

aktiv.

Elvedalsveien 730, 3158 ANDEBU

Sjarmerende småbruk på ca 10 mål – usjenert, oppgradert og med godkjent anneks. Gode solforhold! Flytt rett inn!



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 5 600 000,-
Omkostn.:	Kr 141 390,-
Total ink omk.:	Kr 5 741 390,-
Selger:	Kristoffer Husby Maria Alternes
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1905
BRA-i/BRA Total	107/250 kvm
Tomtstr.:	9551.6 kvm
Soverom:	4
Antall rom:	8
Gnr./bnr.	Gnr. 264, bnr. 6
Oppdragsnr.:	1311260026

Sjarmerende småbruk på ca 10 mål - usjenert, oppgradert og med godkjent anneks.

Velkommen til Elvedalsveien 730 – et sjarmerende og vesentlig oppgradert småbruk på nærmere 10 mål, med usjenert beliggenhet, gode solforhold og landlige omgivelser.

Her bor du fritt og skjermet, med god plass rundt deg og mulighet for dyrehold eller et rolig liv uten naboer tett på. Boligen fremstår delvis som ny, samtidig som den lune og gjennomførte stilen er bevart. Hovedetasjen byr på delikat bad i engelsk cottage-stil, pent kjøkken med profilerte fronter og integrerte hvitevarer, spisestue med plass til langbord, stue med tv-krok, liten vinterhage og oppgradert vaskerom med toalett. I 2. etasje er det 3 soverom og loftsstue. Godkjent anneks fra 2023, låve/uthus med hobbyrom, carport, traktorgarasje og usjenert uthus med pergola gjør dette til en eiendom med mange muligheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	68
Egenerklæring	109
Grunnkart	120
Gårdskart	121
Reguleringsplaner og kart	122
Matrikkelkart- og rapport	124
Ferdigattest anneks	130
Tegninger garasje	131
Energiattest	133
Nabolagsprofil	138
Budskjema	146

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 kvm

BRA - e: 143 kvm

BRA totalt: 250 kvm

TBA: 36 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 kvm Hall m/trapp, bad, kjøkken, spisestue, stue, gang, vaskerom, vindfang/
bod

2. etasje

BRA-i: 46 kvm Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 kvm

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 kvm Stue/kjøkken, soverom, toalettrom **Bod**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 kvm Bod 1, bod 2 **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 kvm Garasje **Uthus/verksted**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 71 kvm Bod 1, bod 2, bod 3, verksted

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Areal 1. etg:

Hall m/trapp: 6 m²

Bad: 7,4 m²

Kjøkken: 11,5 m²

Spisestue: 6,8 m²

Stue: 13,5 m²

Gang: 2,5 m²

Vaskerom: 3,4 m²

Vindfang/bod: 3,5 m²

Areal 2. etg:

Loftstue: 13,7 m²

Soverom 1: 5,1 m²

Soverom 2: 10,7 m²

Soverom 3: 13,8 m²

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappe i kommunens byggesaksarkiv. Det er tegninger fra 1990 som fremstår som delvise og knyttet til enkeltstående tiltak som innlegging av WC eller lignende.

Nyere håndverkstjenester:

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

Kommentar: 2022 - Bygget terrasse.

Anneks:

Areal 1. etg:

Stue/kjøkken: 32,4 m²

Toalettrom: 3,8 m²

Soverom: 9,4 m²

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegnet inn "lager" der det i dag er toalettrom. Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, toalettrom, soverom etc) er meldepliktig.

Nyere håndverkstjenester:

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

Kommentar: Nybygg i 2024.

Bod:

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger

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

Uthus/verksted:

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger

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

Garasje:

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9551.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor tomt med mange muligheter - enten om man vil ha dyrehold eller dyrke jorden.

Tomten er flat rundt bygningsmassen. Noe fjell på tomt med fall mot bolig.

Bygget som ligger mest nordvest på eiendommen ligger delvis over på naboens tomt (se vedlagt grunnkart i salgsoppgaven). Kjøper påtar seg evt. risiko både for fremtidig fortsatt bruk og evt. pålegg, herunder risikoen for om bygget kan stå der det er i dag, og alle kostnader forbundet med dette.

Beliggenhet

Velkommen til Elvedalsveien 730 - en eiendom med landlig og fredelig beliggenhet i vakre Andebu, midt mellom skogkledde åser, åpne jorder og idyllisk natur. Her bor du i naturskjønne omgivelser, med ro, stillhet og god avstand til byens støy - et perfekt sted for deg som søker et liv nært naturen, men med rimelig avstand til det meste.

Eiendommen ligger i et spredt bebyggd område med lite gjennomgangstrafikk og fine solforhold. Området er preget av frodig natur, rene luftstrømmer og fine turmuligheter rett utenfor døren - sommer som vinter. Elver, vann og skogsområder gir rom for både jakt, fiske, bading, skogsturer og rekreasjon, og nærområdet innbyr til et aktivt friluftsliv.

Andebu sentrum ligger en kort kjøring unna, og her finner du blant annet

dagligvarebutikk, skole, barnehager, bank, legekantor og annen servicetilgang. For større handel og et bredere tilbud av kultur, butikker og restauranter, er det ca. 25 minutter til Sandefjord sentrum og rundt ca. 30 minutter til Tønsberg.

Med kort vei til både E18 har du enkel tilgang til omkringliggende byer og tettsteder, og Torp Sandefjord lufthavn nås på under 30 minutter med bil.

Dette er en ideell beliggenhet for deg som ønsker å bo landlig, men likevel ha tilgang til byens fasiliteter innen grei rekkevidde. Her får du det beste fra to verdener - stillheten og friheten på landet, kombinert med praktisk hverdagsliv i nærheten.

Eiendommen passer perfekt for naturelskere, barnefamilier eller deg som ønsker god plass og rolige omgivelser. Velkommen til Elvedalsveien 730 - et sted å trives i fredelige og naturskjønne omgivelser!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Andebu skole (1-7 kl.) ca 7.9 km

Kodal skole (1-7 kl.) ca 9 km

Signo grunn- og videregående skole ca 9.9 km

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

Gjennestad videregående skole ca 19.2 km

Sandefjord videregående skole ca 21.2 km

Barnehager:

Møyland barnehage (1-5 år) ca 7.6 km

Smiehavna gårdsbarnehage (1-5 år) ca 7.3 km

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Torpkrysset (Linje 124) ca 2.1 km

Stokke stasjon ca 20.9 km

Sandefjord lufthavn Torp ca 26 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig over 1,5 etasje og krypkjeller, opprinnelig oppført i 1905, og tilbygget mot nord (hall og bad) en gang før 1960. Boligen ble vesentlig oppgradert i perioden 2018–2019. Boligen er modernisert med blant annet nytt tak, renner/nedløp, etterisolering, kledning, oppgraderte overflater, kjøkken, bad, vaskerom og tekniske installasjoner. Boligens tilstand anses i hovedsak å være normal sett i forhold til alder og utførelse, men det må påregnes kostnader til vedlikehold og oppgraderinger over tid. Det er registrert TG3 på etasjeskille og krypkjeller. For etasjeskillet gjelder dette betydelige skjevheter utover akseptable toleranser, og det må påregnes tiltak for oppretting. I krypkjeller er det påvist fuktinnsig, råteskader og manglende fuktsperre, noe som medfører behov for utbedringer for å redusere risiko for videre skader. Når det gjelder tilstanden for øvrig, henvises det til beskrivelser av de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet inneklime, isolasjon, sikkerhet og tekniske løsninger er strengere enn ved oppføringstidspunktet.

ENEBOLIG:

UTVENDIG

Undertak av sutakplater, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein fra 2018. Undertak av asfaltpapp på tilbygget vindfang/bod. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2019. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur består av tømmerkonstruksjon i opprinnelig del fra 1905, samt bindingsverkskonstruksjon i tilbygget del (hall og bad). I 2019 ble det utført omfattende utbedringer av ytterveggene, herunder utskifting av bunnsvill og skadet treverk. Vegger er foret ut og etterisolert med 200 mm mineralull i tømmerkonstruksjonen og 400 mm i bindingsverksdelen, og kledd med stående bordkledning. Det er etablert luftespalte bak utvendig kledning og montert musebånd. Vannbrett i bunn av kledningsbordene pusset og malt etter befaring i 2026. Eldre saltakkonstruksjon med over- og underliggende bord. Det er montert sutaksplater over eksisterende bordtak i 2019. Adkomst til kryploft via innvendig luke. Loftet er etterisolert med mineralull, og det er montert lufteventil i gavl på hver side. Grunnet begrenset adkomst i kryploftet er inspeksjon begrenset til observasjoner fra loftsluke. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt (2018). Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass (2017). Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass (2008). Terrasse på 36 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre, fundamentert på støpte punktfundamenter. Terrassen er delvis overbygget med trekonstruksjon og tak av plastplater. Stående spilerekkverk. Utvendig trapp fra terrasse til hage i trykkimpregnerte materialer. Liggende rekkverk. Betongtrapp til vindfang/bod. Gjelder deler av utvendige forhold.

INNVENDIG

Gulvene har laminat og flis. Vegger har malte panelplater, malte plater og et felt med

trespileplate i stue. Himling har malt MDF-panel. Overflater på soverom 2 med malte trebord på gulv, malt trepanel på vegg og i himling. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, gulvflater ble rettet opp og isolert i 2019. Etasjeskiller på soverom 2 fra byggeår består av trebjelkelag, tekket med trebord, etter byggemåte isolert med leire. Under boligen er det krypkjeller under trebjelkelag. Det er støpt dekke i deler av krypkjelleren, mens det under stue er løsmasser og fjell. Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper. Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

Badet ble renoverert av fagfolk i 2019. Det er flis på vegg og malt MDF-panel i himling. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, badekar, dusjnische med glassvegg og forheng. Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør. Fuktmåling er foretatt fra krypkjeller uten å påvise unormale forhold.

Badet ble renoverert av fagfolk i 2019. Det er flis på vegg og malt MDF-panel i himling. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse. Inneholder vaskeromsinnredning med glatte fronter, servant i rustfritt stål, speil, gulvmontert toalett opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør. Fuktmåling er foretatt fra krypkjeller uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående kjøøl/frysenskap. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besikket i rørfordelerskap med stoppekran, plassert på vaskerom. Innvendig avløp er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

Vannpumpe med 80 liters trykktank, plassert i krypkjeller.

Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i krypkjeller.

Sikringskap er plassert i loftstue. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Grunnmur oppført av stein og betong.

Utvendig pusset og malt. Utvendige avløpsrør er av plast og ført til minirensesanlegg fra 2019, med utløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat grunnboret brønn. Vannkvaliteten ble analysert av Vestfold Lab i 2022. Analysen viste i hovedsak tilfredsstillende resultater, men det ble påvist koliforme bakterier som kan indikere tilsig. Boligen er tilknyttet privat avløpsløsning med minirensesanlegg fra 2019, levert av August Norge. Anlegget er beregnet for bolig og renses avløpsvann gjennom flere kamre med biologisk og mekanisk rensing. Ifølge fremvist dokumentasjon er anlegget SINTEF-godkjent og CEMerket, og dimensjoneres for normal boligbelastning.

ANNEKS (byggeår 2024):

UTVENDIG

Taket er tekket med diffusjonsåpen duk, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Taktypen består av saltak med takstoler av tre. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

INNVENDIG

Gulvene har laminat. Vegger har malte panelplater. Himling har malt MDF-panel. Det er innvendige malte profilerte dører.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøll/fryseskap. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM

Opprinnelig bod som er innredet og benyttes som toalettrom. Gulv med laminat, vegger med malte panelplater og himling med malt MDF-panel. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghegt speil og forbrenningstoalett (Sunwind El-dorado). Ventilasjonsløsningen er tilpasset toalettets funksjonskrav, med eget avtrekk via pipe og tilførsel av luft. Løsningen avviker fra standard ventilasjon med mekanisk avtrekk i toalettrom, men er i samsvar med produsentens krav for denne typen installasjon, og vurderes derfor ikke som et avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av plast. Det er ikke innlagt vann i anneks. Det er etablert en enkel vannløsning i anneks bestående av vanntank på 80 liter, pumpe og varmtvannsbereder plassert i underskap på kjøkken. Løsningen forsyner kjøkkenvask og vask i toalettrom. Innvendig avløp er av plast. Annekset har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

Det er montert trykkpumpe (Singflo) med tilhørende trykktank for vannforsyning fra vanntank til tappesteder i annekset.

Varmtvannsbereder på 10 liter, plassert under kjøkkenbenk.

Sikringsskap er plassert i garderobeskap i stue. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus. Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå. Støpt plate på mark.

Tomten har svakt fall bort fra bygningsmassen.

BOD:

Frittstående bod oppført med yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående bordkledning.

Bygningen er fundamentert på støpt betongkonstruksjon.

Pultak med rupanel, utvendig tekket med stålplater.

UTHUS:

Frittstående uthus oppført i trekonstruksjon med utvendig stående bordkledning.

Bygningen er fundamentert på betong og naturstein.

Saltak tekket med profilerte stålplater.

Uthuset inneholder lagringsarealer med uisolerte konstruksjoner og synlige trebjelker, samt et verksted i eget lukket rom.

Det er innlagt strøm med nytt sikringsskap i 2024 med 63A hovedsikring og to kurser.

I 2025 ble det etablert en carport på siden av uthuset på 21 m².

Skrått for uthus mot nord-vest ligger en frittstående carport på 16 m².

Denne ligger delvis utenfor tomtegrensen.

GARASJE:

Frittstående garasje oppført i trekonstruksjon med utvendig stående bordkledning.

Bygningen har saltak tekket med undertak av rupanel, utvendig tekket med dobbelkrummet takstein.

Garasjen har tofløyet port og sidedør av tre.

Innvendig er det uisolerte konstruksjoner med synlige trebjelker og gulv med grusdekke.

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

Forhold som har fått TG2:

Takkonstruksjon/Loft:

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Det er ingen synlig luftespalte over isolasjon mot undertaket i skråtaket og frem til lufting i gesimser.

Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer. Det ble påvist fuktskjolder på undertak. Det ble ikke målt noe unormalt med fukt. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av konstruksjonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader på konstruksjonen. Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer. Fuktskjoldene er av eldre dato før ny takteking og krever ingen umiddelbare tiltak.

Utvendige trapper:

Det er registrert sprekkdannelse og avskallet puss i betongtrapp, samt sprekk i overgang mellom trapp og grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre sprekker med egnet fugemasse/ reparasjon, samt vedlikeholde overflater med ny puss og maling. Dersom forholdet ikke utbedres kan skadene utvikle seg over tid.

Andre utvendige forhold:

Det er ikke montert beslag eller vannbrett over og under vinduer. Enkelte vinduer er også utført uten tilfredsstillende løsning for vannavledning. Forholdet avviker fra vanlig byggeskikk i 2019.

Konsekvens/tiltak: Manglende beslag og vannbrett medfører økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen og påfølgende fuktskader. Det anbefales å etablere beslag og tilfredsstillende løsning for vannavledning rundt vinduer.

Overflater - 2:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater på soverom 2 av eldre dato bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke registrert vesentlige skader, men overflater kan med fordel fornyes ved behov.

Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det bør vurderes rehabilitering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens er redusert gjenværende brukstid av pipe.

1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

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

Det er noe fuktpåvirkning/avflasset maling på taklister.

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

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

Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert glassvegg som begrenser direkte vannsprut på dør.

Badekaret må imidlertid brukes med varsomhet for å unngå vannsprut mot treverk.

1. etasje - Bad - Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er målt høydeforskjell på 6 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Det er ukjent om det er oppkant av membran bak terskel.

Gulvet er lagt helt flatt uten fall til sluk. Det er noe riss i enkelte fliser.

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

Konsekvens/tiltak: Det vurderes som lite hensiktsmessig å gjennomføre tiltak på nåværende tidspunkt, da badet fungerer med dagens løsning. Avviket medfører imidlertid økt risiko for vann utover våtsone ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Regelmessig rengjøring og vedlikehold av sluk vil kunne redusere risikoen noe. Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering.

1. etasje - Vaskerom - Overflater Gulv:

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er målt høydeforskjell på 2 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Det er ukjent om det er oppkant av membran bak terskel.

Gulvet er lagt flatt uten fall til sluk, samt målt noe motfall mot vegg ved toalett.

Konsekvens/tiltak: Det vurderes som lite hensiktsmessig å gjennomføre tiltak på nåværende tidspunkt, da vaskerommet fungerer med dagens løsning. Avviket medfører imidlertid økt risiko for vann utover våtsone ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Regelmessig rengjøring og vedlikehold av sluk vil kunne redusere risikoen noe. Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering.

1. etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

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

Konsekvens/tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt fuktsikringen, noe som kan medføre risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er krav om lekkasjesikring/ waterguard ved renovering av kjøkken etter 2010.

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

Varmtvannstank:

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Manglende tiltak kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og økte utbedringskostnader.

Fuktsikring og drenering:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere utvendig fuktsikring av grunnmur, inkludert klemlist, samt tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp.

Manglende tiltak medfører økt risiko for fuktinntrengning og fuktskader i konstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter:

Det er påvist enkelte sprekker, og noe løs puss i nedre del mot terreng.

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

Det anbefales lokal utbedring av løs puss og overflatebehandling.

Terrengforhold:

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

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

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

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

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

Anneks - Dører:

Det er registrert hull/skade på den utvendige overflaten av ytterdør.

Konsekvens/tiltak: Skaden kan føre til fuktopptak og videre nedbrytning av dørbladet, samt redusert tetthet. Det anbefales å utbedre skaden ved tetting eller utskifting av dør.

Anneks - Grunnmur og fundamenter:

Det er registrert avskalling og nedbrytning av betong i nedre del av grunnmur/ plantefundament, samt sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak: Skadene kan føre til økt fuktopptak og videre nedbrytning av

betongen. Sprekkdannelse kan indikere bevegelser i konstruksjonen. Det anbefales å utbedre skadene med egnet reparasjonsmørtel og etablere beskyttende overflatebehandling. Forholdet bør følges opp for å avdekke eventuell videre utvikling.

Anneks - Terrengforhold:

Terreng er skrånende på østsiden av annekset, og det er registrert utglidning av masser langs grunnmuren. Det er stedvis dannet hulrom under fundamentet.

Taknedløp er ført ned til grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Skjevheter og utvasking av masser kan føre til redusert stabilitet og økt belastning på konstruksjonen over tid. Det anbefales å etablere stabile masser inntil grunnmur, samt sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp og terreng for å hindre videre utvasking.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille 2:

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:

45 mm gjennom hele, og 40 mm innenfor 2 m.

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

Konsekvens/tiltak: For å oppnå TG1 må høydeforskjeller rettes opp. Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang før valg av løsning.

Typiske tiltak er avretting med flytsparkel og etablering av nye gulvflater. Ved konstruktive avvik kan forsterkning eller retting av bjelkelag være nødvendig. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert bokomfort og økt slitasje på gulv.

Krypkjeller:

Det er påvist vann på betongstøpet i krypkjelleren som følge av innsig.

Det er registrert råteskade og angrep av borebiller i en trebjelke og i bjelken ble det målt fuktverdier i øvre sjikt av det som anses som tørt treverk.

Det er observert døde mus i krypkjelleren under stue, samt muselort under kjøkkeninnredning.

Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen.

Konsekvens/tiltak: Innsig av vann medfører økt risiko for fuktskader, råte og muggsopp i konstruksjonen. Det anbefales tiltak for å lede bort eller hindre vanninntrengning.

Skadet trebjelke med råte og borebilleangrep bør skiftes ut, og det bør gjennomføres tiltak for å hindre videre angrep.

Det er gjort tiltak for å begrense tilkomst av mus, herunder utplassering og oppfølging av musebokser utført av firma (Nesthood) med jevnlig kontroll.

Ytterligere tiltak for å hindre inntrenging av skadedyr bør vurderes, herunder tetting av mulige inngangspunkter og fortsatt oppfølging.

Manglende fuktsperre mot grunnen medfører økt fuktbelastning på konstruksjonen.

Det anbefales etablering av fuktsperre for å redusere risiko for videre fuktskader.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

Oppvarming:

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i spisestue fra 2020 (produksjonsår 2019).

Termostatstyrte varmekabler på våtrom og hall fra 2019.

Veggmonterte panelovner fra 2019.

Vedovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

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

Anneks - oppvarming:

Annekset varmes opp av strøm. Luft-til-luft varmepumpe i stue. Veggmontert panelovn på toalettrom. Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert. Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

Anneks - Takkonstruksjon/Loft:

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke godkjent rømningsvei fra 2. etg. da vinduer har for liten åpning for rømning.

Det er målt 41,5 cm i bredden som er under kravet på 50 cm.

Takhøyden på soverom 2 er målt til ca. 1,98–2,01 m, og er lavere enn dagens anbefalte takhøyde i oppholdsrom.

Soverom 1 har for lite dagslys i forhold til dagens krav, og rommet har et areal på 5,1 m², som er mindre enn anbefalt størrelse for soverom.

Rekkverkshøyde på terassen er målt til 93 cm som er under dagens krav på 1,0 m.

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

Konsekvens/tiltak:

Det er behov for tiltak.

Manglende godkjent rømningsvei medfører redusert personsikkerhet ved brann. Det

anbefales å etablere tilfredsstillende rømningsvei fra 2. etasje. Dette kan utføres ved utskifting til vindu med åpningsbar midtpost i loftstue.

Lav takhøyde kan oppleves som mindre hensiktsmessig for bruk og kan gi redusert romfølelse. Forholdet avviker fra dagens anbefalte krav, men er vanlig for eldre bygninger.

Begrenset dagslys og lite areal kan påvirke rommets egnethet som soverom. Forholdet avviker fra dagens anbefalinger.

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

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

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 26.03.2026 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Dårlig fall i dusjen. Litt avflasset maling på vindu pga kondens ved dusjing. Litt flass på taklister pga kondens. Sprekker i noen fliser og fuger på gulv.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Beskrivelse av arbeidet: Flikkmalt vindu, byttet noen sprekte fliser, og sprekte fuger.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: PB byggservice. Beskrivelse av arbeidet: Bygget nytt bad og vaskerom.

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

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: På bad ble det lagt sveisemembran av Horten blick og sveis, og smurt membran på vegg. På vaskerom er det smurt membran på gulv og vegg.

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

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

Når Elvedalsveien 730 ble overtatt i 2018 var tilstand på tak og kledning veldig dårlig, og det var mye skader både i tak, vegg og bunnsvill. Siden den gang er bunnsvill byttet ut, vegg ble demontert, og gammel råttens reisverk byttet ut. Gammel laftetømmer støttet opp, vegg lektet ut, etterisolert, montert musebørster, luftet og ny kledning. Alle vinduer og dører er byttet. På tak ble noen dårlige takstoler byttet ut med nye limdragere, nytt undertak og ny takstein. Dette i tidsrommet 2018/2019.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: PB byggservice. Beskrivelse av arbeidet: bunnsvill byttet ut, vegg ble demontert, og gammel råtten reisvek byttet ut. Gammel laftetømmer støttet opp, vegg lektet ut, etterisolert, montert musebørster, luftet og ny kledning. alle vinduer og dører er byttet. På tak ble noen dårlige takstoler byttet ut med nye limdragere, nytt undertak over gammel planktak og ny takstein. Dette i tidsrommet 2018/2019.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: PG byggservice. Beskrivelse av arbeidet: Som beskrevet over. nytt tak, vinduer, dører, kledning og isolering.

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

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Flikkmaling av vindu innendørs på bad. Malt opp vinduer og beslag på sørside.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Getit byggservice. Beskrivelse av arbeidet: Bygget nytt anneks

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: EAH elektro. Beskrivelse av arbeidet: Ny strøm til anneks, og fordeling fra låve til garasje.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Beskrivelse av arbeidet: Bygget terrasse (ikke søkt om til kommunen).

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Bygget carport (Ikke søkt om til kommunen).

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

Gammelt hus med generelle skjevheter. Sprekker i grunnmur, men grunnmur står på fjell.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: PG byggservice. Beskrivelse av arbeidet: Både utvendig og innvendig oppussing utført, og noe retting av gulv og vegger er da utført.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp kjøkken, retting av vegger og tak.

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

Ingen drenering. Se punkt 10 for detaljer.

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

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

På gulv i krypkjeller kan det komme opp vann fra grunnen ved store regnskull grunnet høyt vanntrykk i grunn. Råte i gulvbjelker ved yttervegg under kjøkken i kjeller, trolig grunnet tidligere lekkajse i yttervegg før renovering i 2019.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: PG byggservice. Beskrivelse av arbeidet: Renovering av ytterkledning på hus som stanset vanninntrengning via bunnsvill til krypkjeller, bytte av gulv i gang og bad med nye dragere i kjeller, så deler av tak i kjeller er nytt.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Beskrivelse av arbeidet: Montert avfukter med avrenning til kloakk for kontinuerlig tørking av kjellerluft.

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

Som beskrevet før. Råte i gulvbjelker ved yttervegg under kjøkken i kjeller, trolig grunnet tidligere lekkajse i yttervegg før renovering i 2019. Bjelkene er ikke byttet, men kilden til råten er utbedret.

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

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

Mus og maur pga nærtliggende skog.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: Nesthood. Beskrivelse av arbeidet: Nesthood har hatt bokser stående rundt hus og bygninger siden 2020, og bekjempet musebestanden. Det kan i dag finnes døde mus i låve og uthus. men er ikke lenger å høre i husvegg, slik det var da jeg flyttet hit i 2018.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: Getit byggservice. Beskrivelse av arbeidet: Når kledning ble byttet, ble det montert musekam rundt hele huset. Når etasjeskille ble etterisolert, ble også gammel isolasjon som inneholdt musebol fjernet og rengjort.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Noe maur å finne i hagen hvis maurtuer kommer nær hus. Strør maurmiddel rundt grunnmur årlig for å holde de unna.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: Solid rørlegger AS. Beskrivelse av arbeidet: Ny vannpumpe, vv-bereder, og trykktank, nytt vannskap på vaskerom, og rør i rør til alle uttak. nye avløp fra alle sluk.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: August Norge. Beskrivelse av arbeidet: Nytt minirenseslegg.

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

Har du opplevd at dette har vært ustabil? Ja.

Godt vann, og brønn har aldri gått tom. Men grunnet at brønn ligger lavt i terrenget kan det bli litt luft i systemet og trykkslag når pumpen i kjelleren starter. Vannkvalitet ble sjekket i 2022 av Vestfold lab.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: CMC varme. Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe i stue.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Terra Heating AS. Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe installert i anneks.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Beskrivelse av arbeidet: Mini ventilasjon montert på hovedsoverom, tilluftsvifte montert på midterste soverom i 2. etg.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Firmanavn: Norges Elektro. Beskrivelse av arbeidet: Nytt hoveinntak til huset.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: ABC Elektro. Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringskap og fordeling til hele huset, + fordeling til renseslegg.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: EAH elektro. Beskrivelse av arbeidet: Ny strøm til stue.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: ABC elektro. Beskrivelse av arbeidet: ny strøm og varmekabler til bad og vaskerom.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: EAH elektro. Beskrivelse av arbeidet: Ny strøm til anneks og fordeling i låve og garasje.

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: EAH elektro. Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny kurs til varmepumpe.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Beskrivelse av arbeidet: Montering av strøm soverom nærmest trapp. Ettergått av elektriker når strøm til midtrom ble lagt opp fra denne fordelingen, men dette inngår ikke i dokumentasjonen. Melder dette som utført av ufaglært.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Beskrivelse av arbeidet: Montering av 2stk kontakter i verksted, og 2 stk hovedrom i låve.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Beskrivelse av arbeidet: montert og koblet lyktestolper nedover veien.

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

Nytt annekst bygget i 2024. Carport bygget i 2025 (ikke søkt kommunen), terrasse bygget i 2022 (ikke søkt kommunen)

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja.

Anneks er godkjent og ferdigmeldt.

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

Ved store regnfall eller snøsmelting, kan bekken ved veien renne over og oversvømme det nedre jordet. Det har også hendt av bekken langs veien renner over grusveien, men dette har ikke skjedd siden rør under veien ble rensset.

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

29/12-2022 - 3/4-2023 årsmiddel 100BQ (utført av Radonor AS). Etter oppussing av stue ble det monter 2x tilluft ekstra, og en Airthings kjøpt inn for overvåkning i 2.etg. Måling med denne 12/1-2024 - 12/1-2025 årsmiddel 74BQ. Rapporter ligger ved i boligmappa.

37) Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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

Åpen låve og garasje. Skader og slitasje pga alder. Det kan forekomme at man finner døde mus i låve, garasje og redskapsbod etter vinteren, da de søker tilflukt der inne. I låve drypper det noen steder fra spikerhull i taket om det regner mye, eller ligger våt snø på taket.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: Nesthood. Beskrivelse av arbeidet: Nesthood kommer kvartalsvis, eller ved tilkalling for å følge opp musebokser.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Beskrivelse av arbeidet: Pga ingen vannledning inn i annekset, har jeg montert et vannanlegg med 80L vanddunk, vannpumpe og VV-bereder i underskap av annekset, for å få vann til kjøkkenvasken, og vask monter inne i bod. Jeg er Prosessoperatør med kurs i tubing og piping, men ingen rørlegger. VV-bereder er elektrisk installert av EAH-elektro.

41) Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja. I 2021 oppdaget vi nedgravd eldre husholdningsavfall bak huset når vi skulle lage blomsterbed, ved berget. Da vi begynte å grave i torven kom det opp søppelposer med matavfall, metall, glass og plast. Vi fjernet og leverte omtrent et hengerlass med avfall. Vi kontaktet Sandefjord kommune for vurdering. Klimakoordinator Ole Jakob Hansen opplyste i e-post 20.05.2021 at slikt nedgravd husholdningsavfall fra tiden før renovasjonsordninger normalt ikke anses som ulovlig, ikke krever tiltak og ikke utgjør forurensningsfare så lenge det ligger i ro. For å unngå å bringe opp å spre mikroplast valgte vi å ikke grave videre ihht anbefalinger. Massene ligger urørt i dag, ukjent mengde avfall.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Innhold

Enebolig:

1. etasje: Hall m/trapp, bad, kjøkken, spisestue, stue, gang, vaskerom og vindfang/bod.

2. etasje: Loftstue, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

Det er krypkjeller og kryploft i boligen.

Anneks:

1. etasje: Stue/kjøkken, soverom og toalettrom.

Uthus/verksted:

1. etasje Bod 1, bod 2, bod 3 og verksted.

Til eiendommen er det en bod på ca. 6 m² og garasje på ca. 19 m².

Standard

Velkommen til Elvedalsveien 730 – et innholdsrikt og sjarmerende småbruk med usjenert beliggenhet i landlige og fredelige omgivelser. Her bor du helt skjermet, med gode solforhold, god plass rundt deg og nærmest naturen som nabo. Eiendommen passer perfekt for deg som drømmer om et fristed med rom for utfoldelse, enten du ønsker dyrehold, hobbyplass eller bare et liv med større avstand til nærmeste nabo.

Boligen er vesentlig oppgradert de senere årene og fremstår delvis som ny, samtidig som husets opprinnelige sjarm og stil er tatt godt vare på. Her er det skapt en gjennomført og lun atmosfære, hvor materialvalg og uttrykk harmonerer fint fra rom til rom.

Hovedetasjen består av entré og gang, samt et romslig og særdeles delikat bad i engelsk cottage-stil. Her er det brukt subway-fliser på veggene og historiske fliser på gulvet, og både dusj, badekar og armaturer er nøye valgt for å understøtte det helhetlige uttrykket. Kjøkkenet følger opp den gode stilen med profilerte fronter, integrerte hvitevarer og moderne kvaliteter, samtidig som det passer naturlig inn i husets karakter. Rett utenfor kjøkkenet ligger spisestuen med god plass til langbord, og denne har åpen løsning mot stuen med sittegruppe og en hyggelig tv-krok. Fra oppholdsrommet er det utgang til en liten vinterhage som gir boligen en ekstra lun kvalitet. I denne etasjen finner du også et nylig oppusset vaskerom med moderne fliser, plass til innredning, vaskemaskin og tørketrommel, samt toalett.

I 2. etasje er det tre gode soverom og en liten loftsstue, som gir fleksible bruksmuligheter enten man ønsker barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Utenfor inngangspartiet er det etablert en stor veranda med god plass til utemøbler og

hyggelige samlinger.

I 2023 ble et sidebygg omgjort til annekset. Annekset er godkjent og svært praktisk som ekstra plass for gjester, stor ungdom eller familie på besøk. Det har ikke innlagt vann, men dette er løst med vanntank under kjøkkenbenk, vannpumpe og varmtvannsbereder. På badet er det montert forbrenningstolett. Innvendig inneholder annekset en stor stue/spisestue og ett eget soverom, noe som gjør det til et både funksjonelt og sjarmerende tilskudd til eiendommen.

Låven/uthuset byr på godt med lagringsplass og har i tillegg et delvis isolert rom som egner seg godt som hobbyrom eller lignende. I enden av bygningen er det carport. Det finnes også en enkel traktorgarasje på eiendommen. Denne ser tilsynelatende ut til å være delvis plassert utenfor tomtegrensen, se vedlagt kart i salgsoppgaven.

