra soverom. Loftet er isolert med mineralull, og det er etablert lufting gjennom gesimser.

Ved befarings ble det ikke registrert fuktskader eller unormale fuktverdier. Det er observert spor etter museavføring, men ifølge eier har det kun vært én museforekomst siden overtakelse i 2013. Denne ble fjernet samme dag, og det er ikke påvist skader på konstruksjon eller isolasjon ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det mangler flueduk i gesimskasser, noe som har ført til etablering av enkelte vepsebol i undertaket.
Sutakplater er stedvis bulet, noe som gir redusert luftgjennomstrømning, samt isolasjon har lukket igjen deler av luftespalten.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.

Manglende flueduk i gesimskasser har ført til etablering av vepsebol i undertaket. Det anbefales montering av flueduk for å hindre videre insektsinntrengning.

Sutakplater som har bulet gir redusert luftgjennomstrømning, og sammen med stedvis tilstopping av luftespalter med isolasjon, kan dette medføre nedsatt ventilasjon av takkonstruksjonen. Begrenset lufting øker risikoen for fukt- og kondensskader over tid. Det anbefales utbedring slik at korrekt luftgjennomstrømning oppnås.



Vinduer

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår, og enkelte fra 2016 i tilbygg.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler beslag i underkant av vinduer fra byggeår. Dette medfører økt risiko for fuktopptak og skader på karm.

Enkelte vinduer/lister fremstår med noe værslitasje.

Et soveromsvindu med slitte foringer innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer vurderes å være i funksjonell stand, men med enkelte værslitasjer. For å forlenge levetiden anbefales utvendig pussing og maling. Ved fremtidig utskifting av vinduer anbefales montering av beslag for å redusere fuktrisiko.



Værslitt vindu/list.



Mangler beslag i underkant av vindu.

Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass.

Isolert og formpresset ytterdør til sokkel.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje, værpåvirkning og subbing i terskler på ytterdører.

Terrassedør fra soverom er skjev, noe som fører til utettheter mellom dør og karm, samt at døren går i terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører har behov for vedlikehold/justeringer.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Sydvendt terrasse på ca. 26 m² ved inngangsparti med trapp. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående malt rekkverk på 88 cm.

Nordvendt terrasse på ca. 23 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Liggende malt spillerekkverk på 102 cm.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav. Det er synlig slitasje på terrassebordene og toppbord på rekkverk, og råteskade er påvist i terrassebord i enden mot trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Terrasse har behov for vedlikehold og utskiftninger. Konsekvens er kort gjenværende brukstid.

Rekkverkshøyden mot gårds plass bør økes. Konsekvens ansees å være sikkerhetsrisiko.



For lavt rekkverk.



Råte i terrassebord.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat og flis.
Vegger har malte panelplater og pusset lecamur.
Tak har malt MDF-panel.

1. etg.: Laminatgulv i stue fra 2016/17. Fliser i vindfang fra 2016, samt overflater i tilbygg fra samme år. 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:

Det mangler gulvlister i vindfang og terskel mellom stue og soverom i 1. etg. I sokkelleilighet mangler det gulvlister i tilbygget del og det er fuktsveller på stue/kjøkkengulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for oppgradering og fornyelse av enkelte overflater.

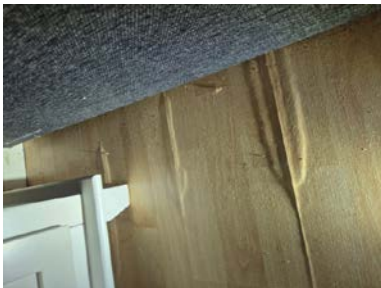
Tilstandsrapport



Mangler gulvlister.



Mangler terskel



Fuktsveller.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Gulv mot grunn av betong og ca. 3 meter i 1. etg. mot øst.

Retningavvik er kontrollert i stue og soverom i tilbygg i 1. etg. og stue/kjøkken og stue 2 i sokkelleilighet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

29 mm gjennom hele, og 18 mm innenfor 2 m i stue.

30 mm gjennom hele, og 21 mm innenfor 2 m i stue/kjøkken.

Noe knirk er registrert.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå TG 0 eller 1 må avvikene rettes opp. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget. For betonggulv i sokkel vil utbedring typisk være flytstøp. For trebjelkelag i 1. etg. kan oppjustering eller planlegging være nødvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Ved måling og resultat under 100bq eller innhenting av dokumentasjon så lukker man avvik. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Det er i stuen i 1. etg. er det montert en peisovn, tilkoblet stålpipes.
Glassplate på gulv, front av ovn.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålpater over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er registrert avvik ved feiertilsyn 18.04.2024, hvor adkomst til tak er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i ildfast stein kan medføre svekket sikkerhet og bør utbedres av kvalifisert fagperson.

Adkomst til tak må utbedres for å sikre forskriftsmessig og sikker tilgang ved feiing og tilsyn. Manglende utbedring kan medføre pålegg fra feiervesenet.



Sprekk i ildfast stein.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller av betong, tekket med laminat.

Vegger av pusset lecablokker og innforede vegger med panelplater.

Hulltaking er foretatt under trapp og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 16,2 % i bunnsvill.

Treverk skal ha fuktnnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktnnholdet 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.

Fuktnnholdet i treverk ligger noe over anbefalt grense på 15 %, men under kritisk nivå. Rom under terreng utgjør en risikokonstruksjon og er avhengig av fungerende drenering og tette sjikt for å hindre fukt- og råteskader.

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.

Foreløpig ingen synlige skader. Tilstanden bør jevnlig observeres og måles ved behov. Videre tiltak vurderes dersom fuktverdier øker eller det oppstår synlige tegn på råte/muggsopp.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

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

! TG 2 Innvendige dører - 2

Gjelder enkelte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til soverom i 1. etg. og vindfang i sokkelleilighet går i karm/terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører har behov for justering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet i 1. etg. ble renoveret av fagfolk i 2019/20.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 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 befarung.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremskaff tilfredsstillende dokumentasjon av utførende firma og avvik lukkes.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med to nedfelte servanter, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Tilluftspalten kan med fordel økes noe.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



SOKKELLEILIGHET > BAD

Generell

Badet i sokkelleiligheten er 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.

SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarung.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Panelplater som er utsatt for fuktighet kan over tid bli svekket dersom det ikke behandles og vedlikeholdes riktig.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Veggplatene på bad/våtrom er ikke konstruert for fuktpåkjenning, varsom bruk må påregnes.

Konsekvens ved ikke varsom bruk er følge/fuktskader på panelplatene.

Det må påregnes videre bruk av dusjkabinett.

SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv er dekket med helsveiset belegg på støpt gulv med gulvvarme.

Det er fall mot sluk. Ikke målt nøyaktig fall under kabinett.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke etablert membran i våtsone rundt servant og dusjsone.

Iht. byggeteknisk forskrift er det krav om vanntett sjikt (membran) i våtsoner.

På vegger regnes våtsoner som området én meter ut fra dusjsonen samt 50 cm over og til sidene for håndvask.

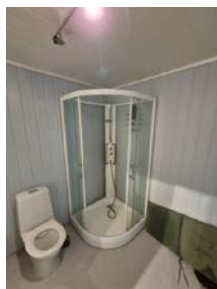
Det er viktig å merke seg at løsningen med panelplater ikke tilfredsstiller krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger. Dusjkabinettet er ikke en godkjent erstatning for vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

For å lukke avviket må det etableres vanntett sjikt i alle våtsoner for å unngå faren for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 3 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er avtrekk i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Under befaringen ble det observert at avtrekksviften på badet ikke fungerer. Lysarmaturene over speilet er defekte, og disse styres av samme bryter, noe som kan ha en sammenheng.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Avtrekksvifte må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SOKKELLEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra stue/kjøkken uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr, platetopp (2013) og oppvaskmaskin.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaringsdato.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Det opplyses at kullfilter i kjøkkenventilator må skiftes ved behov. Kjøkkenventilator med kullfilter har også noe lavere effekt enn hva som er dagens anbefaling.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at avtrekk føres ut gjennom yttervegg for å sikre effektiv fjerning av fukt og matos.

SOKKELLEILIGHET > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap.
Det er integrert kjøøl/fryseskap, komfyr og platetopp.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

SOKKELLEILIGHET > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Det opplyses at kullfilter i kjøkkenventilator må skiftes ved behov. Kjøkkenventilator med kullfilter har også noe lavere effekt enn hva som er dagens anbefaling.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at avtrekk føres ut gjennom yttervegg for å sikre effektiv fjerning av fukt og matos.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør). Det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert på bad i 1. etg. Hovedstoppekrane plassert i bod i sokkel.

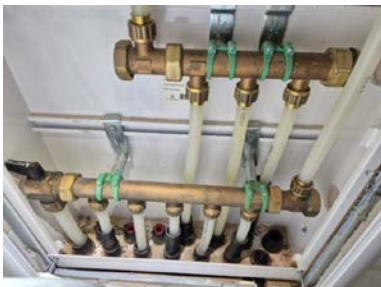
Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1 TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.

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

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke datidens krav i TEK07 om mekanisk ventilasjon med dokumenterte luftmengder. Naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskifting og redusert kontroll med fukt- og forurensningsnivå.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det anbefales å etablere mekanisk ventilasjon. Dagens naturlige ventilasjonsløsning kan gi dårlig innelima og økt risiko for fuktskader ved utilstrekkelig luftutskifting.

! TG 1U Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn i stue i 1. etg.

Termostattyrtte varmekabler på bad og vindfang i 1. etg. og stue/kjøkken og bad i sokkelleilighet.

Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder i 1. etg. på ca. 200 liter fra 2024, plassert på bad/vaskerom.

Varmtvannsbereder i sokkelleilighet på ca. 200 liter fra 2010, plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av bereder i 1. etg. iht. gjeldende forskrift ved monteringsstidspunktet.

Det er krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt installert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift på bereder i 1. etg.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved bereder i sokkel, evt dokumentere at det finnes sluk under bereder, samt at det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

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

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i vindfang i 1.etg.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i vindfang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Tilstandsrapport

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.
2010 Nyanlegg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap i 1. etg.



Sikringsskap i sokkelleilighet.

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 i hver etasje.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår og i 2016 rundt tilbygg. Synlig vorteplast mot grunnmur med klemlist.

Vurdering av avvik:

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

Ved hulltaking ble det målt noe forhøyet fuktverdi i bunnsvill. Taknedløp er ikke ført bort fra terreng, noe som kan medføre vannansamling nær grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Foreløpig ingen tegn til skade og det ble ikke indikert noe unormalt med fukt/fuktforskjeller i lecamur.

Forholdene bør jevnlig overvåkes. Taknedløp bør føres bort fra grunnmur. Ved eventuell videre utvikling kan det bli nødvendig med ytterligere dreneringstiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i sokkeletasje er innkledd. Boligen er fundamentert med betongplate / såle som skal være isolert og fuktsikret mot grunn, ref byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er registrert løs puss på utenfor vindfang i sokkeletasje.

Noe sprekker i overgang mot støttemur under inngangsparti i 1. etg.

Avflassing av maling mot gårds plass.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden.



Løst pusslag.



Sprekk mot støttemur.

Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Tomten har gruset oppkjørsel 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.



Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Vedbod

**Anvendelse****Byggeår**

2010

Kommentar

Oppført samme år som bolig.

Standard

Boden er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Frittstående vedbod på 7 m².

Vegger av tynne malte lafteplank.

Saltakkonstruksjon som er tekket med dobbelkrummet takstein.

Malt tredør og malt trevindu.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

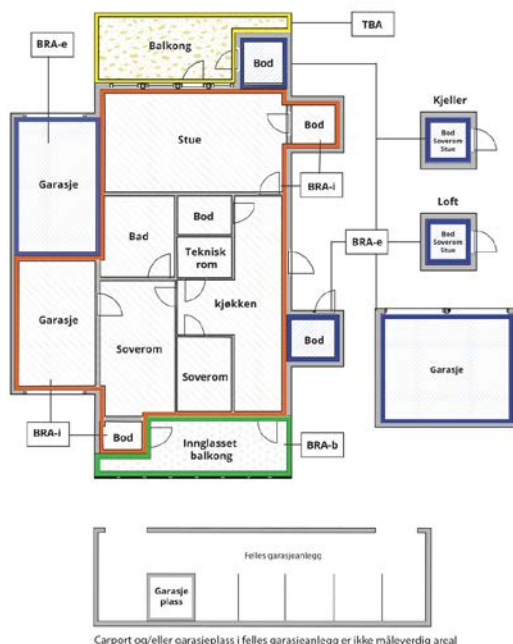
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	102			102	49
Sokkelleilighet	77			77	
SUM	179				49
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Stue/kjøkken, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Soverom 4		
Sokkelleilighet	Vindfang, Stue/kjøkken, Bad, Bod, Soverom, Stue 2		

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 3,2 m²
Stue/kjøkken: 54,7 m²
Gang: 1,2 m²
Soverom 1: 10,5 m²
Soverom 2: 10,6 m²
Soverom 3: 9,7 m²
Bad/vaskerom: 6,9 m²
Soverom 4: 9 m²

Areal sokkelleilighet.
Vindfang: 2,1 m²
Stue/kjøkken: 29,5 m²
Bad: 6 m²
Bod: 4,1 m²
Soverom: 9,5 m²
Stue 2: 20,7 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte fasadetegninger fra byggeår stemmer ikke med dagens bruk.

Det er fremvist plantegninger for begge etasjer datert 14.09.2023 som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduets areal på soverom i sokkelleilighet er for lite i forhold til kravet om dagslys. Glassarealet er på 0,43 m², noe som er under kravet på minst 0,96 m² (10% av gulvarealet på 9,6 m²).

Vedbod

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	174	5
Vedbod	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Ugnius Kaselis	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	216	143		0	671.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skabos vei 2

Hjemmelshaver

Kaselis Ugnius

Siste hjemmelsovergang

År

2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.08.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.11.2010	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 30.11.2010. Det foreligger ferdigattest på tilbygg datert 25.09.2023.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	26.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.03.2007		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	

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/DX9042>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250083	

Selger 1 navn
Ugnius Kaselis

Gateadresse	
Skabos vei 2	

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: 1311250083

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Varmtvannsbereder lakk, så den er byttet via forsikringsselskapet

Arbeid utført av

Rørlegger i regi av Storebrand

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kun riss i murpuss

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent leilighet i 1 etg.

Document reference: 1311250083

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset bygget med leilighet i under etg.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250083

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 1311250083

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ugnius Kaselis	afca0850b983dbc56bac3 3dd5423d55b89ce2a7e	27.08.2025 11:45:18 UTC	Signer authenticated by One time code

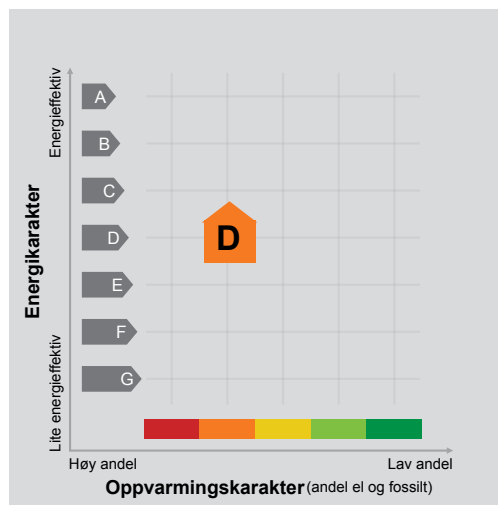
Document reference: 1311250083

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Skabos vei 2
Postnummer	3158
Sted	ANDEBU
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	143
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300083938
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-163237
Dato	02.09.2025



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

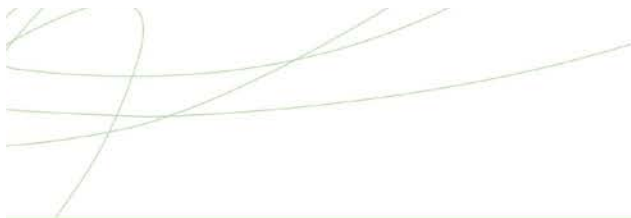
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen

- Tiltak utendørs
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår 2010
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 179
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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/>.





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>). Klikk på tittel for 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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at den 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 den 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 varmelementer 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 15: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 18: 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.



Skabos vei 2

Nabolaget Andebu - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Flåtten syd Linje 124	1 min	0.1 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	20 min	18.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min	

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 284 elever, 16 klasser	15 min	1.1 km
Signo grunn- og videregående skole (1-... 12 elever, 7 klasser	22 min	1.7 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 16 klasser	16 min	1.2 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	18 min	16.6 km
Wang Toppidrett Tønsberg	21 min	

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

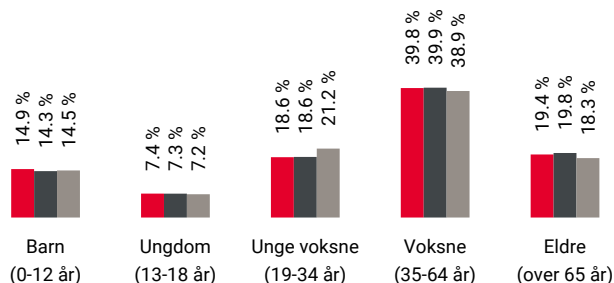
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Møyland barnehage (2-5 år) 64 barn	13 min	1 km
Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	19 min	1.4 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	5 min	3.2 km

Dagligvare

Meny Andebu PostNord	19 min	1.4 km
Kiwi Andebu	19 min	

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



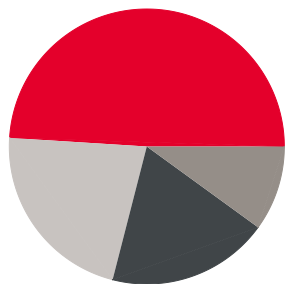
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

	H-Glass Arena Fotball, friidrett	13 min	1 km
	Møylandsletta Fotball Fotball	13 min	1 km
	Treningssenteret Andebu	19 min	
	Sporty24 Sem	14 min	

Boligmasse



49% enebolig
19% rekkehus
10% blokk
22% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Andebu Senter