Nedenfor huset i hagen ligger et eget uthus med pergola. Her sitter man helt usjenert og kan nyte stillheten og de vakre omgivelsene med naturen som nærmeste tilskuer.

Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en innholdsrik og stemningsfull eiendom med mange kvaliteter, på en tomt på nærmere 10 mål i landlige omgivelser.

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.

Eier opplyser at vaskemaskinen medfølger salget.

Følgende medfølger ikke:

Alt oppheng for verktøy i verksted og låve

Oppheng for dekk i garasjen

Taklampe over spisestuen

Kleskapet i gangen

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje på eiendommen, ellers godt med biloppstillingsplass på egen tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind via Sparebank 1 smn, polisenummer 26798363

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i spisestue fra 2020 (produksjonsår 2019).

Termostatstyrte varmekabler på våtrom og hall fra 2019.

Veggmonterte panelovner fra 2019.

Det er montert vedovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke på kjøkken og feieluke på soverom. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

På hovedsoverommet er det montert et desentralt ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning (Mitsubishi Lossnay) i 2022. På soverom 2 er det montert veggventil med vifte (Flexit MUT 100).

Annekset varmes opp av strøm.

Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Veggmontert panelovn på toalettrom.

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

Det ble utført feiing 23.06.2021.

Det foreligger ingen data om utførte tilsynsoppdrag.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 600 000

Omkostninger kjøper

5 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

140 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

141 390 (Omkostninger totalt)

158 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

161 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 741 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 758 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 761 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 5 860 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter miljøgebyr, slam, 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 primærbolig

Kr 802 435 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 209 738 for år 2024

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 om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 264, bruksnummer 6 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:

3907/264/6:

09.10.1894 - Dokumentnr: 9000016 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:264 Bnr:4

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

Opprinnelig dok nr 900057/1894 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 819185 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:264 Bnr:6

01.01.2024 - Dokumentnr: 475638 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:264 Bnr:6

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved

lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Det foreligger ferdigattest for anneks datert 12.03.2026.

Det foreligger byggemelding for garasje datert 18.11.1987.

Det foreligger anmeldelse av sanitæranlegget datert 03.09.1990.

Det foreligger tillatelse til slamavskiller datert 28.08.1990 og 27.08.1990.

Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Carport bygget i 2025 og terrasse bygget i 2022 er ikke søkt om til kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

I følge kommunen foreligger det ikke byggemeldte tegninger for noen av bygningene. Megler vet derfor ikke hva rommene faktisk er byggemeldte og godkjente som. Det er derfor usikkert om oppholdsrom er godkjente som varig opphold. Kjøper påtar seg evt. risiko både for fremtidig fortsatt bruk og evt. pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Det er etablert privat utslipp da eiendommen ikke er tilknyttet offentlig vann/avløp.

I 2019 ble det etablert nytt minirensesanlegg. Selger har oversendt ferdigmelding for utslippstillatelse fra kommunen og kan ses hos megler. Selger opplyser om at brønn ligger lavt i terrenget og derfor kan det bli litt luft i systemet og trykkslag når pumpen i kjelleren starter. Vannkvalitet ble sjekket i 2022 av Vestfold lab.

Det foreligger ikke pålegg på eiendommen.

Der er privat vei til eiendommen.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 20220010. Navn: Kommuneplanens arealdel 2023.

Ikrafttredelse: 21.09.2023.

Arealbruk: Spredt boligbebyggelse, framtidig og LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende.

Eiendommen ligger ikke under reguleringsplaner.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at flere bygninger er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 3 000,- (helg kr. 4 000,-). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, 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

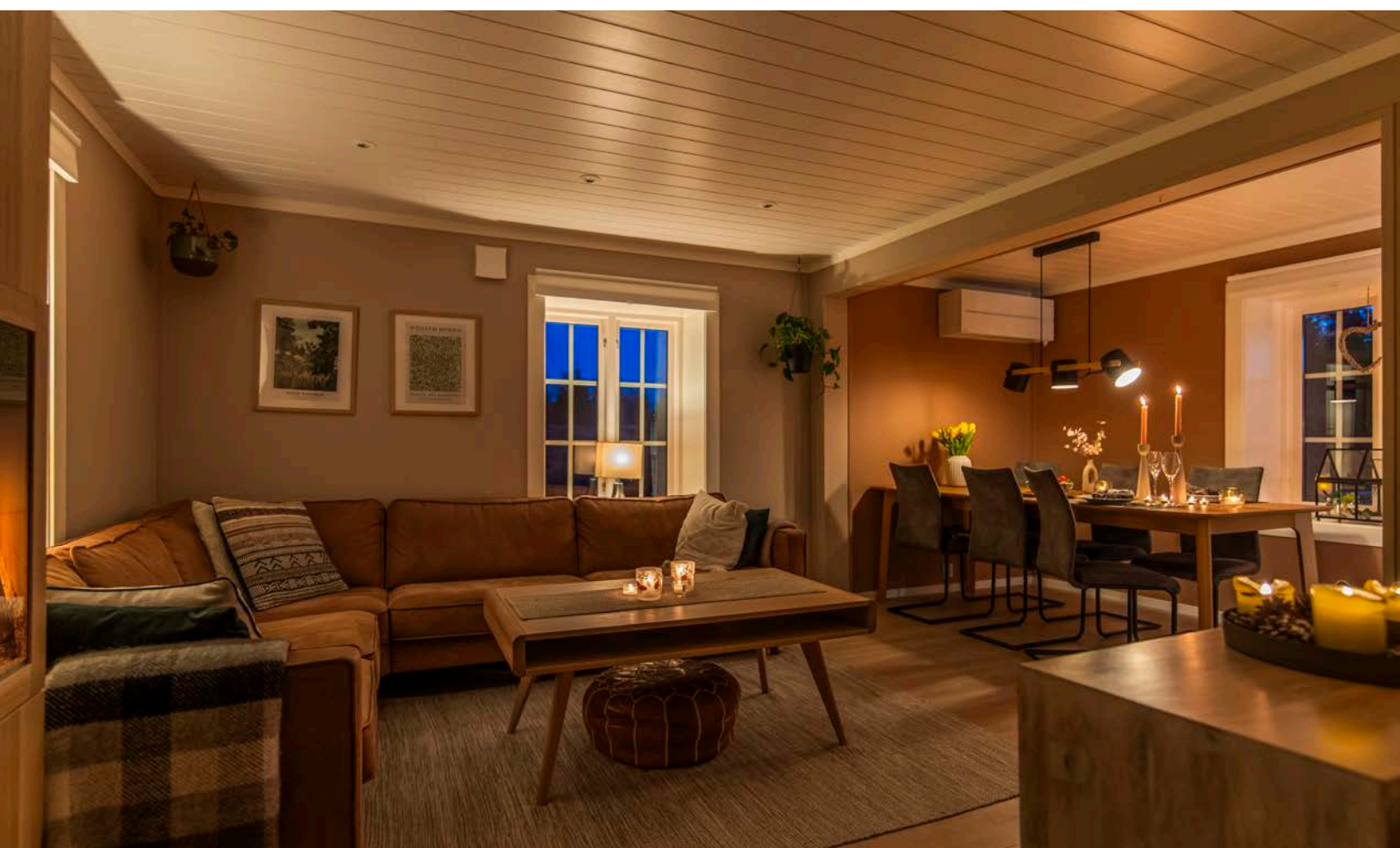
Oppdragstaker

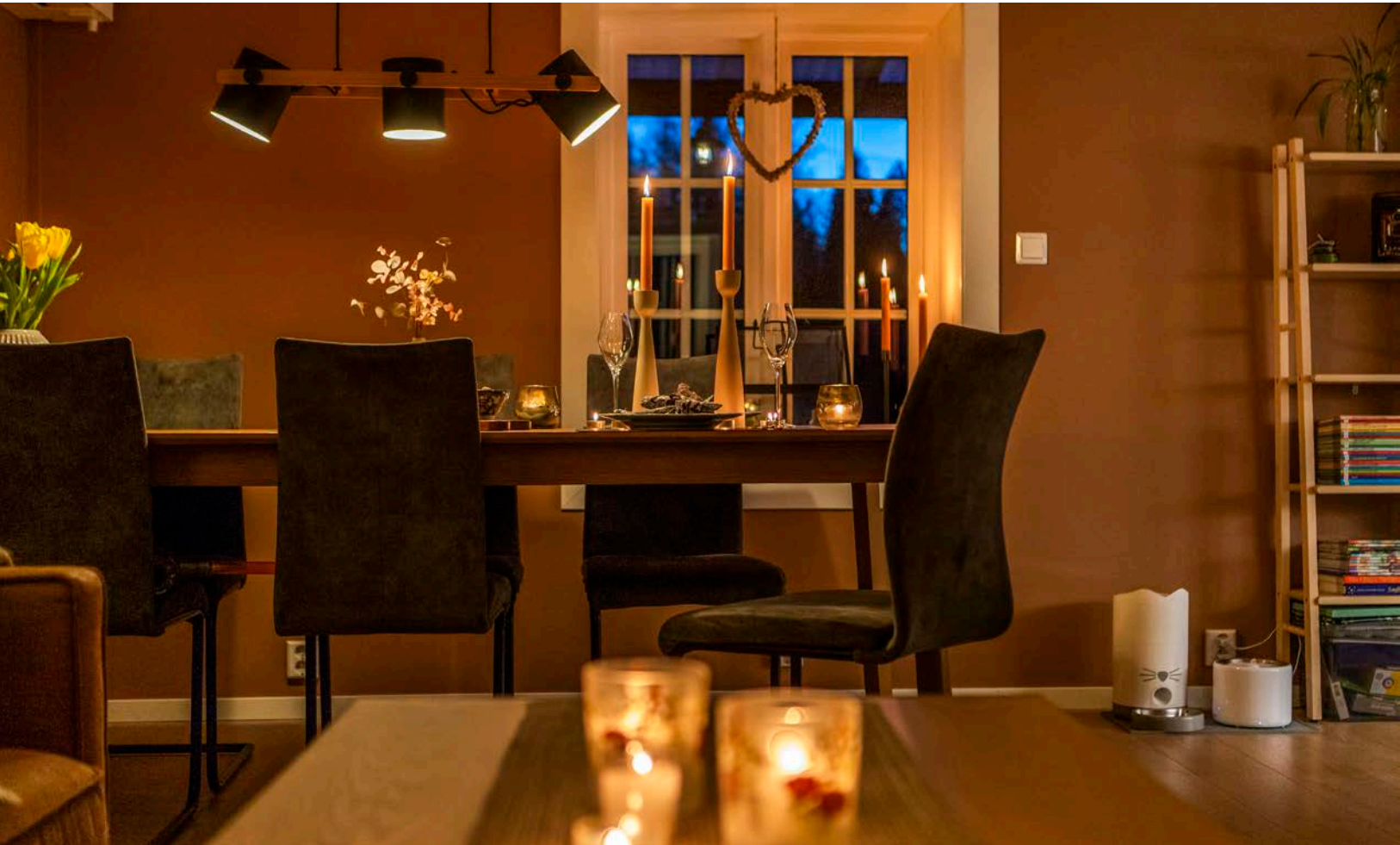
Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