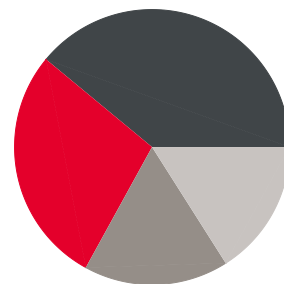
19 min



Gokstad Apotek, Andebu

19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

44%

Andebu

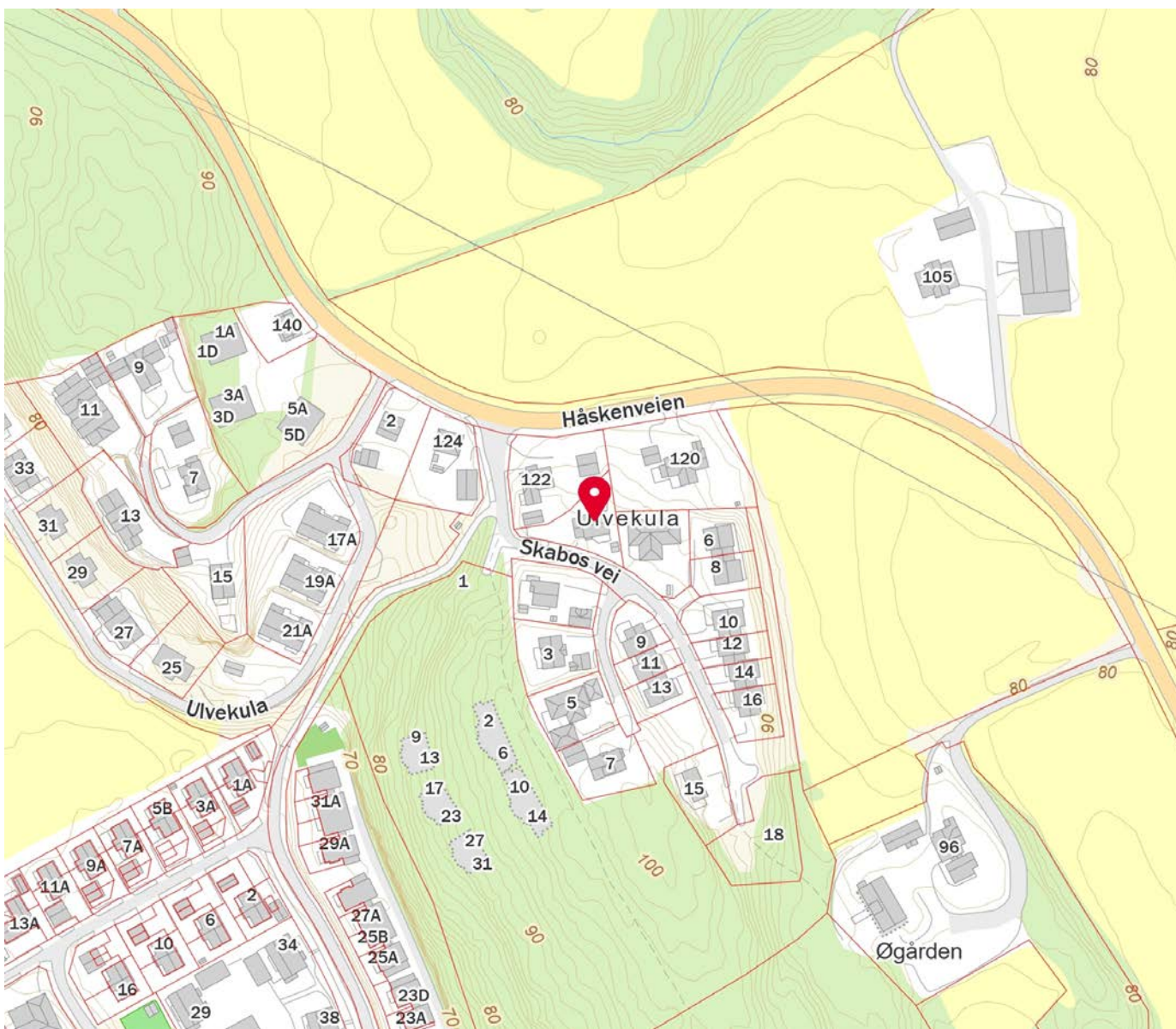
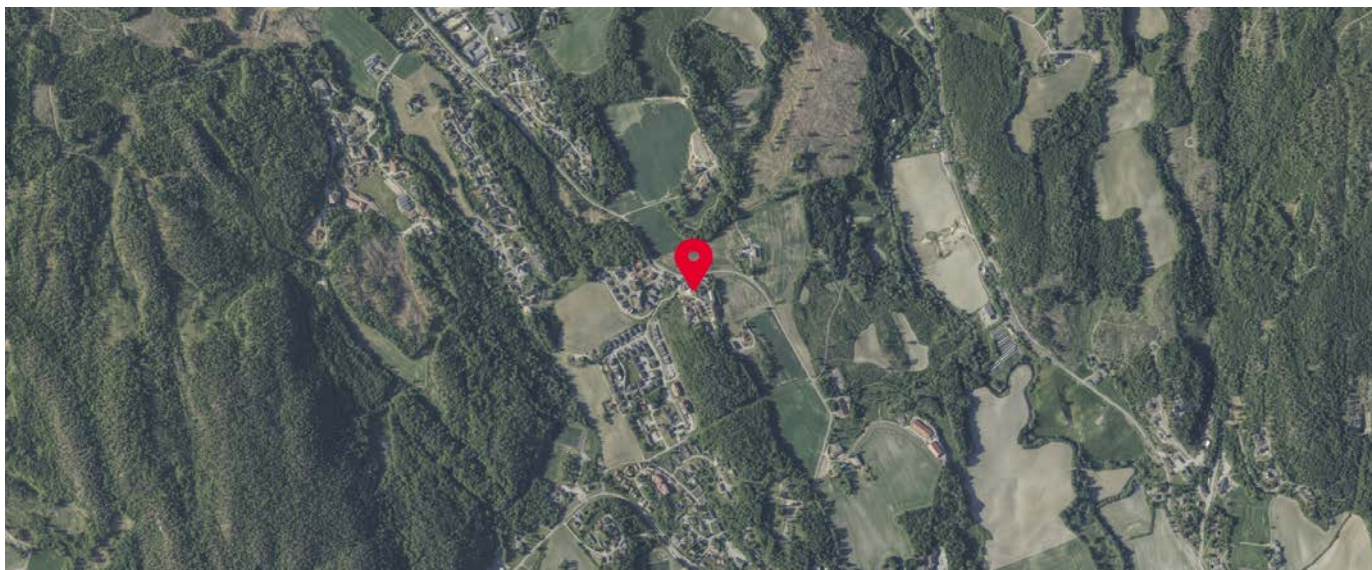
Sandefjord kommune

Norge

Sivilstand

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

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



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



Eiendomskart for eiendom 3907 - 216/143//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	671,70 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6575561,64	Øst	566701,2

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6575567,97	566712,94	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,34	
2	6575545,55	566718,32	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,06	
3	6575552,9	566692,33	13 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	27,16	73,62
4	6575553,909	566684,008	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,38	
5	6575554,453	566675,288	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,74	
6	6575557,28	566672,47	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,99	
7	6575560,52	566685,93	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,84	
8	6575566,96	566694,33	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,58	
9	6575584,8	566708,76	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,95	

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	671.7
Etablert dato	26.05.2003	Historisk oppgitt areal	676,7
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	216/143
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	216/143
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	12.10.2018 02.04.2019	18/16626 Jnr.2019.003		216/99, 216/142, 216/143, 641/1
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	12.10.2018 02.04.2019	18/16626 Jnr.2019.003		216/99 (7,7), 216/142 (-2,1), 216/143 (-5,7)
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	12.10.2018 26.04.2019	18/16626 Jnr.2018.174		216/142 (-4949,2), 216/250 (4949,1) 216/4, 216/39, 216/49, 216/61, 216/99, 216/131, 216/143, 216/171, 216/175, 216/176, 216/177, 216/178, 216/189, 216/190, 216/191, 216/192, 216/193, 216/194, 216/195, 216/196, 216/200, 216/224, 216/234, 641/1
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			216/143
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	02.07.2014 13.08.2014	14/1061		216/49, 216/142, 216/143, 216/189, 216/190, 216/200
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	28.09.2009 30.10.2009			216/4, 216/49, 216/142, 216/143
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	28.09.2009 30.10.2009	J15/07 M1567		216/142 (-867,2), 216/200 (867,2) 216/49, 216/143
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.05.2003	M1495		216/99 (-676,7), 216/143 (676,7)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6575561.64	566701.2	0	Ja	671.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KASELIS UGNIUS F290382*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Skabos vei 2 3158 3158 ANDEBU	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	115714	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Veganlegg	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	16.01.2010	Url	
Oppdatert dato	25.08.2023	Tilkn. eiendommer	216/61, 216/100, 216/142, 216/143, 216/168, 216/169, 216/170, 216/175, 216/213, 216/248, 216/250

Adresse

Vegadresse: Skabos vei 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3158 ANDEBU	Kirkesogn	04090401 Andebu
Grunnkrets	1303 Prestegården	Tettsted	2612 Andebu
Valgkrets	1 Nord vest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300083938		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Ferdigattest (FA)	30.11.2010
2	300083938	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	25.09.2023

1: Bygning 300083938: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Ferdigattest 30.11.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	176
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	176
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	106
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	05.08.2009	07.10.2009
Igangsettingstillatelse	05.08.2009	07.10.2009
Ferdigattest	30.11.2010	30.11.2010
Data fra bygningsendring overført	26.09.2023	26.09.2023
Endre bygningsdata	26.09.2023	26.09.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skabos vei 2	H0101	216/143	99	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Skabos vei 2	U0101	216/143	77	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	99	0	99	0	0	0
U01	1	77	0	77	0	0	0

2: Bygningsendring 300083938-1: Tilbygg, Ferdigattest 25.09.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	50
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	29
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