09.04.2026













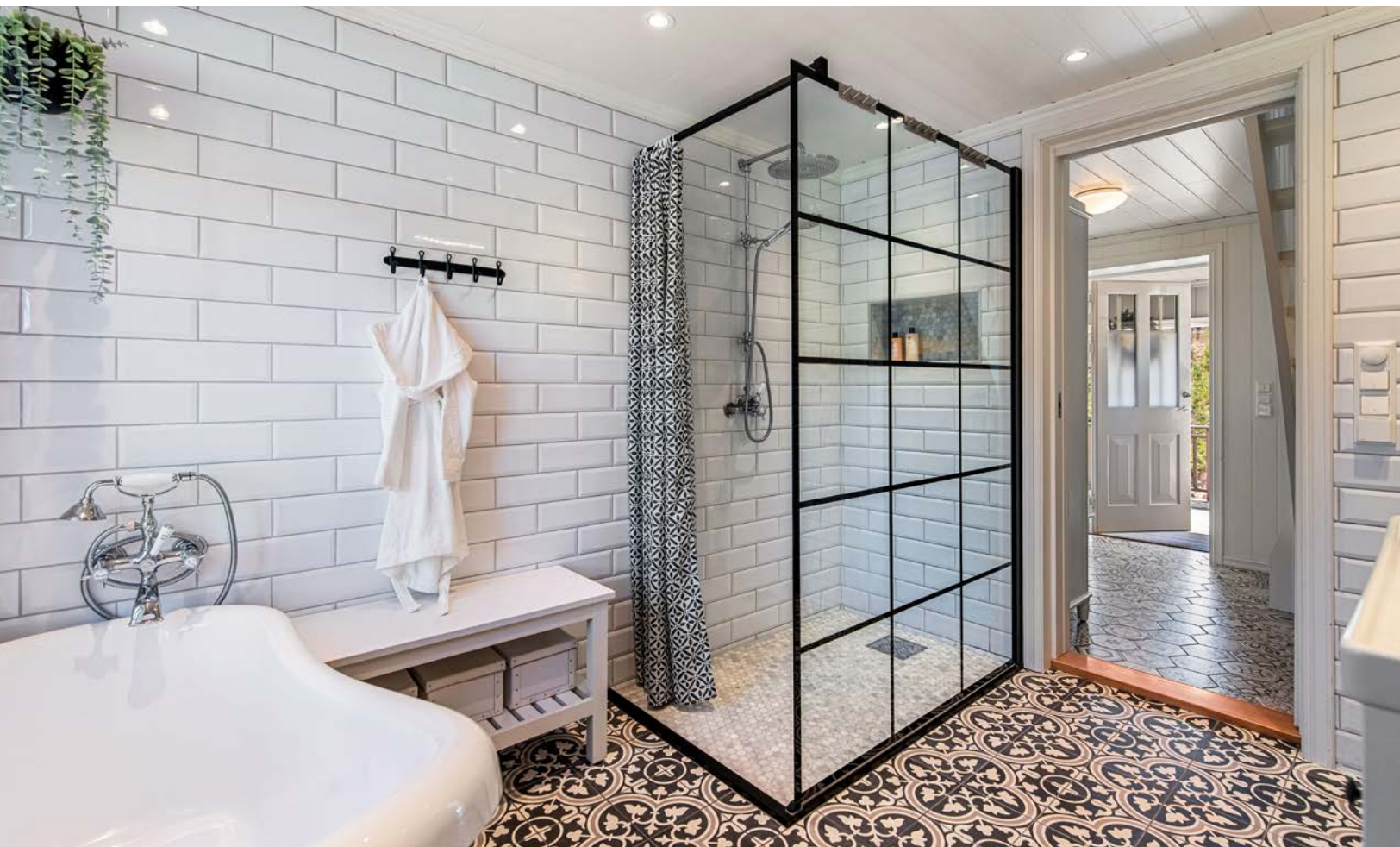






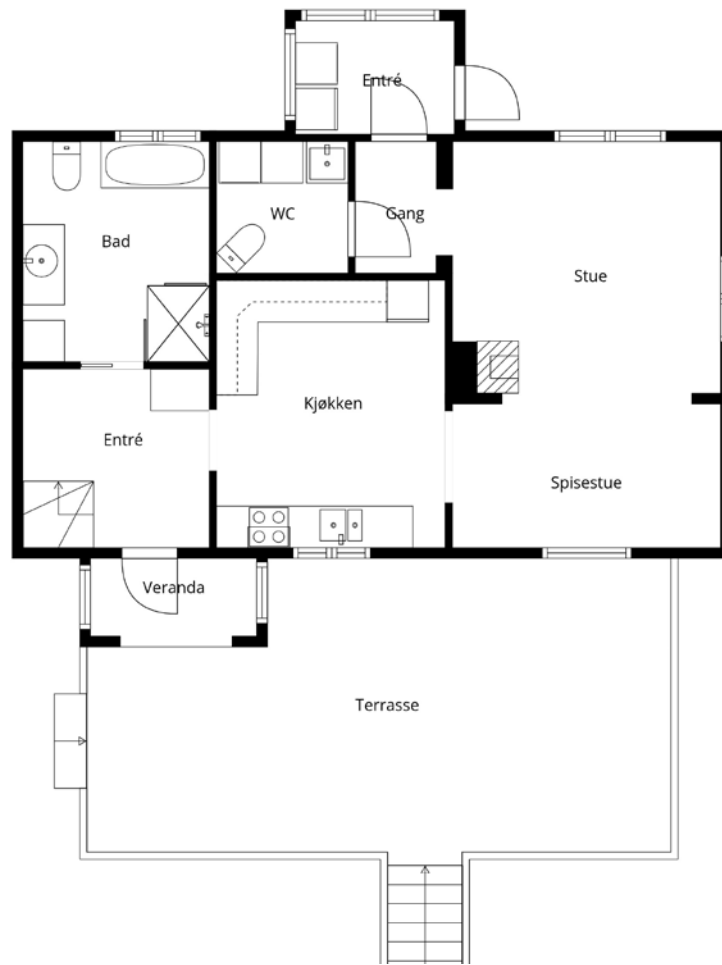




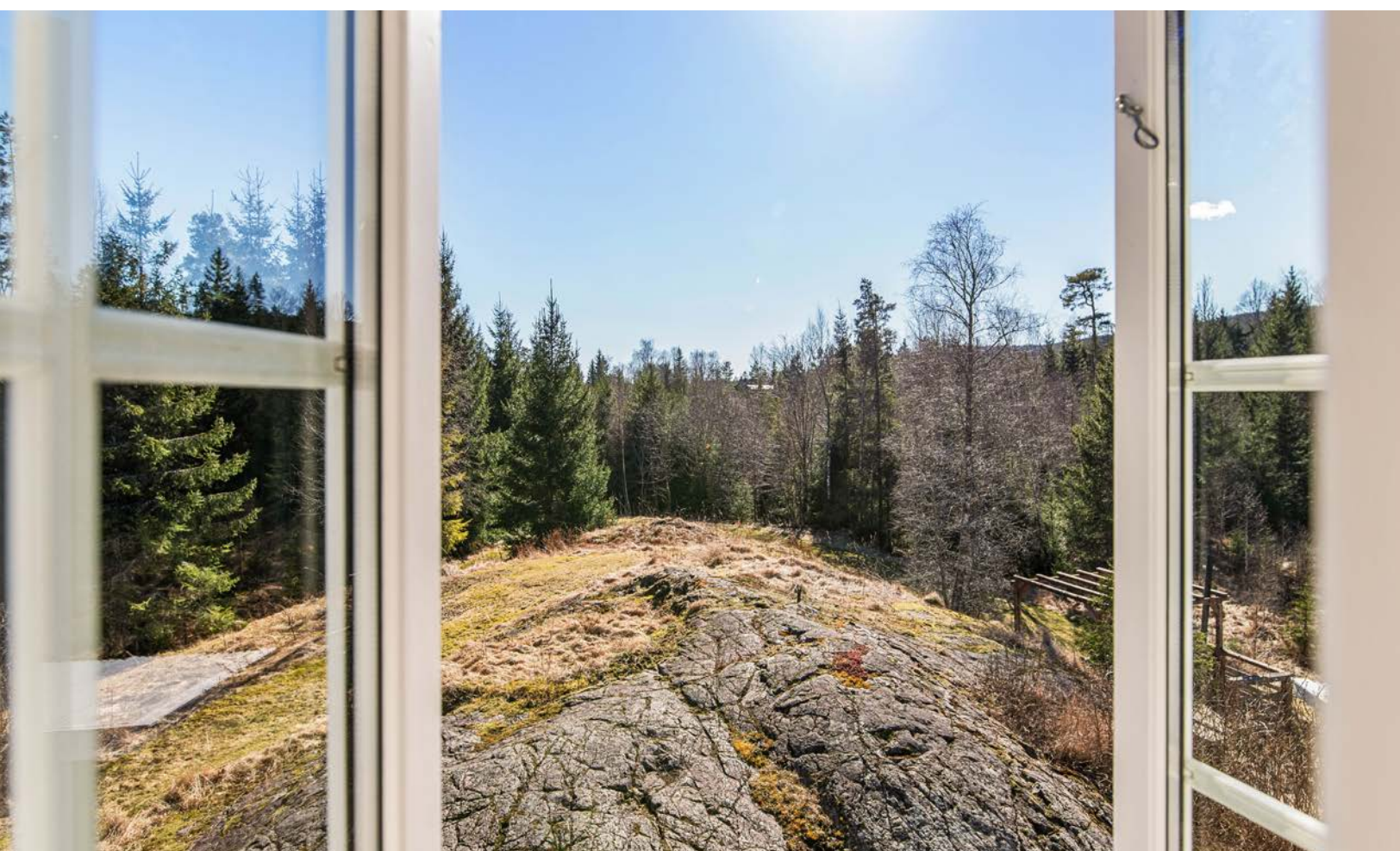






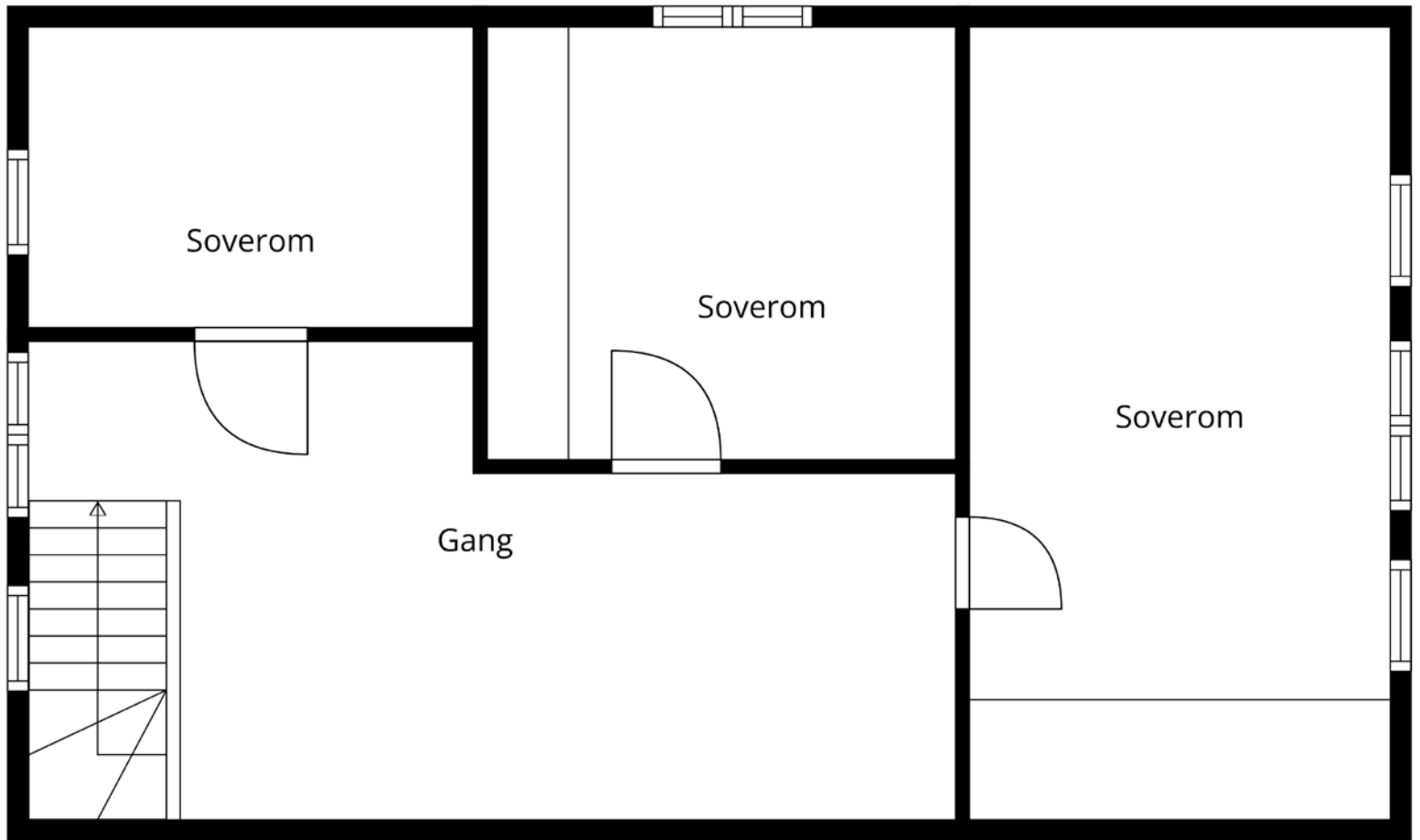






















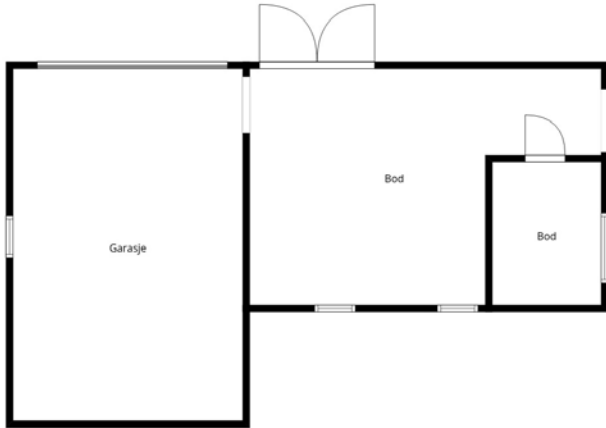








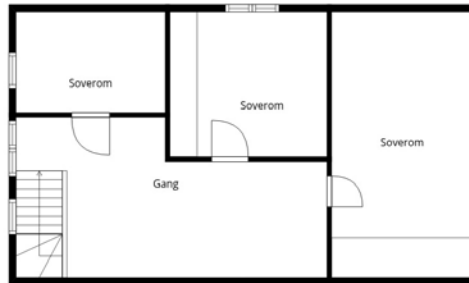




2. Etasje



1. Etasje



3. Etasje

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.










Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Elvedalsveien 730 , 3158 ANDEBU

 SANDEFJORD kommune

 # gnr. 264, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 21248-1740

Referansenummer: YB2534

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeplaner

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over 1,5 etasje og krypkjeller, opprinnelig oppført i 1905, og tilbygget mot nord (hall og bad) en gang før 1960.

Boligen ble vesentlig oppgradert i perioden 2018–2019. Boligen er modernisert med blant annet nytt tak, renner/nedløp, etterisolering, kledning, oppgraderte overflater, kjøkken, bad, vaskerom og tekniske installasjoner. Boligens tilstand anses i hovedsak å være normal sett i forhold til alder og utførelse, men det må påregnes kostnader til vedlikehold og oppgraderinger over tid.

Det er registrert TG3 på etasjeskille og krypkjeller. For etasjeskillet gjelder dette betydelige skjevheter utover akseptable toleranser, og det må påregnes tiltak for oppretting. I krypkjeller er det påvist fuktinnslag, råteskader og manglende fuktsperre, noe som medfører behov for utbedringer for å redusere risiko for videre skader.

Når det gjelder tilstanden for øvrig, henvises det til beskrivelser av de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet inneklimate, isolasjon, sikkerhet og tekniske løsninger er strengere enn ved oppføringstidspunktet.

Enebolig - Byggeår: 1905

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Undertak av sutakplater, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein fra 2018.
Undertak av asfaltpapp på tilbygget vindfang/bod.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2019.
Trinn montert for feier.
Yttervegger over grunnmur består av tømmerkonstruksjon i opprinnelig del fra 1905, samt bindingsverkskonstruksjon i tilbygget del (hall og bad).
I 2019 ble det utført omfattende utbedringer av ytterveggene, herunder utskifting av bunnsvill og skadet treverk. Vegger er foret ut og etterisolert med 200 mm mineralull i tømmerkonstruksjonen og 400 mm i bindingsverksdelen, og kledd med stående bordkledning.
Det er etablert luftespalte bak utvendig kledning og montert musebånd.
Vannbrett i bunn av kledningsbordene pusset og malt etter befaring i 2026.
Eldre saltakkonstruksjon med over- og underliggende bord. Det er montert sutakplater over eksisterende bordtak i 2019. Adkomst til kryploft via innvendig luke.
Lofte er etterisolert med mineralull, og det er montert luftenventil i gavl på hver side.
Grunnet begrenset adkomst i kryploftet er inspeksjon begrenset til observasjoner fra loftsluke.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt (2018).
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass (2017).
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass (2008).
Terrasse på 36 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre, fundamentert på støpte punktfundamenter.
Terrassen er delvis overbygget med trekonstruksjon og tak av

plastplater.
Stående spilerekkverk.
Utvendig trapp fra terrasse til hage i trykkimpregnerte materialer.
Liggende rekkverk.
Betongtrapp til vindfang/bod.
Gjelder deler av utvendige forhold.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat og flis.
Vegger har malte panelplater, malte plater og et felt med trespileplate i stue.
Himling har malt MDF-panel.
Overflater på soverom 2 med malte trebord på gulv, malt trepanel på vegg og i himling.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater/bord, gulvflater ble rettet opp og isolert i 2019.
Etasjeskiller på soverom 2 fra byggeår består av trebjelkelag, teknet med trebord, etter byggemåte isolert med leire.
Det er montert vedovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front.
Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke på kjøkken og feieluke på soverom.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Under boligen er det krypkjeller under trebjelkelag. Det er støpt dekke i deler av krypkjelleren, mens det under stue er løsmasser og fjell.
Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper.
Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble renovert av fagfolk i 2019.
Det er flis på vegg og malt MDF-panel i himling.
Det er flislågt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, badekar, dusjnise med glassvegg og forheng.
Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.
Fuktmåling er foretatt fra krypkjeller uten å påvise unormale forhold.

Badet ble renovert av fagfolk i 2019.
Det er flis på vegg og malt MDF-panel i himling.
Det er flislågt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med uokumentert utførelse.
Inneholder vaskeromsinnredning med glatte fronter, servant i rustfritt stål, speil, gulvmontert toalett opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.
Fuktmåling er foretatt fra krypkjeller uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående kjøp/fryseskap.
Komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert på vaskerom. Innvendig avløp er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg. På hovedsoverommet er det montert et desentralt ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning (Mitsubishi Lossnay) i 2022. På soverom 2 er det montert veggventil med vifte (Flexit MUT 100).

Vannpumpe med 80 liters trykktank, plassert i krypkjeller. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft-til-luft varmpumpe i spisestue fra 2020 (produksjonsår 2019). Termostatstyrte varmekabler på våtrom og hall fra 2019. Veggmonterte panelovner fra 2019.

Vedovn i stue.

Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i krypkjeller.

Sikringssskap er plassert i loftstue.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Grunnmur oppført av stein og betong. Utvendig pusset og malt. Tomten er flat rundt bygningsmassen.

Noe fjell på tomt med fall mot bolig.

Utvendige avløpsrør er av plast og ført til minirensanlegg fra 2019, med utløp til grøft.

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

Vannkvaliteten ble analysert av Vestfold Lab i 2022. Analysen viste i hovedsak tilfredsstillende resultater, men det ble påvist koliforme bakterier som kan indikere tilsig.

Boligen er tilknyttet privat avløpsløsning med minirensanlegg fra 2019, levert av August Norge. Anlegget er beregnet for bolig og renser avløpsvann gjennom flere kamre med biologisk og mekanisk rensing.

Ifølge fremvist dokumentasjon er anlegget SINTEF-godkjent og CE-merket, og dimensjoneres for normal boligbelastning.

Anneks - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med diffusjonsåpen duk, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Taktypen består av saltak med takstoler av tre.

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

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat.

Vegger har malte panelplater.

Himling har malt MDF-panel.

Det er innvendige malte profilerte dører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøl/frysenskap. Komfyrvakt montert.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Opprinnelig bod som er innredet og benyttes som toalettrom.

Gulv med laminat, vegger med malte panelplater og himling med malt MDF-panel.

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt speil og forbrenningstoalett (Sunwind El-dorado).

Ventilasjonsløsningen er tilpasset toalettets funksjonskrav, med eget avtrekk via pipe og tilførsel av luft. Løsningen avviker fra standard ventilasjon med mekanisk avtrekk i toalettrom, men er i samsvar med produsentens krav for denne typen installasjon, og vurderes derfor ikke som et avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av plast.

Det er ikke innlagt vann i anneks. Det er etablert en enkel vannløsning i anneks bestående av vanntank på 80 liter, pumpe og varmtvannsbereder plassert i underskap på kjøkken. Løsningen forsyner kjøkkenvask og vask i toalettrom.

Innvendig avløp er av plast.

Annekset har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

Det er montert trykkpumpe (Singflo) med tilhørende trykktank for vannforsyning fra vanntank til tappesteder i annekset.

Annekset varmes opp av strøm.

Luft-til-luft varmpumpe i stue.

Veggmontert panelovn på toalettrom.

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

Varmtvannsbereder på 10 liter, plassert under kjøkkenbenk.

Sikringssskap er plassert i garderobeskap i stue.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus.

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

Støpt plate på mark.

Tomten har svakt fall bort fra bygningsmassen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv.