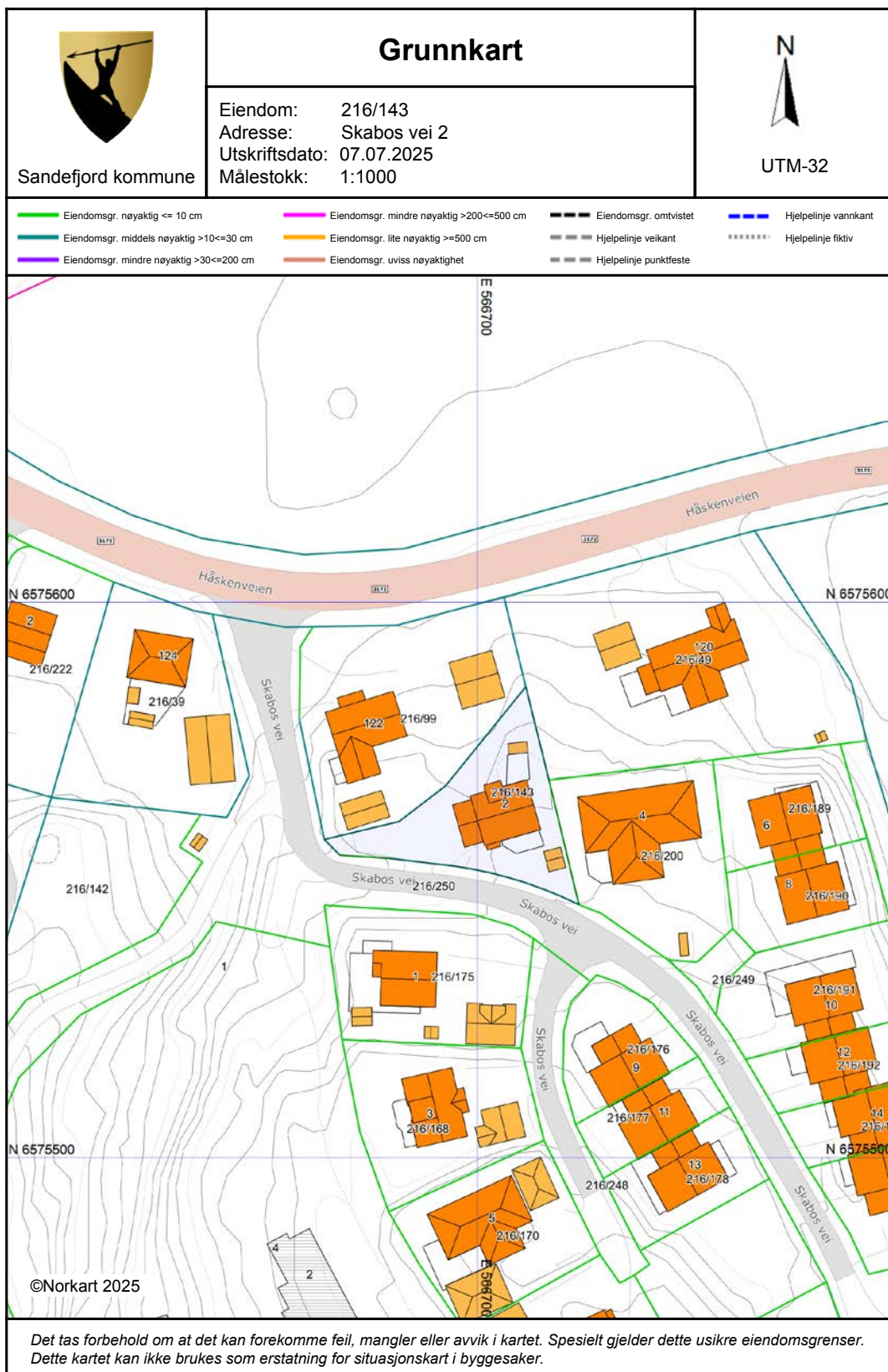
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	17.03.2016	21.03.2016
Igangsettingstillatelse	17.03.2016	21.03.2016
Ferdigattest	25.09.2023	26.09.2023

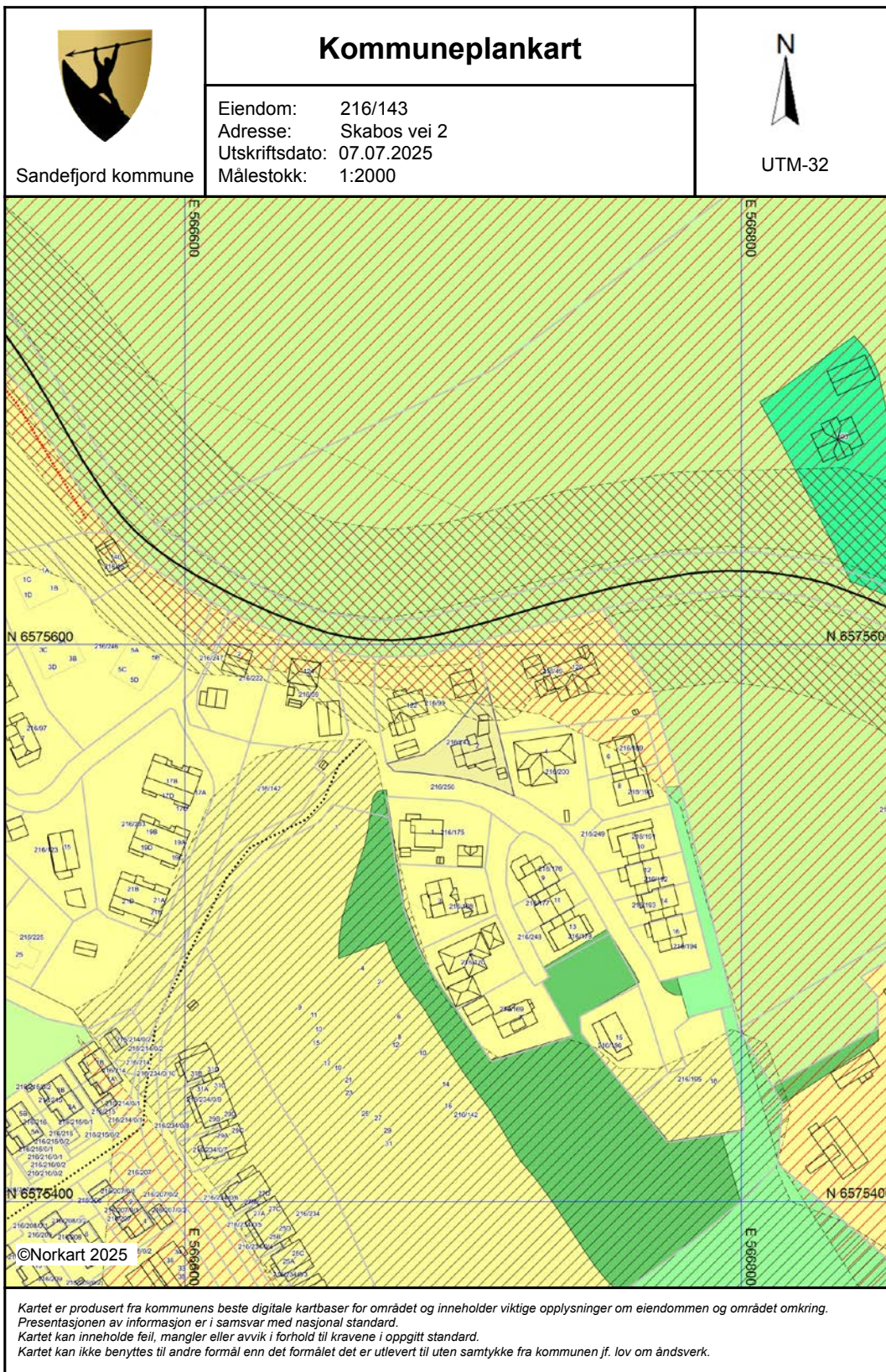
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skabos vei 2	H0102	216/143	25	0	0	0	
Bolig	Skabos vei 2	U0101	216/143	25	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	25	0	25	0	0	0
U01	1	25	0	25	0	0	0

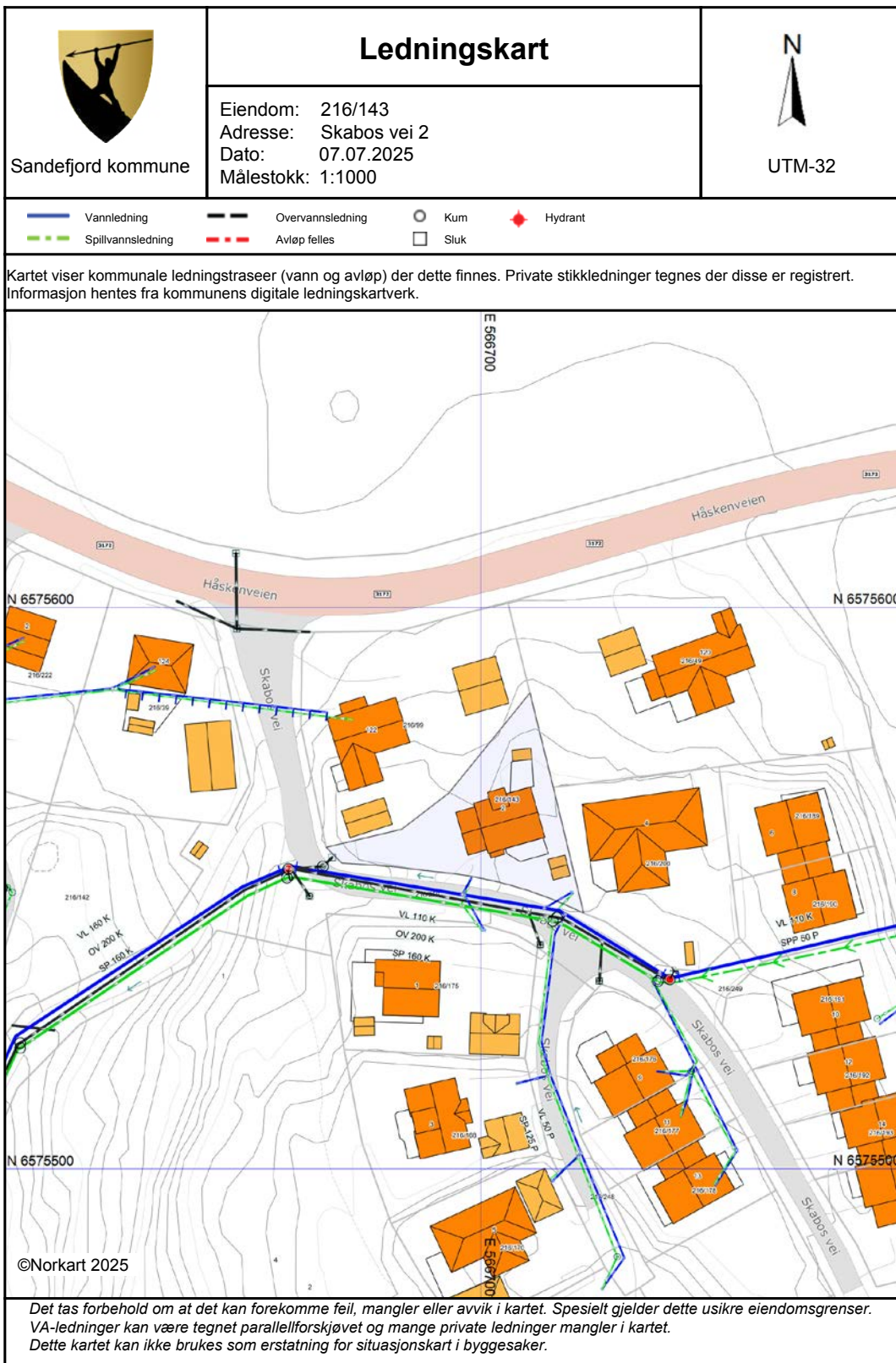




Reguleringsplan Sandefjord

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



Utsnitt av nordre del av Kjørkåsen Andebu

Vedlegg 3 sak 35/08

③





Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 07.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	216	Bruksnr.	143	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skabos vei 2, 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	21 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	70 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	672 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20000017
Navn	Kjørkåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2000
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/regbest/28_R.pdf - http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/28_G%20Endring%2007-10-2005.pdf - http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/28_G.pdf
Delarealer	Delareal 17 m ² Formål Boliger Feltnavn A2
	Delareal 654 m ² Formål Boliger Feltnavn B4

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KJØRKÅSEN, GBNR. 16/4, 5, 12, 24 M.FL. I ANDEBU KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte området er avgrenset på reguleringskart sist datert 15.11.99. Området er i medhold av § 25 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, sammenbygde småhus
- boliger med tilhørende anlegg, terrasseblokker

§ 25.3 - OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- kjørevei
- kjørevei med fortau
- gang- og sykkelvei
- annen veigrunn.

§ 25.4 - OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

- park, tursti, lekeplass

§ 25.5 - FAREOMRÅDER

- høyspent luftstrek, klausulert byggeforbudssone

§ 25.6 - SPESIALOMRÅDER

- bevaring av automatisk fredete kulturminner: hulvei
- vegetasjonssone mot jordbruksområde
- frisktssone

§ 25.7 - FELLESOMRÅDER

- Felles lekeplass for flere eiendommer
- Felles adkomstvei

§ 2.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

Det er fire typer boligområder:

1. **Eneboliger (feltene B3-B6 og B7)**
2. **Sammenbygde småhus, «tett-lav» (feltene B1-B2)**
3. **Terrasseblokker (felt C1)**
4. **Eksisterende boliger (feltene A1-A2)**

FELTENE B3-B6:

Områdene skal bebygges med eneboliger. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25%. Mønehøyden skal ikke overstige 7,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Flerfamilieboliger er ikke tillatt, unntatt hybelleilighet i forbindelse med enebolig. Til hver bolig skal det vises plass til minst to biloppstillingsplasser/garasje.

FELTENE B7:

Områdene skal bebygges med eneboliger. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25%. Bebyggelsen må legges så lavt som mulig i terrenget. Det tillates ikke mønehøyde over 96 meter over havet på bygninger plassert på østsiden av huleveien og ikke over 100 meter over havet på bygninger plassert på vestsiden av huleveien. Mønehøyden skal ikke overstige 7,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Farge på hus skal anmeldes og godkjennes av teknisk utvalg. Flerfamilieboliger er ikke tillatt, unntatt hybelleilighet i forbindelse med enebolig. Til hver bolig skal det vises plass til minst to biloppstillingsplasser/ garasje.

FELTENE B1-B2:

Områdene kan bebygges med boliger i sammenbygde småhus. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30%. Mønehøyden skal ikke overstige 8,5 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.

OMRÅDE C1:

Området kan bebygges med boliger i terrasseblokk. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 35%. Maksimalt antall etasjer er fem pluss kjelleretasje for parkering og boder. Maksimal gesimshøyde er 12,0 meter og maksimal mønehøyde 18,0 meter, begge målt som gjennomsnitt i forhold til ferdig, planert terreng. Til hver bolig skal det vises plass til minst to biloppstillingsplasser..

§ 3.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kryssområdet mellom adkomstvei og Håskeneveien skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av kommunen/vegkontoret i Vestfold.

§ 4.

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

- Områdene F1 og F2 skal benyttes til lek og opphold i det fri, turvei og park. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad. Områdene skal opparbeides og skjøttes etter planer godkjent av kommunen.

§5.

FAREOMRÅDE-HØYSPENT LUFTSTREKK.

Det kan anlegges turvei, men tillates ikke oppført bebyggelse eller anlagt lekeplasser eller annen tilrettelegging for varig opphold i området.

§ 6.

SPECIALOMRÅDE - BEVARING AV AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER.

Områdene avmerket som *Spesialområde 1* og *Spesialområde 2* på reguleringskartet er regulert til «*spesialområde: bevaring*» etter plan- og bygningsloven, da det her finnes kulturminner i form av hulvei som er automatisk fredet etter Lov om kulturminner.

Kulturminnet kan synliggjøres gjennom tilretteleggingstiltak som må gjøres i samarbeid med kommunen og kulturminnemyndighetene.

Området kan benyttes til ballspill og annen områderelatert lek, men faste installasjoner, skjemmende tiltak og terrenginngrep tillates ikke. Planer for opparbeidelse og drift skal være godkjent av kommunen og kulturminnemyndighetene.

Gangvei kan anlegges. Planer for utforming og teknisk utførelse skal være godkjent av kommunen og kulturminnemyndighetene.

Før arbeidet kan igangsettes i tiltaksområdet på gnr. 16 bnr. 4 og 61, skal det foretas arkeologisk undersøkelse av det automatisk fredete kulturminnet (hulvei) som er vist i planen.

§ 7.

SPECIALOMRÅDE - VEGETASJONSSONE MOT JORDBRUK.

Områdene skal tjene som visuell og funksjonell buffer mellom boligområdene og jordbruksarealene. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad. Områdene skal opparbeides og skjøttes etter planer godkjent av kommunen.

§8.

FELLESOMRÅDER

Felles lekeplass FL1 for flere eiendommer 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 ferdigstilling samtidig med at første bolig tas i bruk skal være gitt før igangsetting av nye boliger kan tillates.

§9.

SAKSBEHANDLING.

For boligområdene skal det utarbeides tomtedelings-/situasjonsplaner før søknad om byggetiltak kan behandles av kommunen. 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 15.

Siste avsnitt i § 6 er tatt inn i bestemmelsene i henhold til brev av 08.03.00 fra Universitetskulturmuseer.

§ 2, 1.-3. ledd er endret 26.04.05

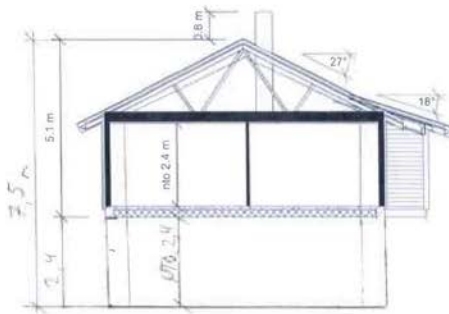
Endring av reguleringsbestemmelser vedtatt av kommunestyret 21.06.05 sak 51 og Teknisk utvalg 18.10.05 sak 80.

Andebu kommune...16.03.2006


Øyvind Alfheim
teknisk sjef

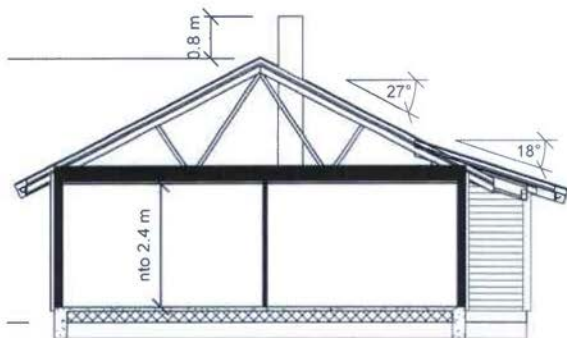
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som retfærdighedsfor ikke medfører i

16/391 LEE
KASELIS
UGNIUS
SKABUS V.2
3158 ANDEBU
REGISTRERET P. BYGG
RASK, LIV ANNE
16/391



HEKSEL	REV	DATE	REVISION	SDK	PROJEKT	MALESTOKK
TEKST					Plan og Snitt	1:100
BYGGEPLANE					PROJEKT	PROJEKT NR.
					LIND 98	
					ARKITECT	TEGN NR.
					DATE	TEGN
					REV	TEGN NR.

7.9



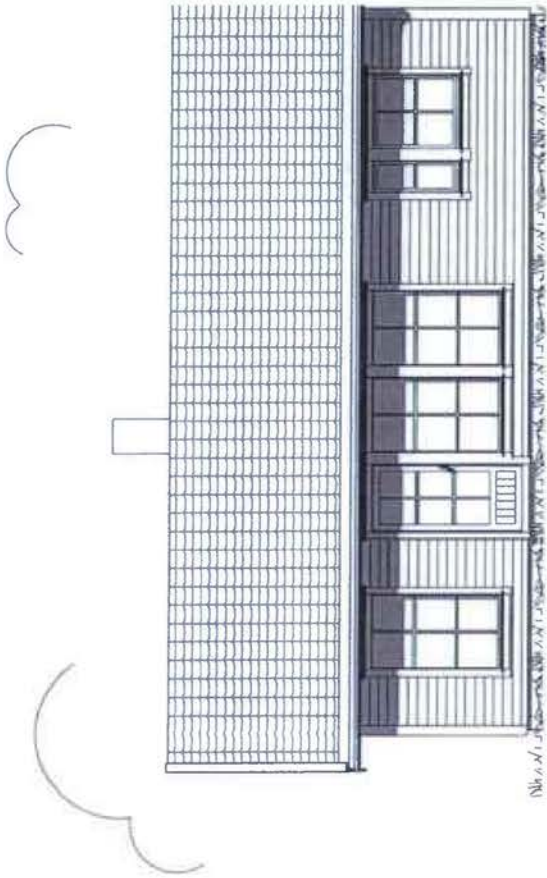
SNITT A-A

AREAL	BRA
HOVEDETASJE	77 m ²

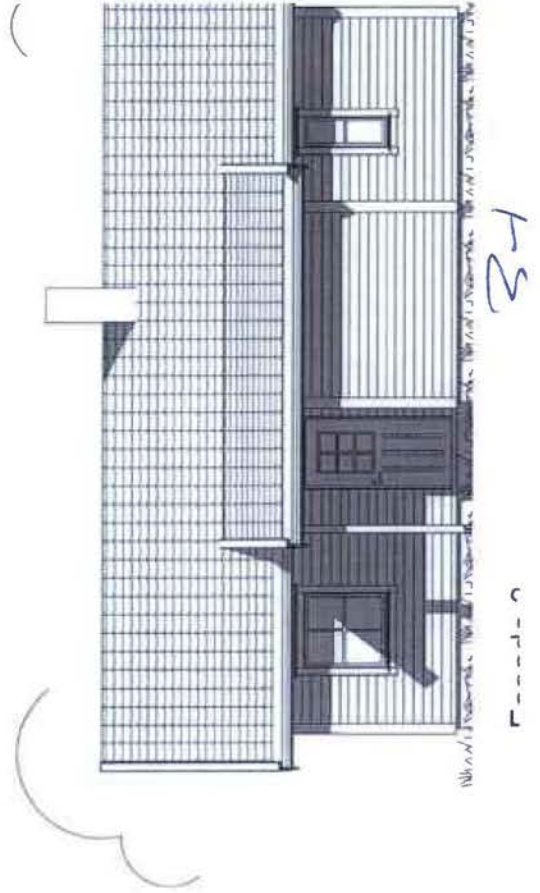
BYA	85 m ²
-----	-------------------



3+



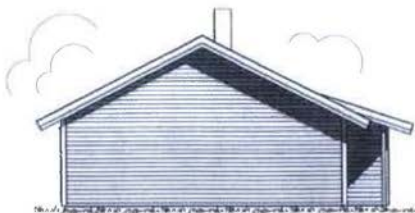
Fasade 1



© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighedshever ikke medvirker i.