Det er tegninger fra 1990 som fremstår som delvise og knyttet til enkeltstående tiltak som innlegging av WC eller lignende.

Anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegnet inn "lager" der det i dag er toalettrom.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, toalettrom, soverom etc) er meldepliktig.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus/verksted

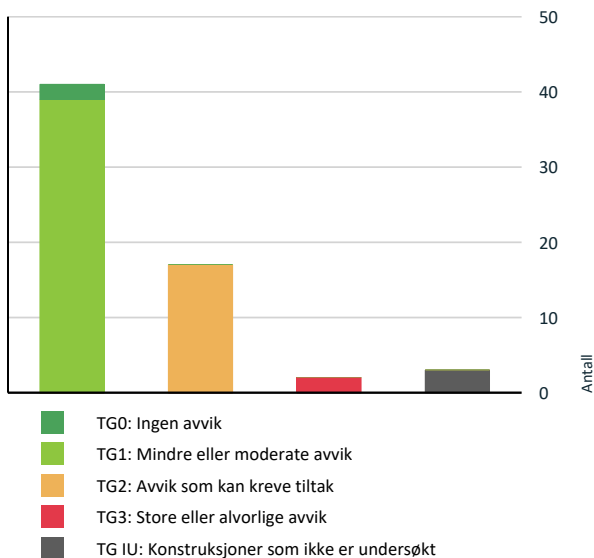
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

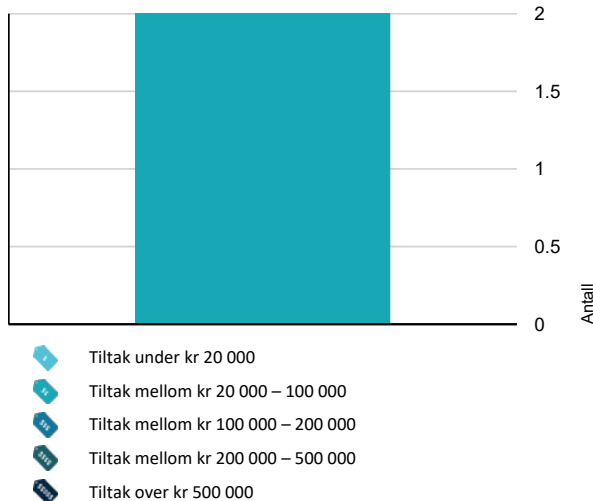
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier har eid boligen siden 2018. 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 2

[Gå til side](#)

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: 45 mm gjennom hele, og 40 mm innenfor 2 m.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist vann på betongstøpet i krypkjelleren som følge av innsig. Det er registrert råteskade og angrep av borebiller i en trebjelke og i bjelken ble det målt fuktverdier i øvre sjikt av det som anses som tørt treverk. Det er observert døde mus i krypkjelleren under stue, samt muselort under kjøkkeninnredning. Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Oppvarming

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er ingen synlig luftespalte over isolasjon mot undertaket i skråtaket og frem til lufting i gesimser. Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Det ble påvist fuktskjolder på undertak. Det ble ikke målt noe unormalt med fukt.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Det er registrert sprekkdannelse og avskallet puss i betongtrapp, samt sprekk i overgang mellom trapp og grunnmur.

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert beslag eller vannbrett over og under vinduer. Enkelte vinduer er også utført uten tilfredsstillende løsning for vannavledning. Forholdet avviker fra vanlig byggeskikk i 2019.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater på soverom 2 av eldre dato bærer preg av elde og slitasje.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

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

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

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

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

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

Det er avvik:

Det er påvist enkelte sprekker, og noe løs puss i nedre del mot terreng.

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

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

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

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

Det er avvik:

Vinduet og døren er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner. Det er noe fuktpåvirkning/avflasset maling på taklister.

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

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er målt høydeforskjell på 6 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Det er ukjent om det er oppkant av membran bak terskel. Gulvet er lagt helt flatt uten fall til sluk. Det er noe riss i enkelte fliser.

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

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

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

Det er krav om lekkasjesikring/waterguard ved renovering av kjøkken etter 2010.

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

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt høydeforskjell på 2 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Det er ukjent om det er oppkant av membran bak terskel. Gulvet er lagt flatt uten fall til sluk, samt målt noe motfall mot vegg ved toalett.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

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

Det er avvik:

Terrenget er skrånende på østsiden av annekset, og det er registrert utglidning av masser langs grunnmuren. Det er stedvis dannet hulrom under fundamentet.

Taknedløp er ført ned til grunnmur.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er ikke godkjent rømningsvei fra 2. etg. da vinduer har for liten åpning for rømning. Det er målt til 41,5 cm i bredden som er under kravet på 50 cm.

Takhøyden på soverom 2 er målt til ca. 1,98–2,01 m, og er lavere enn dagens anbefalte takhøyde i oppholdsrom. Soverom 1 har for lite dagslys i forhold til dagens krav, og rommet har et areal på 5,1 m², som er mindre enn anbefalt størrelse for soverom.

Rekkverkshøyde på terrassen er målt til 93 cm som er under dagens krav på 1,0 m.

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Takhøyde målt til +- 2,34 m som er lavere enn dagens anbefalte takhøyde i oppholdsrom.

Det mangler snøfangere på taket.

Anneks

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert hull/skade på den utvendige overflaten av ytterdør.

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

Det er avvik:

Det er registrert avskalling og nedbrytning av betong i nedre del av grunnmur/plantefundament, samt sprekkdannelser.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1905

Kommentar

Eier

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2019 Modernisering Boligen er renovert i 2018/19.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Undertak av sutakplater, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein fra 2018.
Undertak av asfaltpapp på tilbygget vindfang/bod.

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

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

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2019.
Trinn montert for feier.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

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

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur består av tømmerkonstruksjon i opprinnelig del fra 1905, samt bindingsverkskonstruksjon i tilbygget del (hall og bad). I 2019 ble det utført omfattende utbedringer av ytterveggene, herunder utskifting av bunnsvill og skadet treverk. Vegger er foret ut og etterisolert med 200 mm mineralull i tømmerkonstruksjonen og 400 mm i bindingsverksdelen, og kledd med stående bordkledning. Det er etablert luftespalte bak utvendig kledning og montert musebånd. Vannbrett i bunn av kledningsbordene pusset og malt etter befarings i 2026.

Årstall: 2019

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Eldre saltakkonstruksjon med over- og underliggende bord. Det er montert sutakplater over eksisterende bordtak i 2019. Adkomst til kryp loft via

Tilstandsrapport

innvendig luke.

Loftet er etterisolert med mineralull, og det er montert lufteventil i gavl på hver side.

Grunnet begrenset adkomst i kryp loftet er inspeksjon begrenset til observasjoner fra loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er ingen synlig luftespalte over isolasjon mot undertaket i skråtaket og frem til lufting i gesimser.

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

Det ble påvist fuktskjolder på undertak. Det ble ikke målt noe unormalt med fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av konstruksjonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader på konstruksjonen.

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

Fuktskjoldene er av eldre dato før ny takteking og krever ingen umiddelbare tiltak.



Ingen luftespalte i nedre del av loft.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

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

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

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt (2018).

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass (2017).

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass (2008).

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på 36 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre, fundamentert på støpte punktfundamenter.

Terrassen er delvis overbygget med trekonstruksjon og tak av plastplater.

Stående spilerekkverk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp fra terrasse til hage i trykkimpregnerte materialer.
Liggende rekkverk.

Betongtrapp til vindfang/bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekkdannelse og avskallet puss i betongtrapp, samt sprekk i overgang mellom trapp og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre sprekker med egnet fugemasse/repasjon, samt vedlikeholde overflater med ny puss og maling. Dersom forholdet ikke utbedres kan skadene utvikle seg over tid.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Gjelder deler av utvendige forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag eller vannbrett over og under vinduer. Enkelte vinduer er også utført uten tilfredsstillende løsning for vannavledning. Forholdet avviker fra vanlig byggeskikk i 2019.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende beslag og vannbrett medfører økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen og påfølgende fuktskader. Det anbefales å etablere beslag og tilfredsstillende løsning for vannavledning rundt vinduer.



Mangler beslag under vinduer.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat og flis.
Vegger har malte panelplater, malte plater og et felt med trespileplate i stue.
Himling har malt MDF-panel.

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Overflater på soverom 2 med malte trebord på gulv, malt trepanel på vegg og i himling.

Vurdering av avvik:

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

Overflater på soverom 2 av eldre dato bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert vesentlige skader, men overflater kan med fordel fornyes ved behov.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, gulvflater ble rettet opp og isolert i 2019.
Retningsavvik er kontrollert i spisestue og kjøkken i 1. etg, samt loftstue og hovedsoverom i 2. etg.
Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor ca. ± 9 mm - normalt iht. alder.

TG 3 Etasjeskille 2

Beskrivelse

Etasjeskiller på soverom 2 fra byggeår består av trebjelkelag, tekket med trebord, etter byggemåte isolert med leire.

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:

45 mm gjennom hele, og 40 mm innenfor 2 m.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG1 må høydeforskjeller rettes opp. Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang før valg av løsning. Typiske tiltak er avretting med flytsparkel og etablering av nye gulvflater. Ved konstruktive avvik kan forsterkning eller retting av bjelkelag være nødvendig. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert bokomfort og økt slitasje på gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er montert vedovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front.
Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke på kjøkken og feieluke på soverom.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Kommentar: Det foreligger ingen data om utførte tilsynsoppdrag. Feiing ble sist utført 23.06.2021.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør vurderes rehabilitering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvens er redusert gjenværende brukstid av pipe.

Kryp kjeller

Beskrivelse

Under boligen er det krypkjeller under trebjelkelag. Det er støpt dekke i deler av krypkjelleren, mens det under stue er løsmasser og fjell.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist vann på betongstøpet i krypkjelleren som følge av innsig.
Det er registrert råteskade og angrep av borebiller i en trebjelke og i bjelken ble det målt fuktverdier i øvre sjikt av det som anses som tørt treverk.
Det er observert døde mus i krypkjelleren under stue, samt muselort under kjøkkeninnredning.
Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innsig av vann medfører økt risiko for fuktskader, råte og muggsopp i konstruksjonen. Det anbefales tiltak for å lede bort eller hindre vanninntrengning.

Skadet trebjelke med råte og borebilleangrep bør skiftes ut, og det bør gjennomføres tiltak for å hindre videre angrep.

Det er gjort tiltak for å begrense tilkomst av mus, herunder utplassering og oppfølging av musebokser utført av firma (Nesthood) med jevnlig kontroll.
Ytterligere tiltak for å hindre inntrengning av skadedyr bør vurderes, herunder tetting av mulige inngangspunkter og fortsatt oppfølging.

Manglende fuktsperre mot grunnen medfører økt fuktbelastning på konstruksjonen. Det anbefales etablering av fuktsperre for å redusere risiko for videre fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Synlig vann på gulv i krypkjeller.



Det er målt fuktinnhold i treverk på 13,4 vektprosent, som anses som tørt, men ligger i øvre sjikt.



Ingen fuktsperre mot grunn.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

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

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble renovert av fagfolk i 2019.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Dokumentasjon på membranarbeider er fremvist.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet og døren er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner. Det er noe fuktpåvirkning/avflasset maling på taklister.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert glassvegg som begrenser direkte vannsprut på dør. Badekaret må imidlertid brukes med varsomhet for å unngå vannsprut mot treverk.



Vindu i våtsone til badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt høydeforskjell på 6 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Det er ukjent om det er oppkant av membran bak terskel. Gulvet er lagt helt flatt uten fall til sluk. Det er noe riss i enkelte fliser.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes som lite hensiktsmessig å gjennomføre tiltak på nåværende tidspunkt, da badet fungerer med dagens løsning. Avviket medfører imidlertid økt risiko for vann utover våtsone ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Regelmessig rengjøring og vedlikehold av sluk vil kunne redusere risikoen noe. Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



Sluk i dusj.



Sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, badekar, dusjnisje med glassvegg og forheng.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt fra krypkjeller uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent på 10,4 % som regnes som tørt treverk.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet ble renovert av fagfolk i 2019.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt høydeforskjell på 2 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Det er ukjent om det er oppkant av membran bak terskel. Gulvet er lagt flatt uten fall til sluk, samt målt noe motfall mot vegg ved toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes som lite hensiktsmessig å gjennomføre tiltak på nåværende tidspunkt, da vaskerommet fungerer med dagens løsning. Avviket medfører imidlertid økt risiko for vann utover våtsone ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Regelmessig rengjøring og vedlikehold av sluk vil kunne redusere risikoen noe. Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt fuktsikringen, noe som kan medføre risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Inneholder vaskeromsinnredning med glatte fronter, servant i rustfritt stål, speil, gulvmontert toalett opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt fra krypkjeller uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap.

Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående kjølfrysenskap.

Komfyrvakt montert.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Det er krav om lekkasjesikring/waterguard ved renovering av kjøkken etter 2010.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besikttet i rørfordelerskap med stoppekran, plassert på vaskerom.

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

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast.

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

Normal levetid for plastrør er ca. 25-50 år.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentiliter i vegg.

På hovedsoverommet er det montert et desentralt ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning (Mitsubishi Lossnay) i 2022. På soverom 2 er det montert veggventil med vifte (Flexit MUT 100).

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Vannpumpe med 80 liters trykktank, plassert i krypkjeller.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

1 TG 1U Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i spisestue fra 2020 (produksjonsår 2019).
Termostatstyrte varmekabler på våtrom og hall fra 2019.
Veggmonterte panelovner fra 2019.
Vedovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 194 liter, plassert i krypkjeller.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Manglende tiltak kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og økte utbedringskostnader.

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i loftstue.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2019 Nytt strøminntak i 2018 og hele anlegget fornyet i 2019, samt ny strøm til stue i 2022.

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

Nei Ifølge eier ble det utført elektrisk arbeid i 2019 i forbindelse med etablering av strøm til soverom nær trapp. Arbeidet er opplyst utført av ufaglært, og det foreligger ikke dokumentasjon på at arbeidet er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det opplyses at anlegget senere er ettergått av elektriker i forbindelse med videre arbeid, men dette er ikke dokumentert.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Grunnet det er ikke foretatt tilsynsrapport av anlegget etter rehabiliteringen, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Generell kommentar

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



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere utvendig fuksikring av grunnmur, inkludert klemlist, samt tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp. Manglende tiltak medfører økt risiko for fuktinntrengning og fukskader i konstruksjonen.

📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført av stein og betong. Utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist enkelte sprekker, og noe løs puss i nedre del mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i grunnmur bør tettes og følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekker utvider seg, kan det bli nødvendig med ytterligere tiltak for å hindre fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen. Det anbefales lokal utbedring av løs puss og overflatebehandling.



📍 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat rundt bygningsmassen.

Noe fjell på tomt med fall mot bolig.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og ført til minirensanlegg fra 2019, med utløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat grunnboret brønn.

Vannkvaliteten ble analysert av Vestfold Lab i 2022. Analysen viste i hovedsak tilfredsstillende resultater, men det ble påvist koliforme bakterier som kan indikere tilsig.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet privat avløpsløsning med minirensanlegg fra 2019, levert av August Norge. Anlegget er beregnet for bolig og renser avløpsvann gjennom flere kamre med biologisk og mekanisk rensing.

Ifølge fremvist dokumentasjon er anlegget SINTEF-godkjent og CE-merket, og dimensjoneres for normal boligbelastning.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

Det er ikke godkjent rømningsvei fra 2. etg. da vinduer har for liten åpning for rømning. Det er målt 41,5 cm i bredden som er under kravet på 50 cm. Takhøyden på soverom 2 er målt til ca. 1,98–2,01 m, og er lavere enn dagens anbefalte takhøyde i oppholdsrom. Soverom 1 har for lite dagslys i forhold til dagens krav, og rommet har et areal på 5,1 m², som er mindre enn anbefalt størrelse for soverom.

Rekkverkshøyde på terrassen er målt til 93 cm som er under dagens krav på 1,0 m.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Manglende godkjent rømningsvei medfører redusert personsikkerhet ved brann. Det anbefales å etablere tilfredsstillende rømningsvei fra 2. etasje. Dette kan utføres ved utskifting til vindu med åpningsbar midtpost i loftstue.

Lav takhøyde kan oppleves som mindre hensiktsmessig for bruk og kan gi redusert romfølelse. Forholdet avviker fra dagens anbefalte krav, men er vanlig for eldre bygninger.

Begrenset dagslys og lite areal kan påvirke rommets egnethet som soverom. Forholdet avviker fra dagens anbefalinger.

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

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



For smal åpning for rømning.



Mangler snøfangere.



Rekkverkshøyde under dagens krav.