Fasade 1

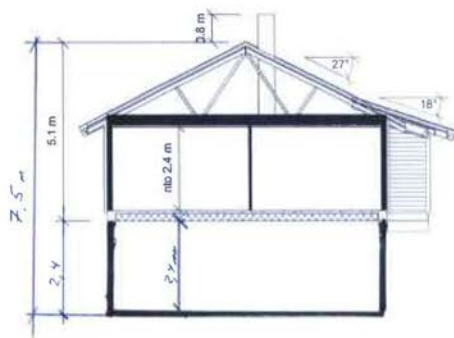


Fasade 2



		REGION		REV	DATE	REVISION	DRUK	FASADER		MALESTOKK
		TILTAGSHVER						PROJEKT		1 : 100
		BYGGELÅN						LIND 98		PROJEKT NR.
								ARKITECT	DATE	TEG. NR.
									4-1	09.02

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettlighetskaver ikke medvirker i.



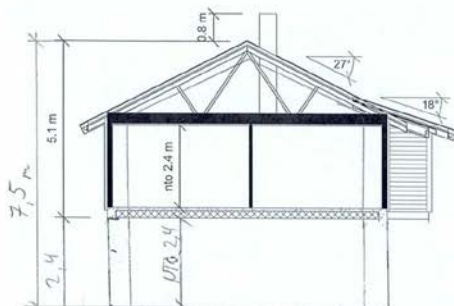
AREAL	BRA
HOVEDETASJE	97 m ²
BYA	114 m ²



PROJEKT	PROJEKT	REV	DATE	REVISJON	EGNE	PROJEKT	MALESTOKK
TILFØRSEL	0.0000					Plan og Snitt	1 : 100
BYGGEPÅS	0.0000					LIND 98	PROJEKT NR.
						1 21.03.07	TEGN NR.
						4-1/2	09.01

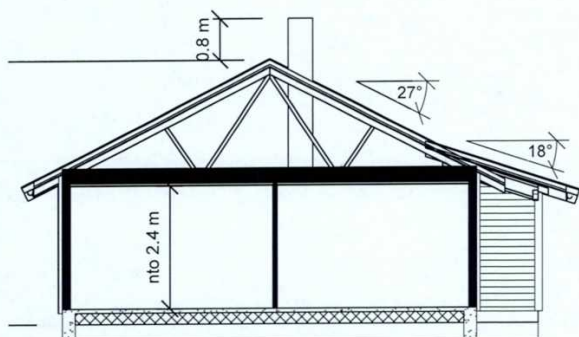
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighedsbærer ikke medvirker i.

16/391 LEO
UGNIUS KASELIS
SKABOS V.2
3158 ANDEBU
REGISTRERES P. Bygges
Rask, Liv Astriel
16/391



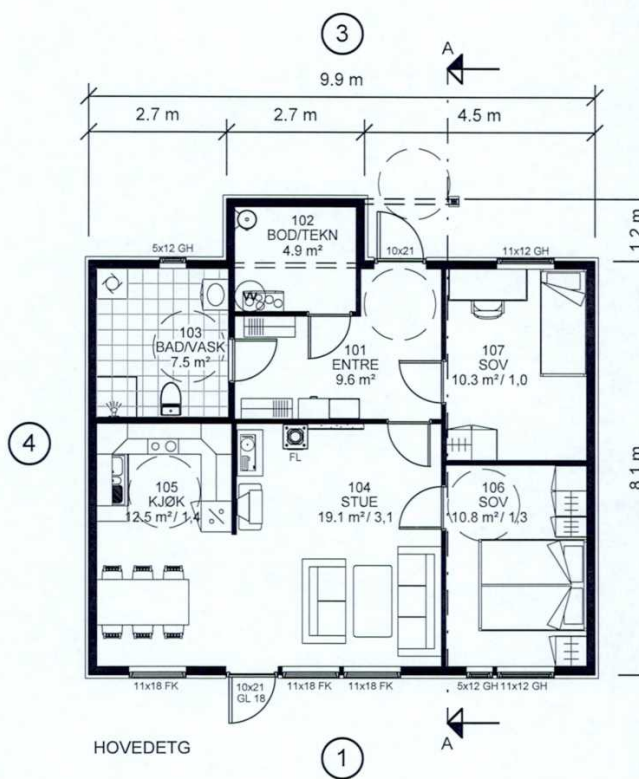
MEDLEM	REV.	DATA	REVISION	SPR.	TEGN. INHOLD	MALESTOKK
TEKST/AVS. NR.					Plan og Snitt	1 : 100
BYGGEPASS					PROJEKT	PROJEKT NR.
					ABST. NR.	8
					DATA	TEGN.
					REV.	TEGN. NR.

29



SNITT A-A

AREAL	BRA
HOVEDETASJE	77 m ²
BYA	85 m ²



7/10



Fasade 4



Fasade 1



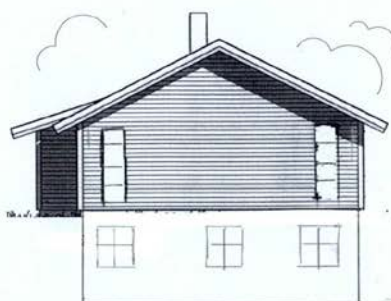
Fasade 3



Fasade 2

34

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetsahaver ikke medvirker i.



Fasade 1

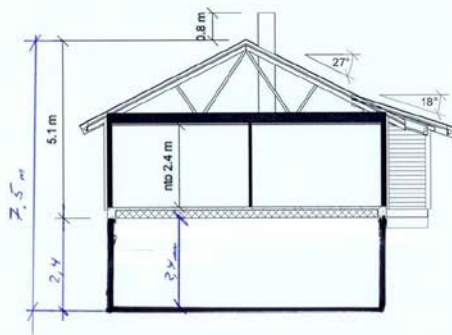


Fasade 2

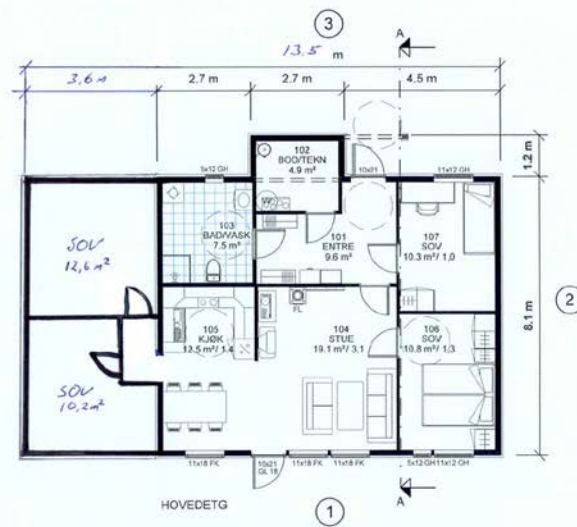


WEDJEM		REV	DATE	REVISJON	BOM	TEGL. PROJEKT	MALESTOKK
TILTAKEHVER						Fasader	1 : 100
BYGGEPLASS						PROJEKT	PROJEKT NR.
						LIND 98	
						ARVOTEXT	DATE
							TEGL. 4-1
						REV	TEGL. NR. 09.02

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighedsghaver ikke medvirker i.



AREAL	BRA
HOVEDETASJE	97 m ²
BYA	114 m ²

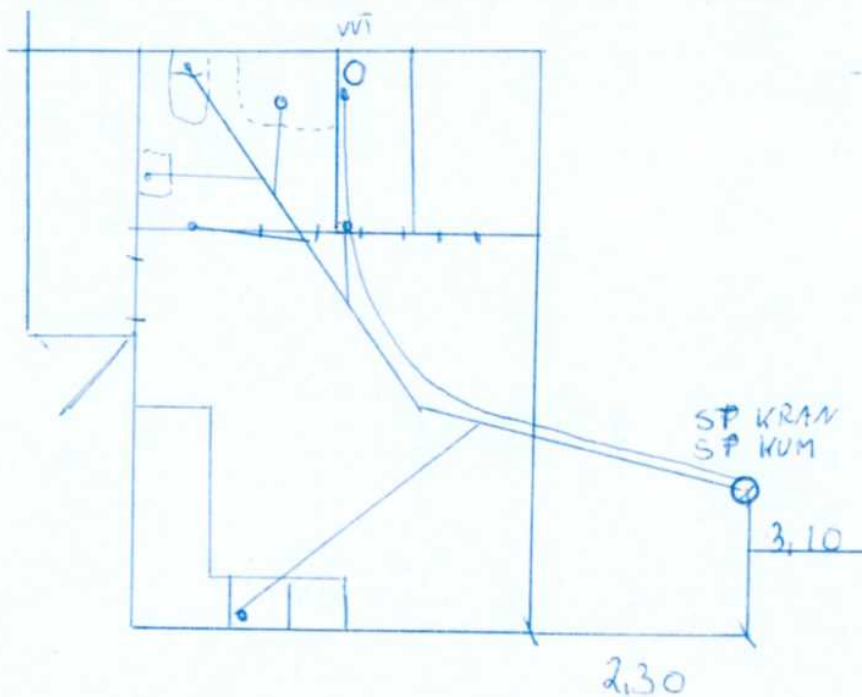


MIDLEM	REV	DATE	REVISOR	SIGN	TEGN. BRANSJE:	MALESTOR
TILTAKEHVER:					Plan og Snitt	1 : 100
BYGGEPLASS:					PROSJEKT:	PROSJEKT NR.
					LIND 98	
					ARHITEKT:	TEGN. NR.
					DATE: 21.03.07	REV: 4-1/2
						TEGN. NR. 09.01

GNR 16 BNR 143

SVABOS Vei 2.

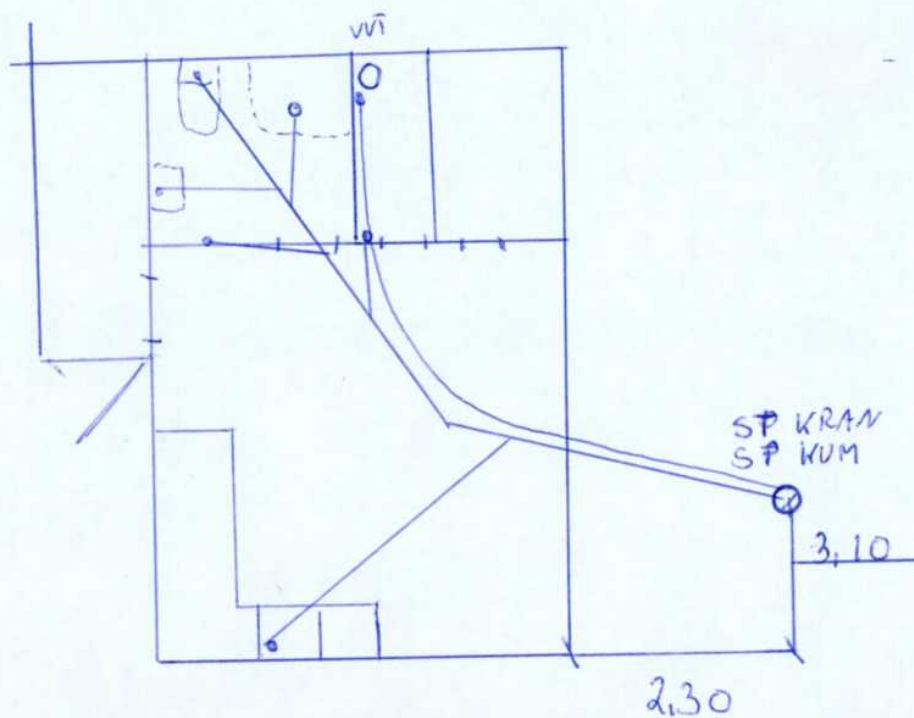
KJELL SOLBERG



GNR 16 BNR 143

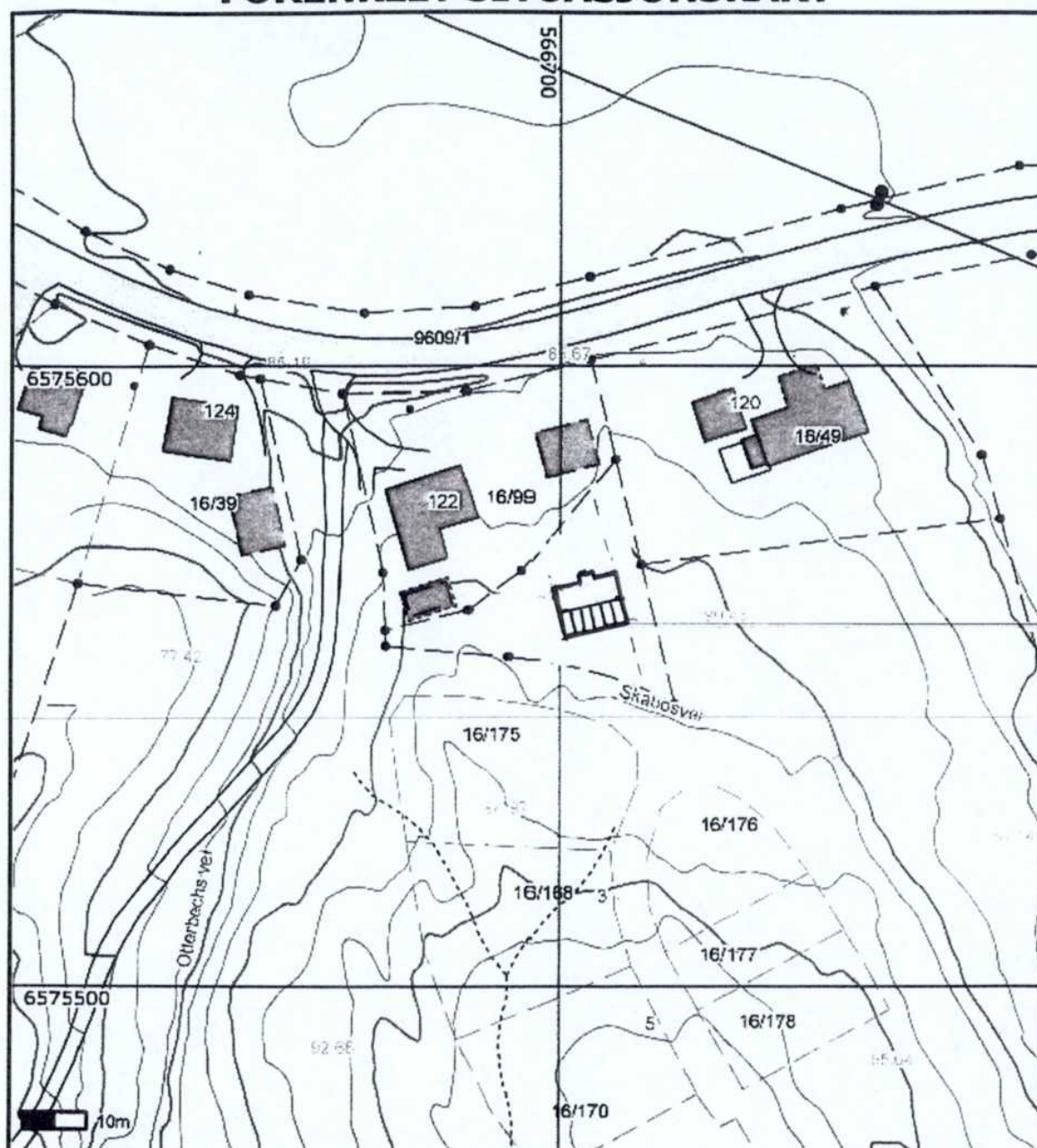
SVABOS VEI 2.

KJELL SOLBERG

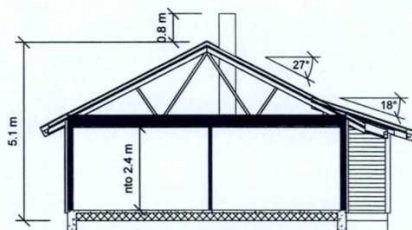


1.4

FORENKLET SITUASJONSKART

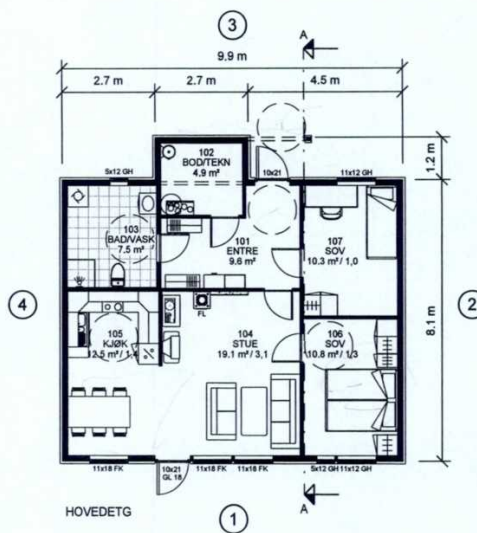


© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



SNITT A-A

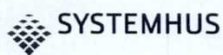
AREAL	BRA
HOVEDETASJE	77 m²
BYA	85 m²



HOVEDETG

ANDEBU KOMMUNE
TEKNISK ETAT
AREAL, BYGG OG EIENDOMMER
3158 ANDEBU

1. etg.



Utbedret av:
Unikus
Postboks 4104,
Templeveien 15
8001 Sande, tel. 75 50 51 20
E-mail: pring@unikus.no

Ansatt:
AUSØBY TØMMER
TILTAUSMAKER:
KJØLL M. SØLDBERG
BYGGESAKS
BYGGESAKS
KOMMUNE
ANDEBU

REV.	DATO	REVISJON	BRUK

TEGN. BRUKS:	Plan og Snitt	MALESTOKK:	1 : 100
PROJEKT:	LIND 98	PROJEKT NR:	06033
ARKIVERT:	Einar J. Ellertsen	DATO:	21.03.07
TEGN:	HH	REV:	09.01



ANDEBU KOMMUNE
TEKNISK ETAT
AREAL, BYGG OG EIENDOMMER
3158 ANDEBU

U. etg.

750

810

Moltatt 3 1/2 - 09

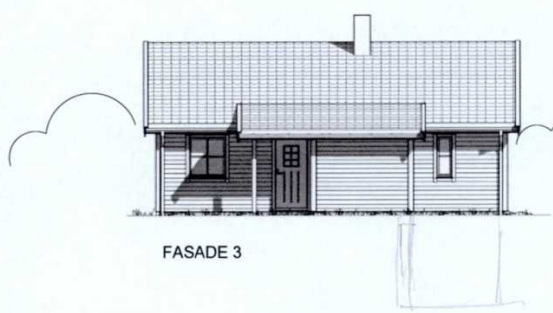
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighedshever ikke medvirker i.



FASADE 1



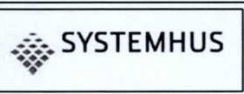
FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4



MEDELSE	
TEKSTHÆVER	U. nr/8. nr
BYGGEPLASS	KOMMUNE

REV	DATE	REVISION	SKID

TEGN. RÅFOLD	Fasader	MALESTOKK	1 : 100
PROJEKT	LIND 98	PROJEKT NR	08033
ARNTENT	Einar J. Eilertsen	DATE	28.10.08
		TEGN	KAL
		REV	TEGN NR
			09.02



Andebu kommune
Virksomhet teknisk

Saksbehandler: Inger Moe
Direkte telefon: 33 43 81 65
Vår ref.: 09/1377/10/11889
Arkiv: GBNR-16/143
Deres ref.:

Dato: 30.11.2010

Bygg & Industri Norge AS
Stokke Ravei 387

3160 STOKKE

Andebu kommune
Arkiv
30 NOV 2010

Ferdigattest - Skabosvei 2, gbnr. 16/143.

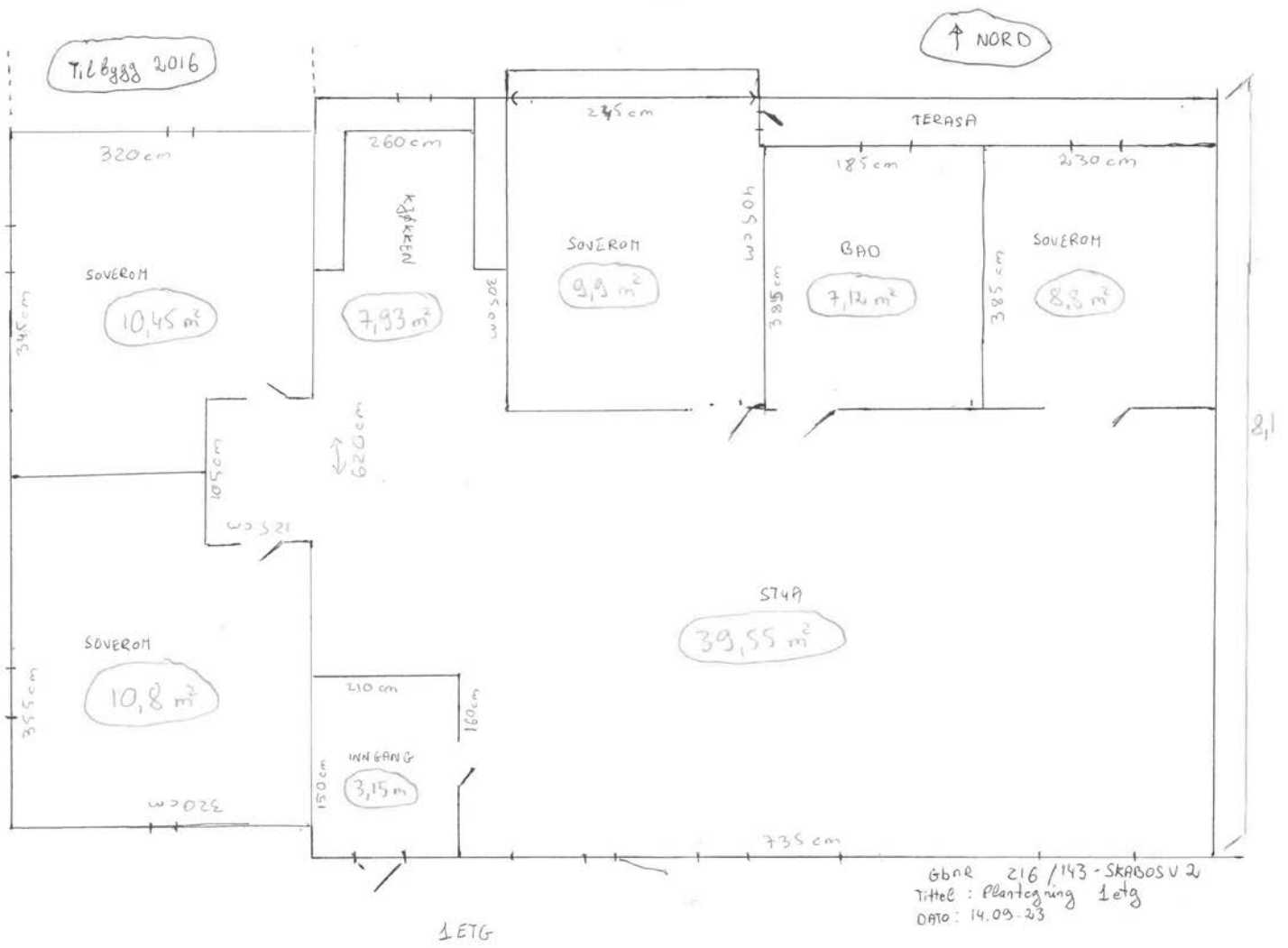
Ferdigattest er gitt for			
ARKIVSaksnr 09/1377		JournalpostID 10/11889	
Eiendom/byggested Skabosvei 2, 3158 Andebu			
Bygningsnummer 300083938			
Gnr. 16	Bnr. 143	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse til tiltak er fattet av: Bygningssjefen på delegasjon		Vedtak dato 05.08.2009	Delegert saksnr:070/09
Dokumentasjon for ferdigattest			datert
Anmodning om ferdigattest og kontrollerklæring fra ansvarlig søker/kontrollerende: Bygg & Industri Norge AS			22.11.2010
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Enebolig med hybel			
Nødvendig dokumentasjon for ferdigattest foreligger. I medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis ferdigattest.			
Merknader			

Med hilsen

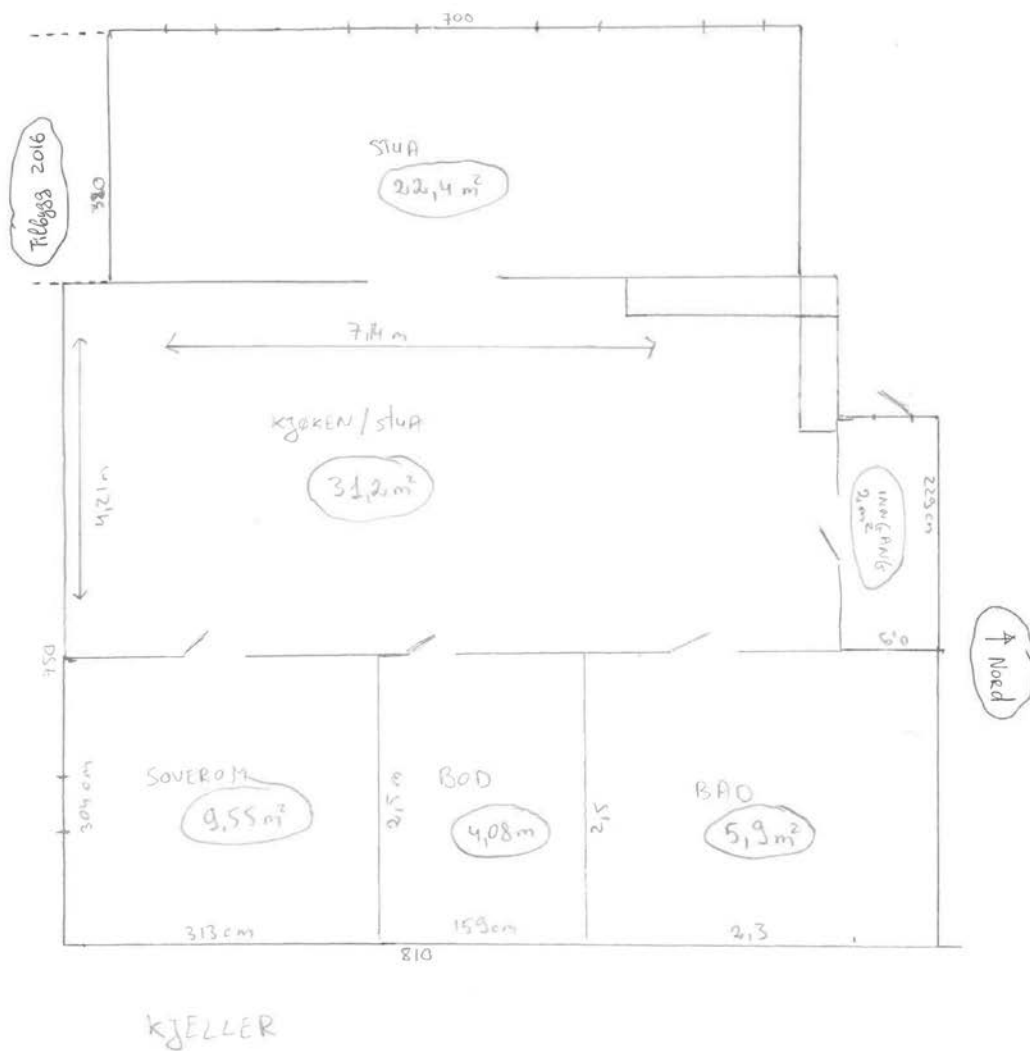
Inger Moe
avdelingsingeniør

Kopi: Kjell Solberg

 SANDEFJORD KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JplID: 23/143692		
Ansvarlig søker:		Tiltakshaver: Ugnius Kaselis Skabos Vei 2 3158 ANDEBU		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse: Skabos vei 2		Gårdsnr. 216	Bruksnr. 143	Festenr. Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Tilbygg til bolig i henhold til vedtak 2.9.2016 – sak 16/391.				
Vedtaksdato	Saksnr			
25.09.2023	23/32589			
Dato for søknad om ferdigattest:		11.9.2023.		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).				
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.				
Sted	Dato	Underskrift		
Sandefjord	25.09.2023	Jørn Engebretsen		
		Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.		



GBNR 216/143 SKABOS V.2
 Tittel: Plantegning kjeller
 Dato: 14.03.23





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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 kontraktsignering 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: Skabos vei 2
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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