Tilstandsrapport

ANNEKS



Byggeår
2024

Anvendelse
Standard

Vedlikehold

Kommentar
Årstall på ferdigattest.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med diffusjonsåpen duk, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein.

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktypen består av saltak med takstoler av tre.

Tilstandsrapport

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hull/skade på den utvendige overflaten av ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaden kan føre til fuktopptak og videre nedbrytning av dørbladet, samt redusert tetthet. Det anbefales å utbedre skaden ved tetting eller utskifting av dør.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat.
Vegger har malte panelplater.
Himling har malt MDF-panel.

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøll/fryseskap.
Komfyrvakt montert.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Opprinnelig bod som er innredet og benyttes som toalettrom.
Gulv med laminat, vegger med malte panelplater og himling med malt MDF-panel.
Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt speil og forbrenningstoalett (Sunwind El-dorado).

Ventilasjonsløsningen er tilpasset toalettets funksjonskrav, med eget avtrekk via pipe og tilførsel av luft. Løsningen avviker fra standard ventilasjon med mekanisk avtrekk i toalettrom, men er i samsvar med produsentens krav for denne typen installasjon, og vurderes derfor ikke som et avvik.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er av plast.

Tilstandsrapport

Det er ikke innlagt vann i annekset. Det er etablert en enkel vannløsning i annekset bestående av vanntank på 80 liter, pumpe og varmtvannsbereider plassert underskap på kjøkkenet. Løsningen forsyner kjøkkenvask og vask i toalettrom.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

↓ TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast.

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier

↓ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Annekset har naturlig ventilasjon med friskluftsentiler i vegg.

↓ TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert trykkpumpe (Singflo) med tilhørende trykktank for vannforsyning fra vanntank til tappesteder i annekset.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

↓ TG IU Oppvarming

Beskrivelse

Annekset varmes opp av strøm.

Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Veggmontert panelovn på toalettrom.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

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

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

↓ TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 10 liter, plassert under kjøkkenbenk.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i garderobeskap i stue.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A 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.
2024 Nyanlegg i 2024.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avskalling og nedbrytning av betong i nedre del av grunnmur/plantefundament, samt sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadene kan føre til økt fuktopptak og videre nedbrytning av betongen. Sprekkdannelser kan indikere bevegelser i konstruksjonen. Det anbefales å utbedre skadene med egnet reparasjonsmørtel og etablere beskyttende overflatebehandling. Forholdet bør følges opp for å avdekke eventuell videre utvikling.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten har svakt fall bort fra bygningsmassen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget er skrånende på østsiden av annekset, og det er registrert utglidning av masser langs grunnmuren. Det er stedvis dannet hulrom under fundamentet.

Taknedløp er ført ned til grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter og utvasking av masser kan føre til redusert stabilitet og økt belastning på konstruksjonen over tid. Det anbefales å etablere stabile masser inntil grunnmur, samt sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp og terreng for å hindre videre utvasking.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Takhøyde målt til +/- 2,34 m som er lavere enn dagens anbefalte takhøyde i oppholdsrom.

Det mangler snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Lav takhøyde kan oppleves som mindre hensiktsmessig for bruk og kan gi redusert romfølelse. Forholdet avviker fra dagens anbefalte krav.

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



Mangler snøfangere.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

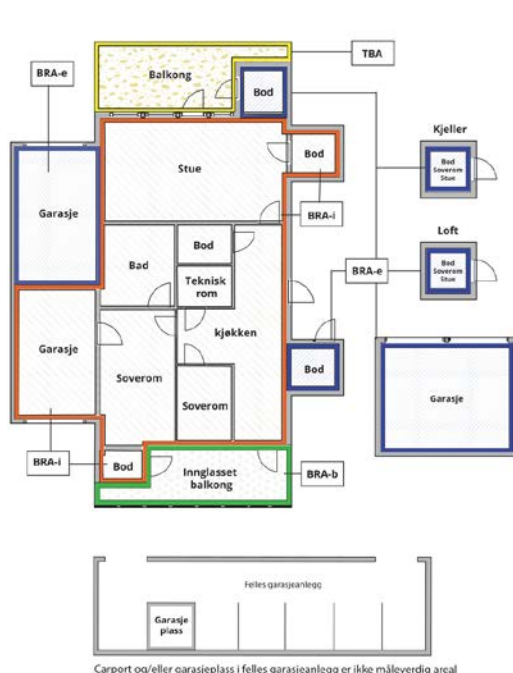
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	61			61	36
2. etasje	46			46	
Krypkjeller					
Kryploft					
SUM	107				36
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, bad, kjøkken, spisestue, stue, gang, vaskerom, vindfang/bod		
2. etasje	Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Krypkjeller			
Kryploft			

Kommentar

Areal 1. etg.
Hall m/trapp: 6 m²
Bad: 7,4 m²
Kjøkken: 11,5 m²
Spisestue: 6,8 m²
Stue: 13,5 m²
Gang: 2,5 m²
Vaskerom: 3,4 m²
Vindfang/bod: 3,5 m²

Areal 2. etg.
Loftstue: 13,7 m²
Soverom 1: 5,1 m²
Soverom 2: 10,7 m²
Soverom 3: 13,8 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv.

Det er tegninger fra 1990 som fremstår som delvise og knyttet til enkeltstående tiltak som innlegging av WC eller lignende.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2022:

Bygget terrasse.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Stue/kjøkken, soverom, toalettrom	

Kommentar

Areal 1. etg.
Stue/kjøkken: 32,4 m²
Toalettrom: 3,8 m²
Soverom: 9,4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegnet inn "lager" der det i dag er toalettrom.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, toalettrom, soverom etc) er meldepliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nybygg i 2024.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Uthus/verksted

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		71		71	
SUM		71			
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod 1, bod 2, bod 3, verksted	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Kristoffer Husby	Kunde
	Maria Alternes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	264	6		0	9551.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Elvedalsveien 730

Hjemmelshaver

Husby Kristoffer, Alternes Maria

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Boden er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående bod oppført med yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående bordkledning. Bygningen er fundamentert på støpt betongkonstruksjon. Pultak med rupanel, utvendig tekket med stålplater.

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

Uthus/verksted

**Anvendelse**

Uthus/verksted

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Uthuset er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Frittstående uthus oppført i trekonstruksjon med utvendig stående bordkledning.

Bygningen er fundamentert på betong og naturstein.

Saltak tekket med profilerte stålplater.

Uthuset inneholder lagringsarealer med uisolerte konstruksjoner og synlige trebjelker, samt et verksted i eget lukket rom.

Det er innlagt strøm med nytt sikringskap i 2024 med 63A hovedsikring og to kurser.

I 2025 ble det etablert en carport på siden av uthuset på 21 m².

Skrått for uthus mot nord-vest ligger en frittstående carport på 16 m².

Denne ligger delvis utenfor tomtegrensen.

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

Garasje

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Frittstående garasje oppført i trekonstruksjon med utvendig stående bordkledning.

Bygningen har saltak tekket med undertak av rupanel, utvendig tekket med dobbelkrummet takstein.

Garasjen har tofløyet port og sidedør av tre.

Innvendig er det uisolerte konstruksjoner med synlige trebjelker og gulv med grusdekke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ferdigattest på boligen.	Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.03.2026	Det foreligger ferdigattest på annekset datert 12.03.2026.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kristoffer Husby

Maria Alternes

Boligen

Elvedalsveien 730

3158 Andebu

3907-264/6/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Dårlig fall i dusjen. Litt avflasset maling på vindu pga kondens ved dusjing. Litt flass på taklister pga kondens. Sprekker i noen fliser og fuger på gulv.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Flikkmalt vindu, byttet noen sprekte fliser, og sprekte fuger.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: PB byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Bygget nytt bad og vaskerom

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

♦ Ja

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

På bad ble det lagt sveisemembran av Horten blikk og sveis, og smurt membran på vegg. På vaskerom er det smurt membran på gulv og vegg.

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

♦ Ja

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

♦ Ja

Når Elvedalsveien 730 ble overtatt i 2018 var tilstand på tak og kledning veldig dårlig, og det var mye skader både i tak, vegg og bunnsvill. Siden den gang er bunnsvill byttet ut, vegg ble demontert, og gammel råttten reisverk byttet ut. Gammel laftetømmer støttet opp, vegg lektet ut, etterisolert, montert musebørster, luftet og ny kledning. Alle vinduer og dører er byttet. På tak ble noen dårlige takstoler byttet ut med nye limdragere, nytt undertak og ny takstein. Dette i tidsrommet 2018/2019.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: PB byggservice

Beskrivelse av arbeidet: bunnsvill byttet ut, vegg ble demontert, og gammel råtten reisvek byttet ut. Gammel laftetømmer støttet opp, vegg lektet ut, etterisolert, montert musebørster, luftet og ny kledning. alle vinduer og dører er byttet. På tak ble noen dårlige takstoler byttet ut med nye limdragere, nytt undertak over gammel planktak og ny takstein. Dette i tidsrommet 2018/2019.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: PG byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Som beskrevet over. nytt tak som inkluderer nytt sutak og takstein. gammel takplank ligger under dette igjen, vinduer, dører, kledning og isolering.

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

♦ Ja

Litt invending flass av maling på vindu på badet grunnet kondens under dusjing. Utendørs på værutsatt vegg på sørside er det generell slitasje/belastning av vær og vind.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Flikkmaling av vindu innendørs på bad. Malt opp vinduer og beslag på sørside.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Getit byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Bygget nytt anneks

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: EAH elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ny strøm til anneks, og fordeling fra låve til garasje

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Bygget terrasse (ikke søkt om til kommunen)

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bygget carport (Ikke søkt om til kommunen)

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

♦ Ja

Gammelt hus med generelle skjevheter. Sprekker i grunnmur.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: PG byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Både utvendig og innvendig oppussing utført, og noe retting av gulv og vegger er da utført.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp kjøkken, retting av vegger og tak.

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Ingen drenering. Se punkt 10 for detaljer.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

På gulv i krypkjeller kan det komme opp vann fra grunnen ved store regnskull grunnet høyt vanntrykk i grunn. Råte i gulvbjelker ved yttervegg under kjøkken i kjeller, trolig grunnet tidligere lekkasje i yttervegg før renovering i 2019.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: PG byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Bytting av ytterkledning på hus som stanset vanninntrenging via bunnsvill til krypkjeller, bytte av gulv i gang og bad med nye dragere i kjeller, så deler av tak i kjeller er nytt.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Montert avfukter med avrenning til kloakk for kontinuerlig tørking av kjellerluft.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

som beskrevet før. Råte i gulvbjelker ved yttervegg under kjøkken i kjeller, trolig grunnet tidligere lekkasje i yttervegg før oppussing i 2019. Bjelkene er ikke byttet, men kilden til råten er utbedret

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Mus og maur pga nærtliggende skog

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Nesthood

Beskrivelse av arbeidet: Nesthood har hatt bokser stående rundt hus og bygninger siden 2020, og bekjempet musebestanden. Det kan i dag finnes døde mus i låve og uthus. men er ikke lenger å høre i husvegg, slik det var da jeg flyttet hit i 2018

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Getit byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Når kledning ble byttet, ble det montert musekam rundt hele huset. Når etasjeskille ble etterisolert, ble også gammel isolasjon som inneholdt musebol fjernet og rengjort.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Noe maur å finne i hagen hvis maurtuer kommer nær hus. Strør maurmiddel rundt grunnmur årlig for å holde de unna.



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Solid rørlegger AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny vannpumpe, vv-bereder, og trykktank, nytt vannskap på vaskerom, og rør i rør til alle uttak. nye avløp fra alle sluk.

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

Firmanavn: August Norge

Beskrivelse av arbeidet: Nytt minirensesanlegg

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Ja**

Godt vann, og brønn har aldri gått tom. Men grunnet at brønn ligger lavt i terrenget kan det bli litt luft i systemet og trykkslag når pumpen i kjelleren starter, samt litt dårligere trykk en fra kommunalt vann. Vannkvalitet ble sjekket i 2022 av Vestfold lab.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: CMC varme

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe i stue

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Terra Heating AS

Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe installert i annek

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Mini ventilasjon montert på hovedsoverom, tilluftsvifte montert på midterste soverom i 2. etg.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Norges Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt hoveinntak til huset

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

Firmanavn: ABC Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringskap og fordeling til hele huset, + fordeling til rensesanlegg.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: EAH elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ny strøm til stue

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

Firmanavn: ABC elektro

Beskrivelse av arbeidet: ny strøm og varmekabler til bad og vaskerom

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: EAH elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ny strøm til anneks og fordeling i låve og garasje

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: EAH elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny kurs til varmpumpe

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Montering av strøm soverom nærmest trapp. Ettergått av elektriker når strøm til midtrom ble lagt opp fra denne fordelingen, men dette inngår ikke i dokumentasjonen. Melder dette som utført av ufaglært.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Montering av 2stk kontakter i verksted, og 3 stk hovedrom i låve.

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

Beskrivelse av arbeidet: montert og koblet lyktestolper nedover veien.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Nytt annekst bygget i 2024. Carport bygget i 2025 (ikke søkt kommunen), terrasse bygget i 2022 (ikke søkt kommunen)

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Anneks er godkjent og ferdigmeldt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ved store regnfall eller snøsmelting, kan bekken ved veien renne over og oversvømme det nedre jordet. Det har også hendt av bekken langs veien renner over grusveien, men dette har ikke skjedd siden rør under veien ble rensset.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

29/12-2022 - 3/4-2023 årsmiddel 100BQ (utført av Radonor AS)

Etter oppussing av stue ble det monter 2x tilluft ekstra, og en Airthings kjøpt inn for overvåkning i 2.etg. Måling med denne 12/1-2024 - 12/1-2025 årsmiddel 74BQ. Rapporter ligger ved i boligmappa.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Åpen låve og garasje. Skader og slitasje pga alder. Det kan forekomme at man finner døde mus i låve, garasje og redskapsbod etter vinteren, da de søker tilflukt der inne. I låve drypper det noen steder fra spikerhull i taket om det regner mye, eller ligger våt snø på taket.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Nesthood

Beskrivelse av arbeidet: Nesthood kommer kvartalsvis, eller ved tilkalling for å følge opp musebokser.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Pga ingen vannledning inn i annekset, har jeg montert et vannanlegg med 80L vanddunk, vannpumpe og VV-bereder i underskap av annekset, for å få vann til kjøkkenvasken, og vask monter inne i bod. Jeg er Prosessoperatør med kurs i tubing og piping, men ingen rørlegger. VV-bereder er elektrisk installert av EAH-elektro.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

I 2021 oppdaget vi nedgravd eldre husholdningsavfall bak huset når vi skulle lage blomsterbed, ved berget. Da vi begynte å grave i torven kom det opp søppelposer med matavfall, metall, glass og plast. Vi fjernet og leverte omtrent et hengerlass med avfall.

Vi kontaktet Sandefjord kommune for vurdering. Klimakoordinator Ole Jakob Hansen opplyste i e#post 20.05.2021 at slikt nedgravd husholdningsavfall fra tiden før renovasjonsordninger normalt ikke anses som ulovlig, ikke krever tiltak og ikke utgjør forurensningsfare så lenge det ligger i ro.

For å unngå å bringe opp å spre mikroplast valgte vi å ikke grave videre ihht anbefalinger. Massene ligger urørt i dag, ukjent mengde avfall.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Sandefjord kommune

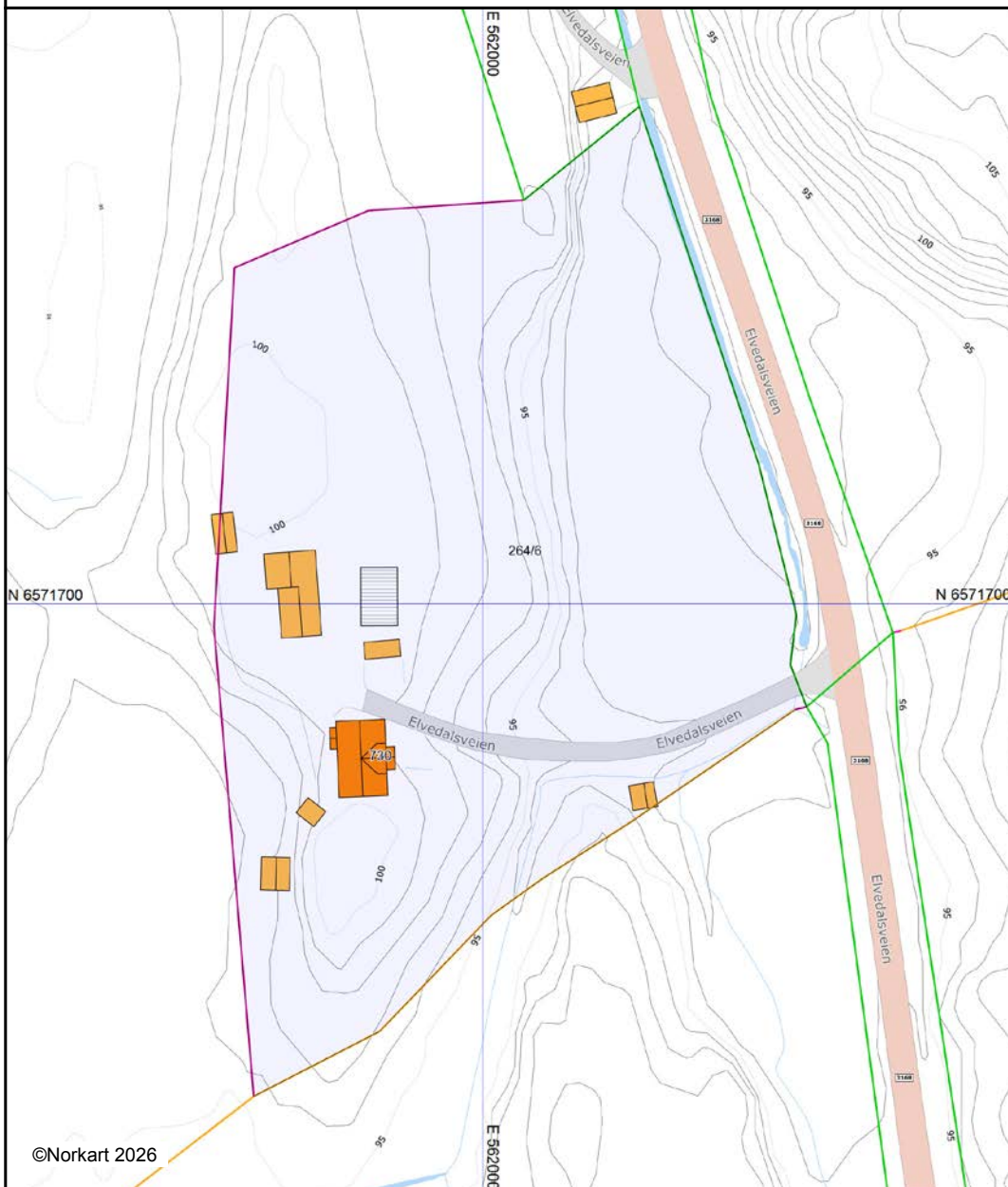
Grunnkart

Eiendom: 264/6
Adresse: Elvedalsveien 730
Utskriftsdato: 26.02.2026
Målestokk: 1:1000



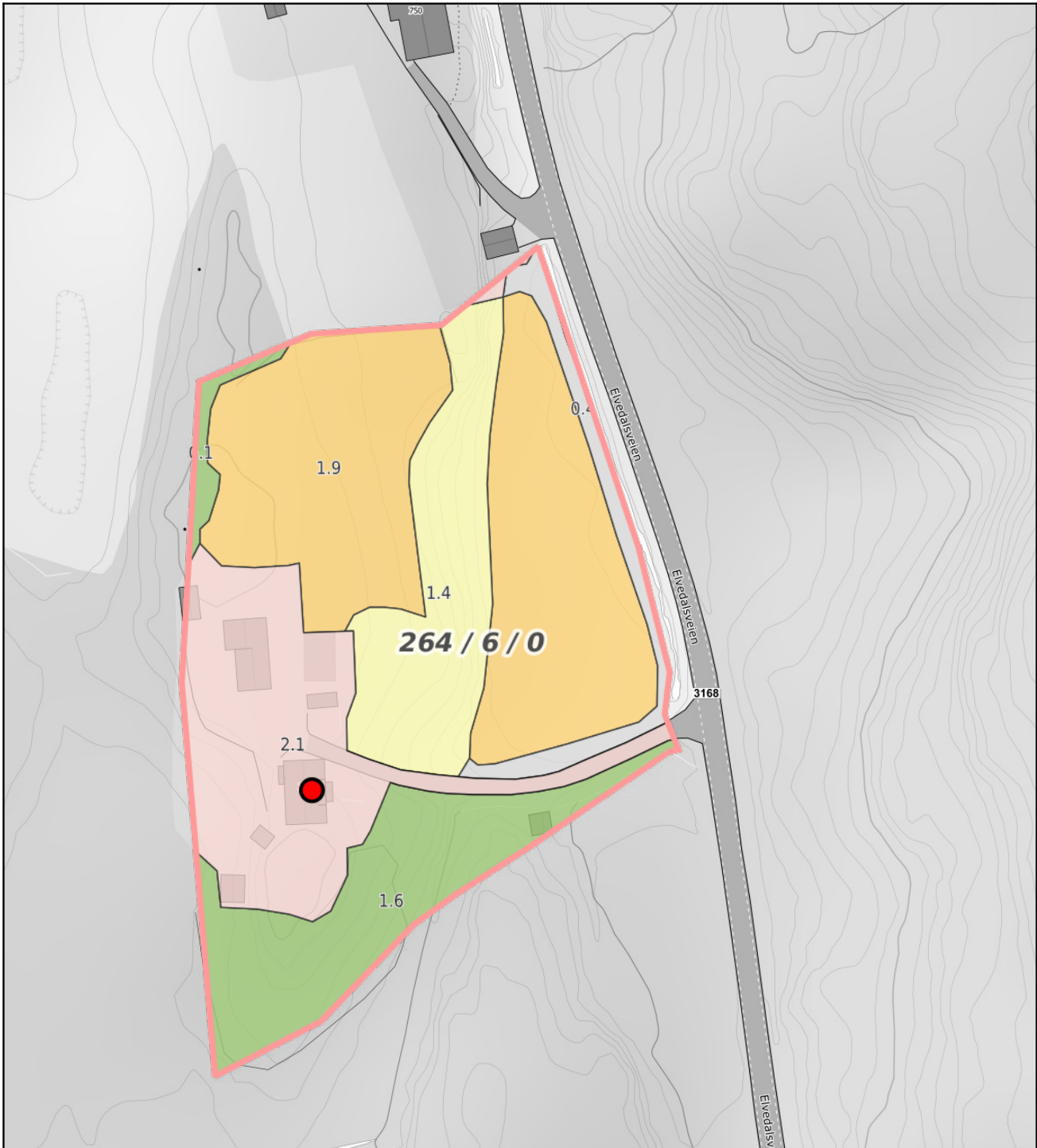
UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



0 10 20 30m
 Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 24.03.2026 09:42
 Eiendomsdata verifisert: 24.03.2026 09:40

GÅRDSKART 3907-264/6/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 264/6/0



Markslag (AR5) 7 klasser	AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING		
Fulldyrka jord	3.9	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	1.4	5.3
Produktiv skog *	1.7	1.7
Annet markslag	0.4	
Bebygd, samf., vann, bre	2.2	2.6
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	9.6	9.6

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 26.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	264	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Elvedalsveien 730, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023	
Platype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	21.09.2023	
Delarealer	Delareal	1 950 m ²
	Arealbruk	Spredt boligbebyggelse,Framtidig
	Områdenavn	LSB
	Delareal	7 602 m ²
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Områdenavn	LL



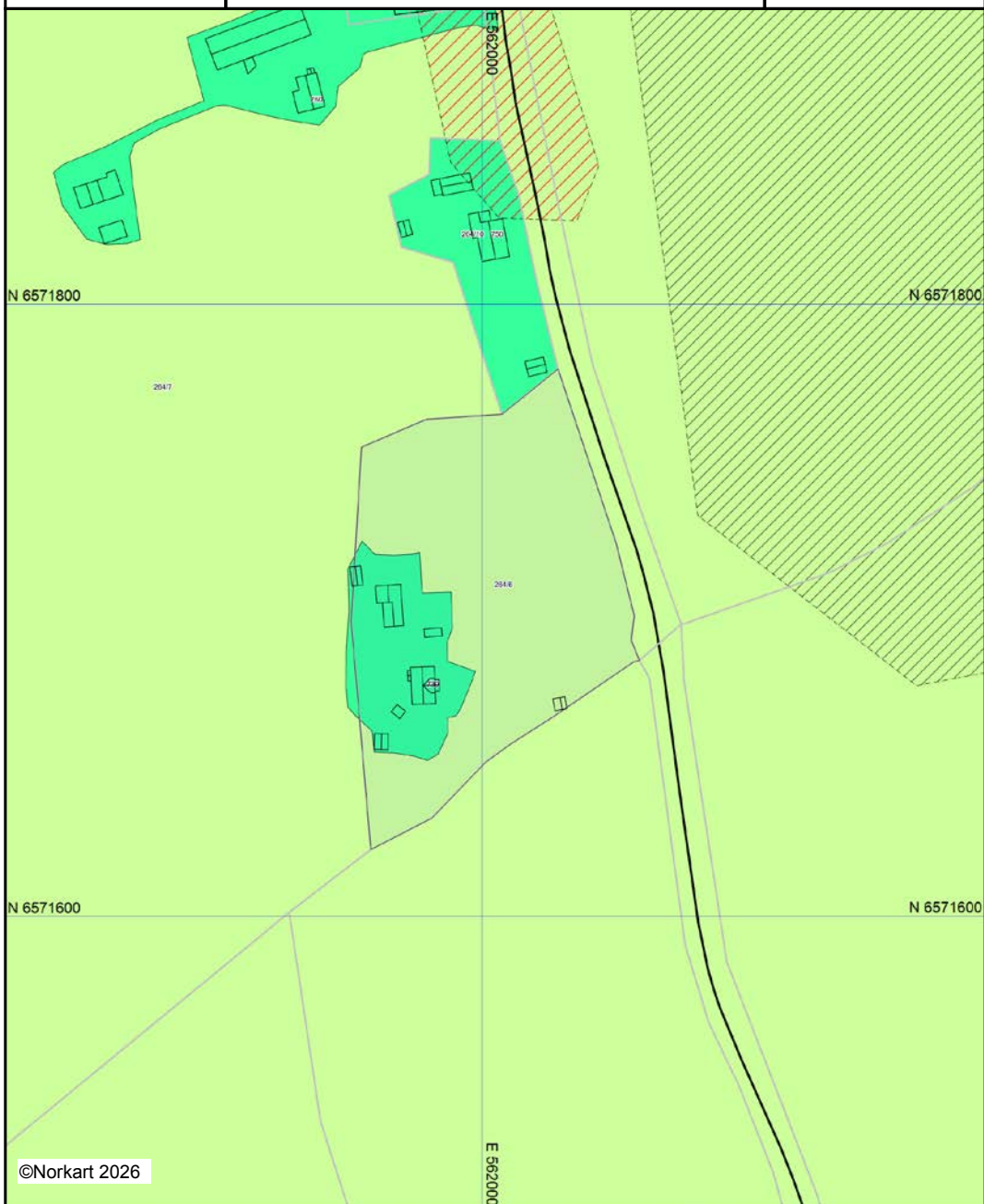
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 264/6
Adresse: Elvedalsveien 730
Utskriftsdato: 26.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 264, Bruksnr 6	Kommune:	3907 Sandefjord
Adresse:		Grunnkrets:	1402 Skarsholt
Veiadresse:	Elvedalsveien 730, gatenr 45074	Valgkrets:	1 Nord vest
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	4090401 Andebu

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:	Bakke	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.10.1894	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	9 551,6 kvm	Skyld:	0,10		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3907/264/6	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.09.2020	Berørt	3907/264/6	0,0
	Matrikkelført:	07.01.2021	Berørt	3907/264/7	0,0
				Berørt	3907/264/10
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.09.2020	Berørt	3907/264/6	0,0
	Matrikkelført:	07.01.2021	Berørt	3907/264/7	0,0
			Berørt	3907/264/10	0,0
			Berørt	3907/639/1	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3907/264/6	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2017	Mottaker	3907/264/6	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2017			
Skylddeling	Forretning:	09.10.1894	Avgiver	3907/264/5	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3907/264/6	0,0
Skylddeling	Forretning:	09.10.1894	Avgiver	3907/264/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3907/264/6	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 6: Våningshus (Kilde: Sefrak)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Elvedalsveien 730	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	140473723			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	719 302 13	Framhus, Fransrønningen, Bakke, Andebu	1800-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Påbygd ca 1927. Byttet vinduer ca 1966. Veranda påbygd i 1989	

Bygning 2 av 6: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	163577089			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 6: Garasjeuthus annekst til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Annet enn bolig	52,0		2		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	54,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	04.12.2023
Energikilde:		BRA annet:	52,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	52,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301285172			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				52,0	52,0			54,0	54,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Husby Kristoffer	081293
Kontaktperson	Alternes Maria	101192

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 6: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Sefrak)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	140473731		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	719 302 14	Uthus, Fransrønningen, Bakke, Andebu	1800-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Påbygd mot vest. Satt i nye vinduer	

Bygning 5 av 6: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Sefrak)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	140473758		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	719 302 15	Bryggerhus, Fransrønningen, Bakke, Andebu	1800-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 6 av 6: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	163599945		Antall etasjer:

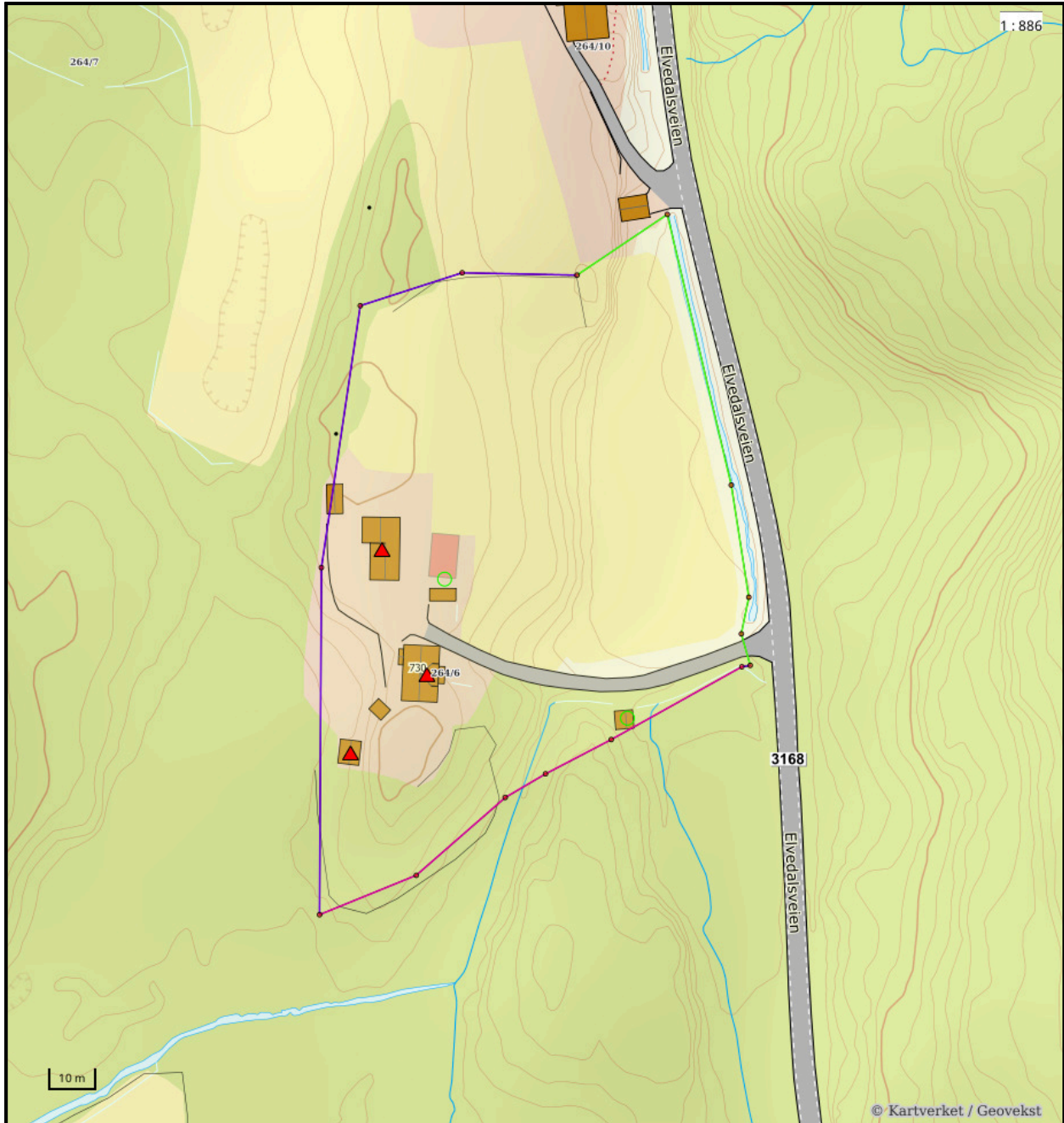
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|---|---|
| — 10 cm eller mindre | — 201 – 500 cm |
| — 11 - 30 cm. | — Over 500 cm |
| — 31 – 200 cm | — Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|--|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| - - - Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| ▲ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

 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. 403/26
---	---

Ansvarlig søker: Acmotech As Korniveien 3 3157 BARKÅKER	Tiltakshaver: Kristoffer Husby Elvedalsveien 730 3158 ANDEBU
---	--

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse: Elvedalsveien 730	Gårdsnr. 264	Bruksnr. 6	Festenr.	Seksjonsnr.
--------------------------------------	------------------------	----------------------	-----------------	--------------------

Tiltakets/byggets art:

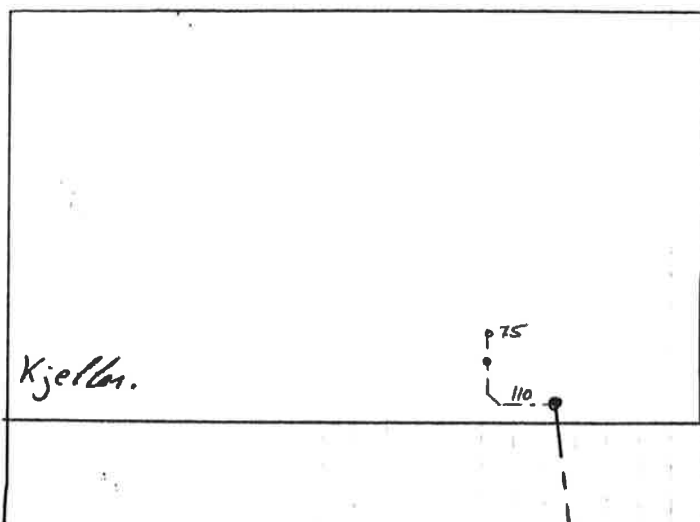
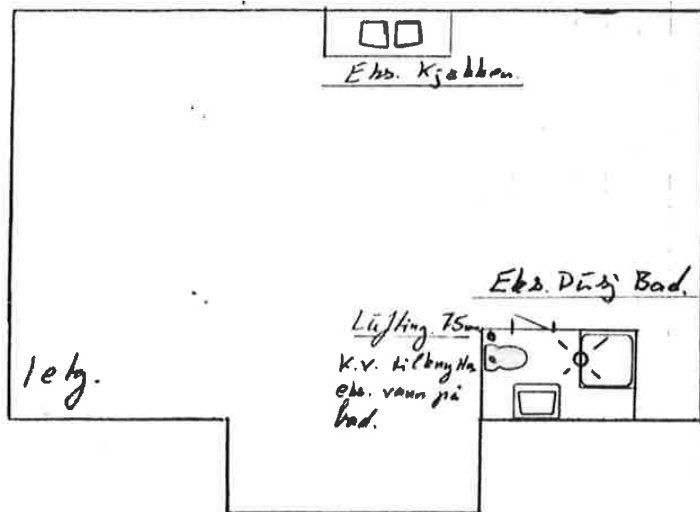
Oppføring av anneks i henhold til vedtak datert 04.12.2023.

Vedtaksdato 12.03.2026	Vår ref. 23/39392- 14
----------------------------------	---------------------------------

Dato for søknad om ferdigattest: 11. mars 2026
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).
Merknader: Tiltakshaver Kristoffer Husby har søkt om personlig ansvarsrett som selvbygger for utførelsen. Etter administrasjonens vurdering er innsendt dokumentasjon tilstrekkelig til å godkjenne selvbyggeransvar for utførelsen. 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.

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
5.5	1920	1	1920

Sted Sande fjord	Dato 12.03.2026	Underskrift Martine Hvidtsten teamkoordinator <i>Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur</i>	Silje Karlson rådgiver
----------------------------	---------------------------	--	---------------------------



Innstalering av WC
til 6000 l. tank

3/9.90

J. H. L. L. L.

Andebu kommune
Kommuneingeniøren

Knud Haukjem.
Bakke.

3240 Andebu

VEI
↑



AUT. RØRLEGGERMESTER
HAAKON HØRHOLT
3243 Kodal Tlf 034-41 130



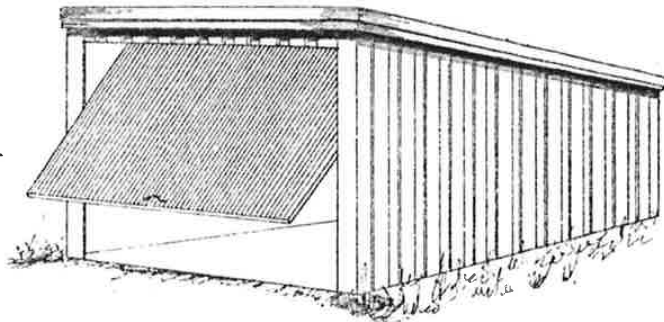
"COMBI" - GARASJEN

Denne garasjen er i samme solide konstruksjon som de øvrige Rosings garasjer.

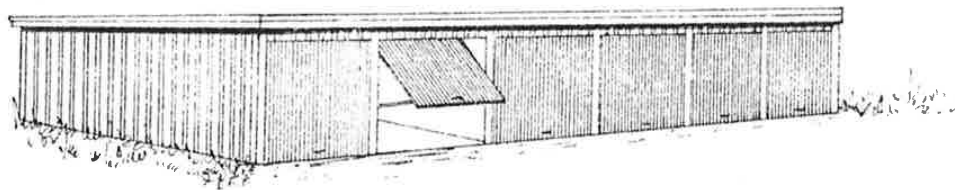
Tak og vippeport er kledd med aluminium korrugal plater. Espagnolettås i vippeporten. Vegger med tømmermann-panel. Trykkimpr. bunsviller.

En rimelig garasje, vel egnet som serieranlegg.

Leveres også som dobbeltrekker, som gir maksimal utnyttelse av plassen.



ROSINGS GARASJER - KVALITET



Tegningen kan benyttes ved anmeldelse til bygningsmyndighet.

Dimensjoner: REISVERK 2" x 3"
PANEL 7/8"
SVILLER trykkimpr.
TAKSPERRER 2" x 4"

ANDEBU KOMMUNE
Bygningsjefen

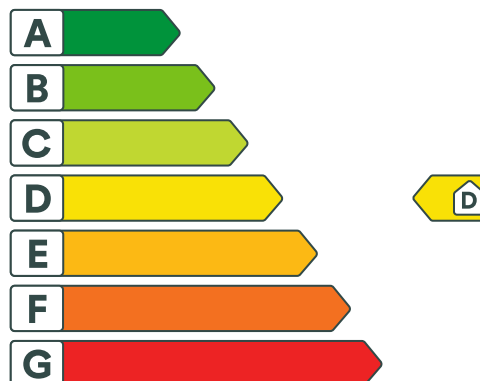
1987.

Vi bruker kun justerte materialer.

UTVENDIG REISVERKMÅL i M			
4,6 x 2,3	4,6 x 2,6	5,5 x 2,6	6,0 x 3,0



Adresse Elvedalsveien 730, 3158 ANDEBU	
Dato for energimerking 29.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-276307
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 140473723
Gårdsnummer 264	Bruksnummer 6
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1905	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 106,0 m²	Oppvarmet bruksareal 106,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
193,31 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
194,53 kWh/m²

Totalt levert pr. år
20 620 kWh



Elvedalsveien 730, 3158 ANDEBU



Detaljering

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



Elvedalsveien 730, 3158 ANDEBU



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av lofts Luke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over lofts Luke.

Tiltak 14: Isolere lofts Luke

Lofts Luke isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Elvedalsveien 730

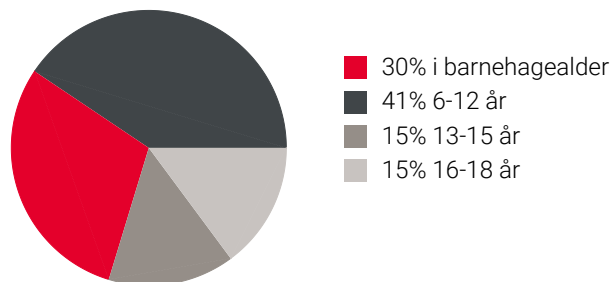
Offentlig transport

🚏 Torpkrysset Linje 124	3 min 🚶 2.1 km
🚊 Stokke stasjon Linje RE11, RX11	24 min 🚶 20.9 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	26 min 🚶

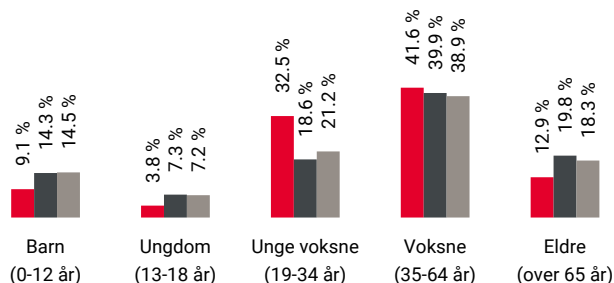
Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 277 elever, 15 klasser	9 min 🚶 7.9 km
Kodal skole (1-7 kl.) 174 elever, 10 klasser	10 min 🚶 9 km
Signo grunn- og videregående skole (1-...) 17 elever, 10 klasser	15 min 🚶 9.9 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 214 elever, 16 klasser	11 min 🚶 8.3 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	21 min 🚶 19.2 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	24 min 🚶 21.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Skarsholt	214	96
🏠 Kommune: Sandefjord	64 943	29 732
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Møyland barnehage (1-5 år) 59 barn	9 min 🚶 7.6 km
Smiehavna gårdsbarnehage (1-5 år) 51 barn	9 min 🚶 7.3 km
Vesteråt barnehage (1-5 år) 33 barn	10 min 🚶 8.3 km

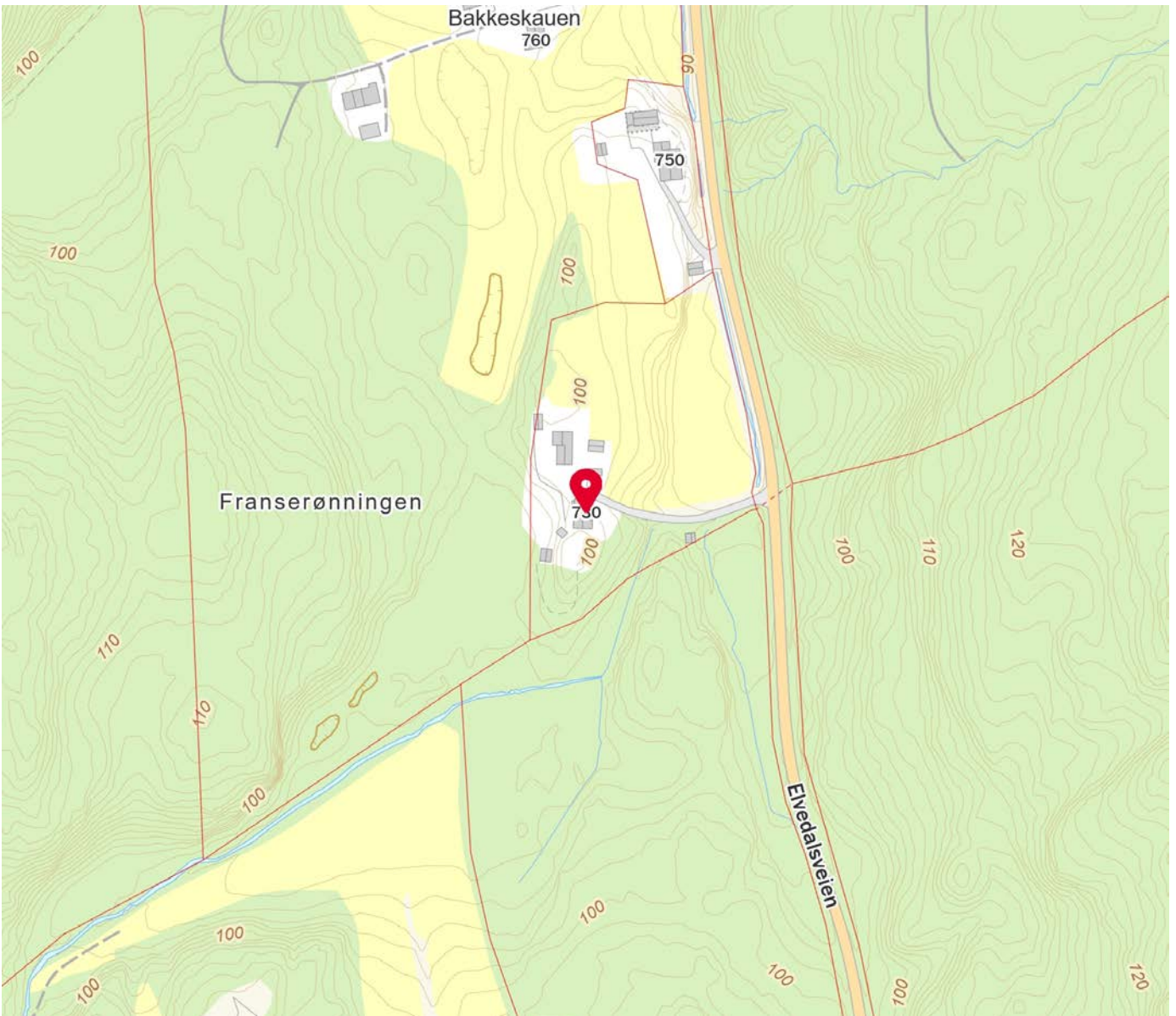
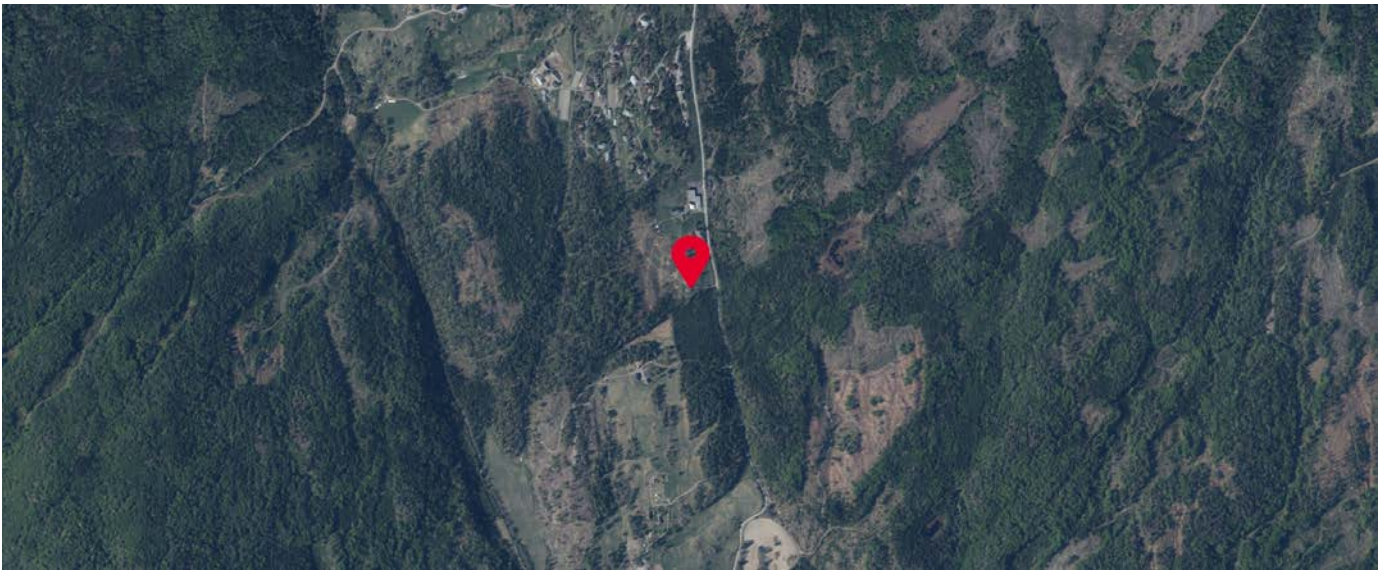
Dagligvare

Meny Andebu PostNord	11 min 🚶 8.2 km
Kiwi Andebu	11 min 🚶

Sport

⚽ H-Glass Arena Fotball, friidrett	9 min 🚶 7.7 km
⚽ Møylandsletta Fotball Fotball	10 min 🚶 7.5 km
🏊 Treningssenteret Andebu	11 min 🚶
🏊 Sporty24 Sem	21 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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Elvedalsveien 730
3158 ANDEBUMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt DahleTelefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre