



aktiv.

Hoksrødveien 12, 3158 ANDEBU

**Velholdt og innbydende enebolig
med moderne preg, nydelig hage
og garasje – solrik beliggenhet
nær skogen!**



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 4 300 000,-
Omkostn.: Kr 108 850,-
Total ink omk.: Kr 4 408 850,-
Selger: Britt Næss

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 152/191 kvm
Tomtstr.: 953.1 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 215, bnr. 31
Oppdragsnr.: 1311250070

Velholdt og innbydende enebolig med moderne preg, nydelig hage og garasje – solrikt

Velkommen til Hoksørøveien 12 – en lys og innbydende enebolig over to plan, moderne preg og nærhet til både natur og sentrum.

Boligen inneholder bl.a. tre soverom, to bad, delikat kjøkken, romslig stue og kjellerstue (ikke gkj for varig opphold), vaskerom og bod. Kjøkkenet er innredet i en lekker lys turkis farge med fliser over benkeplaten, integrerte hvitevarer og godt med skaplass. Stuen er lys og romslig med stor skyvedør ut til en solrik veranda med skinnemontert solskjerming.

Hagen er flott opparbeidet med bed og plen, og grenser til friareal med skogen som nærmeste nabo. Det er også en garasje med god plass til bil og lagring.

Beliggenheten er både fredelig og sentral, med kort vei til barnehage, skole, butikker og Andebu sentrum. Et ideelt hjem for familier i etableringsfasen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Nabolagsprofil	98
Kart	101
Eiendomsdata	106
Vei, vann og avløp	109
Planopplysninger	111
Byggtegninger	113
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 152 m²

BRA - e: 39 m²

BRA totalt: 191 m²

TBA: 68 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 72 m² Gang m/trapp, Soverom 1, Vaskekjeller, Bad, Soverom 2, Kjellerstue, Bod 1, Bod 2

1. etasje

BRA-i: 80 m² Vindfang, Gang m/trapp, Bad, Soverom, Stue, Kjøkken

BRA-e: 9 m² Redskapsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

68 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 m² Garasje, Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg.

Vindfang: 2 m²

Gang m/trapp: 12,2 m²

Bad: 4,8 m²

Soverom: 11,1 m²

Stue: 36,5 m²

Kjøkken: 10,8 m²

Areal u. etg.

Gang m/trapp: 11,3 m²

Soverom 1: 9,7 m²

Vaskekjeller: 5 m²

Bad: 3,4 m²

Soverom 2: 10,8 m²

Kjellerstue: 17,7 m²

Bod 1: 3,8 m²

Bod 2: 4,7 m²

Byggetegninger

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

Tegnet inn disponibelt rom der det i dag er innredet som kjellerstue.

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

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er meldepliktig.

Byggetegninger:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

953.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen og noe synlig fjell, busker og trær.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og landlig beliggenhet i Hoksørødveien, et rolig og trivelig boligområde i Andebu – midt mellom naturskjønne omgivelser og hverdagsfunksjoner. Her bor man i et fredelig nabolag med lite trafikk og god avstand til støy, men samtidig med kort vei til sentrum og nødvendige fasiliteter.

Andebu sentrum ligger kun ca. 2 km unna og tilbyr et godt utvalg servicetilbud som dagligvarebutikker (bl.a. Coop Extra), apotek, bank, bensinstasjon, treningssenter, frisør, og spisesteder. Området har også et aktivt lokalmiljø med kulturliv, frivillighet og idrett. For barnefamilier er det kort vei til både barnehager og Andebu barneskole og ungdomsskole.

Boligen ligger flott til i et åpent og grønt landskap, omgitt av skog, jorder og turstier,

perfekt for deg som verdsetter nærhet til naturen. Området gir gode muligheter for friluftsliv året rundt – med lysløyper, skiløyper, jaktterreng og badevann i nærheten. Noen minutters kjøretur unna finner du populære steder som Håskens badeplass og Bergsvannet, samt flotte turområder ved bl.a. Presteseteråsen og Heisetra.

Det er gode bussforbindelser fra Andebu med ruter til Sandefjord, Tønsberg og Horten. Med bil bruker du ca. 20 minutter til Sandefjord sentrum og ca. 25 minutter til Tønsberg. Togstasjon med regionforbindelser finnes både i Tønsberg og Sandefjord. Torp Sandefjord lufthavn er tilgjengelig på ca. 25 minutters kjøretur for den som reiser ofte.

Alt i alt byr Hoksørøveien 12 på en harmonisk kombinasjon av landlig ro og sentral beliggenhet – ideelt for deg som ønsker god plass, nærhet til natur og et trygt, etablert nærmiljø.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger, spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Møyland barnehage (2-5 år) ca. 1.3 km

Vesterått barnehage (1-2 år) ca. 1.8 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 4.2 km

Skoler

Signo grunn- og videregående skole (1-...) ca. 0.9 km

Andebu skole (1-7 kl.) ca. 1.7 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.6 km

Gjennestad videregående skole ca. 17.5 km

Wang Toppidrett Tønsberg 22 min med bil

Skolekrets

Andebu skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport

Buss: Flåttan nord (Linje 124) ca. 0.4 km

Tog: Stokke stasjon (Linje RE11, RX11) ca. 19.3 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp 23 min

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig over to etasjer oppført i 1988. Frittliggende garasje oppført i 1990. Det ble utført oppgraderinger i boligen i 2016 med ny kjøkkeninnredning, kjellerdør og terrassedør, 2019 med ny innmat i sikringsskap, bad i 1. etg. og vannrør til bad, 2025 med laminatgulv i gang og nye tepper i trappertrinn. Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskekjeller som er fra før 1997 og badet i underetasje som ikke tilfredstiller dagens krav med membran/tettesjikt og får da TG:3, og blir ikke nærmere undersøkt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takteking, nedløp/renner/ beslag, vinduer, ytterdør, balkongdør og leddport, kobberrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, drenering, utvendige vann- og avløpsrør som bør skiftes ut i nærmeste fremtid. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/ krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

UTVENDIG

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Malte vindskier og gesimsbord i tre. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Trinn montert for feier. Yttervegger består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Takkonstruksjonen består av saltak med W-takstoler og undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst til loft skjer via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med mineralull og ventilert gjennom gesimser og gavlventiler. Det ble ikke registrert fuktskader eller målt unormale fuktverdier ved befaring. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2019 på bad i 1. etg. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra byggeår. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår. Leddport av tre til redskapsbod. Isolert og formpresset kjellerdør fra 2016. Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2016. Utkraget balkong på 5 m² med utgang fra soverom. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående malte rekkverksbord på 89 cm. Rekkverk males etter befaring.

Terrasse på 28 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fra 2022/23. Stående malt spilerekkverk på 97 cm.

Overbygget terrasse til inngangsparti på 6 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fra 2019. Stående malt spilerekkverk på 98 cm fra 2022/23.

Platting nedenfor inngangspartiet på ca. 29 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Utvendige trapper i trykkimpregnerte materialer. Stående malt rekkverk på trapp til inngangsparti.

INNVENDIG

Gulver har laminat, parkett, teppe og belegg. Vegger har malt strie, malt og umalt trepanel, tapet, malte panelplater og malt mur.

Tak har malte takessplater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er montert vedovn i stue, flislagt i front av ovn.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerstue. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Gulv i kjeller av betong, tekket med laminat og teppe i oppholdsrom. Vegger av malte lecablokker og innforede vegger med plater og trepanel. Hulltaking er foretatt i bod og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 24,1 % i bunnsvill. Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Tepper i trinn og laminat i repos fra 2025. Det er montert rekkverk og håndløper. Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

Bad i 1. etg. som ble totalrenovert av fagfirma i 2019. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Gulv er tekket med vinylbelegg på støpt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra vindfang uten å påvise unormale forhold. Vaskekjeller fra byggeår. Det er malt lecamurer og malt sponplate på en vegg. I himling er det takessplater. Støpt betonggulv med fall mot sluk. Inneholder utslagsvask i hardplast og opplegg til vaskemaskin. Lufteventil i himling og tilluftspalte under dør. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk da vegger mot

vaskekjeller er av mur. Bad i underetasjen som ble innredet i ca. 2000. I 2019 ble det montert respatexplater på en vegg, samt ny innredning. Det er malt lecamurer og respatex på en vegg. I himling er det malte takessplater. Gulvet er av støpt betong med påført epoksymaling eller tilsvarende overflatebehandling, samt vinylbelegg på liten høyde med toalett. Inneholder innredning med nedfelt servant, speil, dusjkabinett, gulvmontert toalett og stråleovn. Lufteventil i himling og tilluftspalte under dør. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk da vegger mot bad er av mur.

KJØKKEN

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt på vegg bak vaskekum og bak platetopp. Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøøl/fryseskap.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i kjeller. Vannrør til bad av plast/rør i rør system fra 2019. Samlestokk er plassert i vaskekjeller.

Innvendig avløp er av plast. Stakeluke i vaskekjeller. Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrte varmekabler på bad i 1. etg. Stråleovn på bad i underetasje.

Veggmonterte panelovner. Vedovn i stue.

Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert på vaskekjeller. Sikringsskap er plassert i vindfang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser. Drenering rundt bolig fra byggeår. Det observeres type Platon utvendig fuktsikring med topplist. Enkelte steder har Platon glidd ned fra topplist. Grunnmur er oppført i lecablokker som er pusset på bakside, ellers

kun malt på inn- og utside. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor

fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Taktekking, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Vindskie på fremside er værslitt. Det mangler flueduk i gesimskasser og det er vepsebol på loft. Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Vindskie på fremside har behov for vedlikehold. Det anbefales å montere flueduk i gesimskassene for å hindre inntrenging av insekter.

Nedløp og beslag,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Belegg på gradrenne er nedslitt. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Tiltak

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

Veggkonstruksjon,TG2

Yttervegg består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Ingen luft i nedre del av kledningsbordene rundt bolig. Til redskapsboden mangler det lusinger/musesperre. Stedvis noe tørkesprekker i bunn av kledningsbord.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt. Manglende eller utilstrekkelig tetting mot mus i nedre del av yttervegg medfører risiko for skadedyrintrengning. Dette gjelder særlig overganger mellom kledning og grunnmur, åpninger ved bunnsvill, samt sprekker og tekniske gjennomføringer i konstruksjonen. Tiltak er påregnelig.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjonen består av saltak med W-takstoler og undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst til loft skjer via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med mineralull og ventilert gjennom gesimser og gavlventiler. Det ble ikke registrert fuktskader eller målt unormale fuktverdier ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

- Det er stedvis begrenset lufting i nedre del mot raft, da isolasjonen er ført helt ut til undertaket, noe som kan hindre luftgjennomstrømning. Det er registrert brudd i dampspærren etter tidligere rørgjennomføring som ikke er tettet igjen, samt manglende isolering i dette området. Loftluken er ikke tett og kan gi varmetap samt øke risikoen for kondensdannelse på loftet. Det er synlige spor etter mus på loftet. Det er ikke påvist skader på konstruksjon eller isolasjon ved visuell kontroll.

Tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.
- Isolasjonen ved raft bør trekkes noe tilbake for å sikre tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Brudd i dampspærren bør utbedres og området isoleres korrekt. Det anbefales å montere en tettere loftsluke med pakning for å begrense varmetap og redusere risiko for kondensproblemer. Aktivitet fra mus eller andre gnagere kan over tid føre til skade på isolasjon, elektriske installasjoner eller trekonstruksjoner. Ifølge eier har det ikke vært aktivitet i det siste, men det anbefales uansett jevnlig kontroll og eventuelt tiltak for å hindre videre aktivitet.

Vinduer,TG2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings. Dette kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer. TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Kjellervinduer på fremside har synlig byggeskum mellom karm og mur. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Tiltak:

- Tidspunkt for utskifting av vinduer nærmer seg.

Dører,TG2

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra byggeår. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår. Leddport av tre til redskapsbod.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for utskifting av ytterdører nærmer seg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Utkraget balkong på 5 m² med utgang fra soverom. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående malte rekkverksbord på 89 cm. Rekkverk males etter befaring. Terrasse på 28 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fra 2022/23. Stående malt spilerekkverk på 97 cm. Overbygget terrasse til inngangsparti på 6 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fra 2019. Stående malt spilerekkverk på 98 cm fra 2022/23. Platting nedenfor inngangspartiet på ca. 29 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.

Tiltak

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

Innvendig

Overflater - 2,TG2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe slitt parkettgulv i stue. Luftrom bak strie i trappegang. Noe misfarging av teppe i kjellerstue.

Tiltak

- Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/ lokale svanker i gulvene innefor +/- 5 mm i 1. etg. - normalt iht. alder.

Vurdering av avvik:

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

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

- Følgende retningsavvik ble registrert: 17 mm gjennom hele, og 12 mm innenfor 2 m i kjellerstue.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

aktsomhetsgrad

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng,TG2

Gulv i kjeller av betong, tekket med laminat og teppe i oppholdsrom. Vegger av malte lecablokker og innforede vegger med plater og trepanel. Hulltaking er foretatt i bod og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 24,1 % i bunnsvill. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert dampspærre i konstruksjonen, men hovedregelen er at dampspærre skal benyttes når mindre enn 50% av veggen er under terreng. Det vurderes derfor at bruk av dampspærre i dette tilfelle er feil utførelse.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Feil bruk av dampspærre kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen, med risiko for mugg- og råteskader over tid. Dette kan redusere levetiden på veggkonstruksjonen og føre til dårligere innneklima. Det anbefales å oppgradere utvendig fuktsikring og drenering langs grunnmuren. Deretter bør innforede vegger rives og bygges opp på nytt i henhold til anbefalte byggetekniske løsninger.

Innvendige trapper,TG2

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Tepper i trinn og laminat i repos fra 2025. Det er montert rekkverk og håndløper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Åpninger i rekkverk på 11,5 cm og i trinn på 14,5 cm er over dagens krav på 10 cm.
Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Tiltak

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

Våtrom

1. etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

1. etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er slitte subbelister i bunn av dusjdører.

Tiltak

- Subbelister bør skiftes ut.

Underetasje > Vaskekjeller

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpsrør,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert på vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

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

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

Elektrisk anlegg,TG2

Sikringsskap er plassert i vindfang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

21.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

Kommentar:

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

Kommentar:Ukjent.

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

Ja

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

Ja

Kommentar:Samsvarserklæringer på ny innmat i sikringsskap og arbeider på bad i 2019 finnes i boligmappa.

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

Nei

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

14.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

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

Ja

16.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

Kommentar:Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men basert på alder på deler av anlegg/installasjoner og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Drenering rundt bolig fra byggeår. Det observeres type Platon utvendig fuktsikring med topplist. Enkelte steder har Platon glidd ned fra topplist.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Halvparten av dreneringens normale brukstid ansees være overskredet. Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende levetid. Dreneringen har begrenset funksjon og det er påvist for høye fuktverdier i underetasje ved hulltaking. Om fukt skal

fjernes må drenering legges om. Mindre konsekvens med dagens bruk.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Grunnmur er oppført i lecablokker som er pusset på bakside, ellers kun malt på inn- og utside. Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert en sprekk i fundamentet i kjellerbod. Kun malte lecablokker vurderes som en enkelt utført løsning med begrenset motstand mot fuktpåvirkning over tid.

Tiltak

- Sprekken i fundamentet bør tettes og forholdene overvåkes over tid for å avdekke eventuell bevegelse eller videre utvikling. Det anbefales å pusse grunnmuren utvendig for å bedre beskyttelsen mot vær og fuktbelastning, og dermed forlenge konstruksjonens levetid.

Terrengforhold, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Forhold som har fått TG3:

Generell, TG3

Vaskekjeller fra byggeår. Det er malt lecamurer og malt sponplate på en vegg. I himling er det takessplater. Støpt betonggulv med fall mot sluk. Inneholder utslagsvask i

hardplast og opplegg til vaskemaskin. Lufteventil i himling og tilluftspalte under dør. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Generell, TG3

Bad i underetasjen som ble innredet i ca. 2000. I 2019 ble det montert respatexplater på en vegg, samt ny innredning. Det er malt lecamurer og respatex på en vegg. I himling er det malte takessplater. Gulvet er av støpt betong med påført epoksymaling eller tilsvarende overflatebehandling, samt vinylbelegg på liten høyde med toalett. Inneholder innredning med nedfelt servant, speil, dusjkabinett, gulvmontert toalett og stråleovn. Lufteventil i himling og tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Gulvet er helt flatt og det er ingen oppkant av membran ved dørterskel. Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 26/5-2025 av Olav R. Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært

Totalrenovert i 2019. Arbeid utført av Sverres Snekkerservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Totalrenovert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei

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

Ja, kun av faglært

Byttet sikringsskap i 2019. Arbeid utført av Eirik Bekkevold

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

Ja

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

Ja

Etter utskiftning av sikringsskap i 2019

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

Ja, kun av faglært

Bygget ny terrasse. Arbeid utført av Sverres Snekkerservice

21. Er det foretatt radonmåling?

Nei

Innhold

Boligen går over 2 plan og inneholder følgende rom:

1. etasje: Vindfang, Gang m/trapp, Bad, Soverom, Stue, Kjøkken

Underetasje: Gang m/trapp, Soverom 1, Vaskekjeller, Bad, Soverom 2, Kjellerstue, Bod 1, Bod 2.

2 Garasjer

Standard

Drømmer du om en romslig og moderne enebolig med solrik uteplass, nydelig hage og kort vei til både natur og hverdagstilbud? Da er Hoksørødveien 12 i Andebu verdt en nærmere titt!

Her får du en flott familiebolig over to plan, med gjennomgående god standard, lyse og trivelige rom – og en fantastisk beliggenhet rett ved skogen. Boligen har tre soverom, to bad, kjellerstue, vaskerom, stor stue, spise- og et lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer. Ute venter en skjermet og opparbeidet hage, solrik veranda og garasje med lagringsplass.

Dette liker vi spesielt godt:

Delikat kjøkken med lys turkis innredning, fliser over benkeplate og integrerte hvitevarer

Moderne bad med varmekabler og stilrene overflater
Stor og lys stue med utgang til veranda og skinnemontert solskjerming
Tre soverom – hvorav hovedsoverom med utgang til egen balkong
Innredet kjellerstue med egen utgang til hagen (ikke godkjent for varig opphold)
Flott hage med vakre bed, plen og skogen som nærmeste nabo
2 garasjer med god plass til både bil og oppbevaring
Barnevennlig og sentralt – kort vei til barnehage, skole, butikker og sentrum

Her bor du fredelig til med naturen tett på, samtidig som alt du trenger i hverdagen er innen rekkevidde. Boligen passer perfekt for familier i etableringsfasen – eller for deg som ønsker en innflyttingsklar enebolig med det lille ekstra.

Velkommen til visning – her kan du trives fra første stund!

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt to garasjer.

Solforhold

Sol til ca 21:30-22:00, iflg eier

Forsikringsselskap

Eika

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Termostatstyrte varmekabler på bad i 1. etg.
Stråleovn på bad i underetasje. Veggmonterte panelovner.
Vedovn i stue.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 300 000

Kommunale avgifter

Kr 16 022

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter fast vann- og avløpsgebyr, vann- og avløp forbruk for bolig over 70kvm-160m³, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 915 641

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 662 565

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 215, bruksnummer 31 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:

3907/215/31:

07.08.1998 - Dokumentnr: 9000671 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:215 Bnr:21

Opprinnelig dok nr 9338/1998 fra TØNSBERG TINGRETT

07.08.1998 - Dokumentnr: 9000671 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0719 Gnr:15 Bnr:21 Fnr:3

Opprinnelig dok nr 9338/1998 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 1482918 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:215 Bnr:31

01.01.2024 - Dokumentnr: 457393 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:215 Bnr:31

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for hele bygget, datert 03.06.1988. I brukstillatelsen er det angitt følgende forhold som må utbedres før ferdigattest kan utstedes:

- Montere stigetrinn på tak til bruk for feier.
- Isolere lufterør fra kloakkstammen på loft
- Montere trapp ved hovedinngang og lage terrasse ut for terrassedører i stue
- Fullføre pussing av utvendig grunnmur
- Fullføre pussing av vegger i soverom i underetasje
- Panele, tapetsere vegger i soverom i underetasje
- Legge belegg i soverom, trapp og hall i underetasje

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra Tønsberg kommunen. Disse samsvarer med dagens bruk av eiendommen, med unntak av garasjen i hovedhuset – tegningene viser her en carport.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.06.1988.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner 2023

Id: 20220010

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delareal: 953 m2

KPHensynsonenavn: H310

KPFare: Ras- og skredfare

Delareal: 953 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: B

Eiendommen ligger innenfor område for aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Reguleringsplaner Hoksørød
Id 19820014
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 09.09.1982

Delareal: 953 m2
Formål: Boliger

Ifølge reguleringsplankart fra 2012 er den frittliggende garasjen lokalisert midt i det angitte byggegrenseområdet, i samsvar med Tønsberg kommune reguleringsplan for Hoksørød.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

108 850 (Omkostninger totalt)

124 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 408 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 424 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 427 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 108 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2900,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kaia Hostvedt Dahle

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

kaia.dahle@aktiv.no

Tlf: 909 82 998

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

Salgsoppgavedato
04.06.2025





























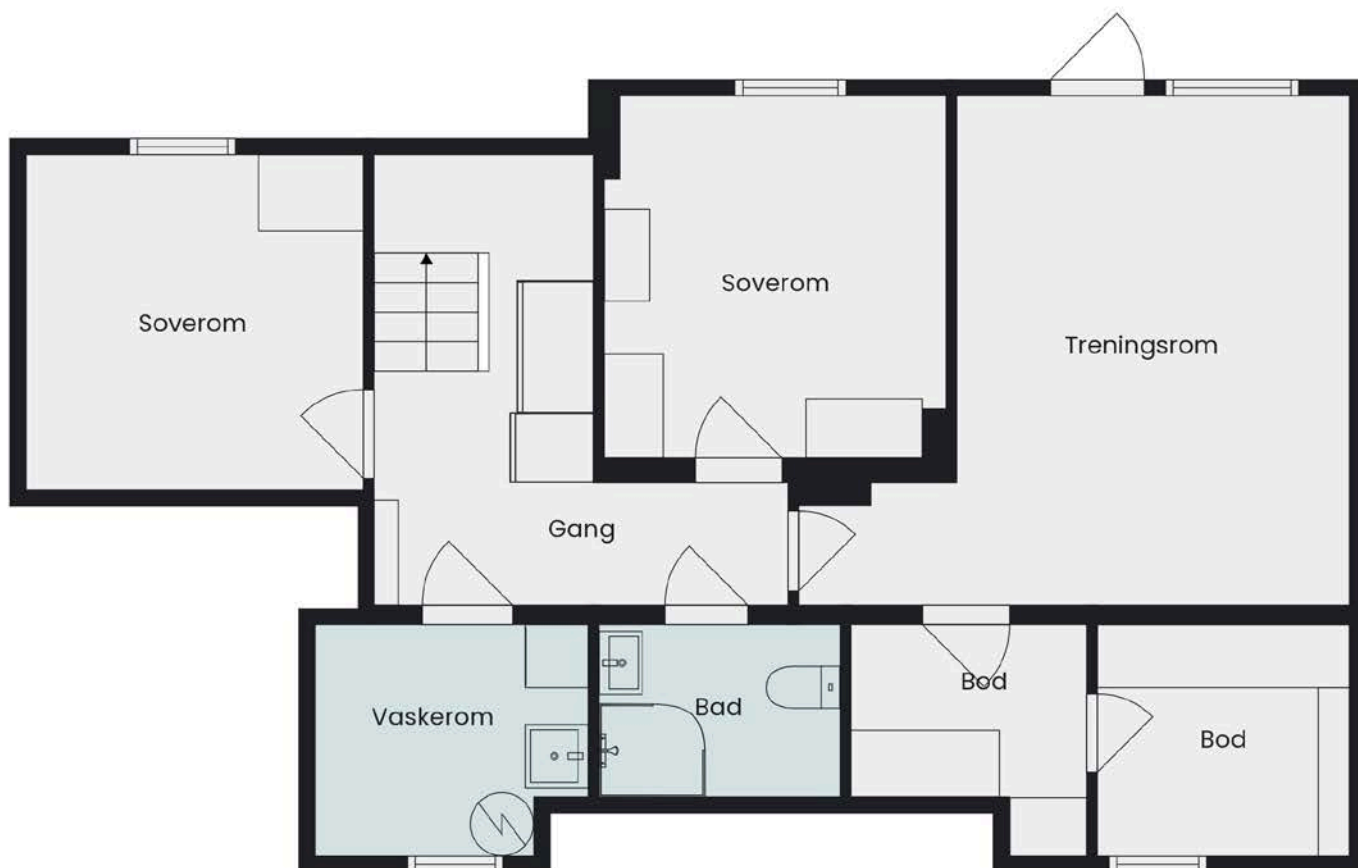






Boligen har praktisk vaskerom i underetasjen, opplegg for vaskemaskin.



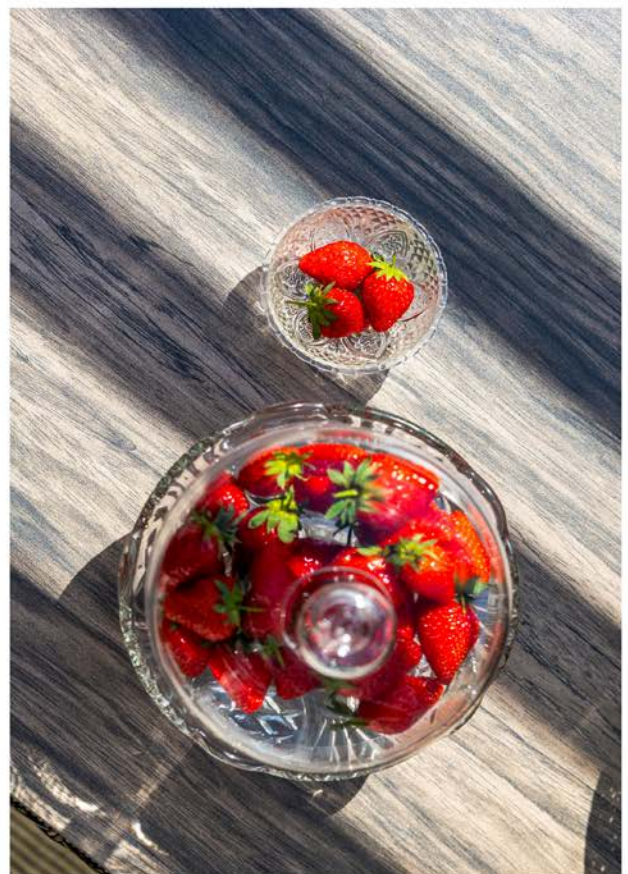




Her bor du fredelig til med naturen tett på,
samtidig som alt du trenger i hverdagen er
innen rekkevidde.







Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Hoksrødveien 12, 3158 ANDEBU
 SANDEFJORD kommune
 # gnr. 215, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 26.05.2025

Rapportdato: 03.06.2025

Oppdragsnr.: 21248-1592

Referansenummer: CE9985

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



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

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsent AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsent AS som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig iht ny lov som tredd i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsent AS]
et senter i Drammen i Vestfold som
"Dr. eiendomsakkyndig"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to etasjer oppført i 1988.
Frittliggende garasje oppført i 1990.

Det ble utført oppgraderinger i boligen i 2016 med ny kjøkkeninnredning, kjellerdør og terrassedør, 2019 med ny innmat i sikringsskap, bad i 1. etg. og vannrør til bad, 2025 med laminatgulv i gang og nye tepper i trappertrinn.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskekjeller som er fra før 1997 og badet i underetasje som ikke tilfredstiller dagens krav med membran/tettesjikt og får da TG:3, og blir ikke nærmere undersøkt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takteking, nedløp/renner/beslag, vinduer, ytterdør, balkongdør og leddport, kobberrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, drenering, utvendige vann- og avløpsrør som bør skiftes ut i nærmeste fremtid.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til inn klima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

Malte vindskier og gesimsbord i tre.

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

Trinn montert for feier.

Yttervegger består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Takkonstruksjonen består av saltak med W-takstoler og undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst til loft skjer via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med mineralull og ventilt gjennom gesims og gavlventiler.

Det ble ikke registrert fuktskader eller målt unormale fuktverdier ved befaring.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2019 på bad i 1. etg.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra byggeår.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Leddport av tre til redskapsbod.

Isolert og formpresset kjellerdør fra 2016.

Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2016.

Uttraget balkong på 5 m² med utgang fra soverom. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Stående malte rekkverksbord på 89 cm. Rekkverk males etter befaring.

Terrasse på 28 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fra 2022/23.

Stående malt spilerekkverk på 97 cm.

Overbygget terrasse til inngangsparti på 6 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fra 2019.

Stående malt spilerekkverk på 98 cm fra 2022/23.

Platting nedenfor inngangspartiet på ca. 29 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Utvendige trapper i trykkimpregnerte materialer.

Stående malt rekkverk på trapp til inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat, parkett, teppe og beleg.

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

Tak har malte takessplater.

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

Gulv mot grunn av betong.

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

Det er montert vedovn i stue, flislagt i front av ovn.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerstue.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Gulv i kjeller av betong, tekket med laminat og teppe i oppholdsrom.

Vegger av malte lecablokker og innforede vegger med plater og trepanel.

Hulltaking er foretatt i bod og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble målt vektprosent på 24,1 % i bunnsvill.

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Tepper i trinn og laminat i repos fra 2025.

Det er montert rekkverk og håndløper.

Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etg. som ble totalrenovert av fagfirma i 2019.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Gulv er tekket med vinylbelegg på støpt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Hulltaking er foretatt fra vindfang uten å påvise unormale forhold.

Vaskekjeller fra byggeår.

Det er malt lecamura og malt sponplate på en vegg. I himling er det takessplater.

Støpt betonggulv med fall mot sluk.

Inneholder utslagsvask i hardplast og opplegg til vaskemaskin.

Lufteventil i himling og tilluftspalte under dør.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk da vegger mot vaskekjeller er av mur.

Bad i underetasjen som ble innredet i ca. 2000. I 2019 ble det

Beskrivelse av eiendommen

montert respatexplater på en vegg, samt ny innredning.
Det er malt lecamurer og respatex på en vegg. I himling er det malte takessplater.
Gulvet er av støpt betong med påført epoksymaling eller tilsvarende overflatebehandling, samt vinylbelegg på liten høyde med toalett.
Inneholder innredning med nedfelt servant, speil, dusjkabinett, gulvmontert toalett og stråleovn.
Lufteventil i himling og tilluftspalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk da vegger mot bad er av mur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Flislagt på vegg bak vaskekum og bak platetopp.
Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frysenskap.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert i kjeller.
Vannrør til bad av plast/rør i rør system fra 2019.
Samlestokk er plassert i vaskekjeller.
Innvendig avløp er av plast.
Stakeluke i vaskekjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Termostatstyrte varmekabler på bad i 1. etg.
Stråleovn på bad i underetasje. Veggmonterte panelovner.
Vedovn i stue.
Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert på vaskekjeller.
Sikringsskap er plassert i vindfang.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.
Drenering rundt bolig fra byggeår.
Det observeres type Platon utvendig fuktsikring med topplist.
Enkelte steder har Platon glidd ned fra topplist.
Grunnmur er oppført i lecablokker som er pusset på bakside, ellers kun malt på inn- og utside.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegnet inn disponibelt rom der det i dag er innredet som kjellerstue.

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

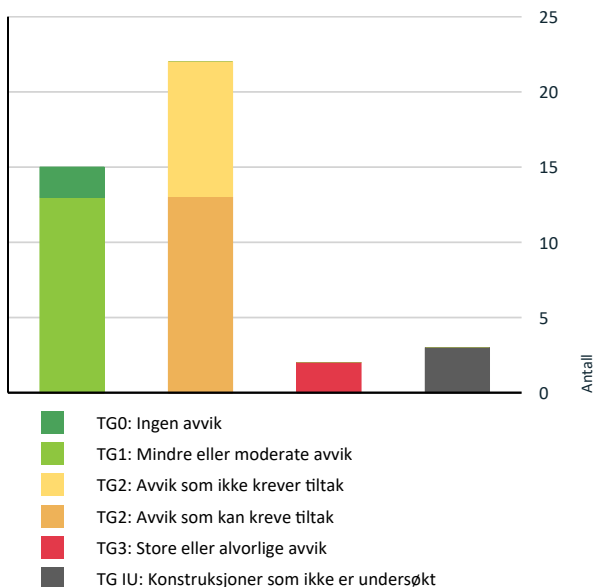
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er meldepliktig.

Garasje

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

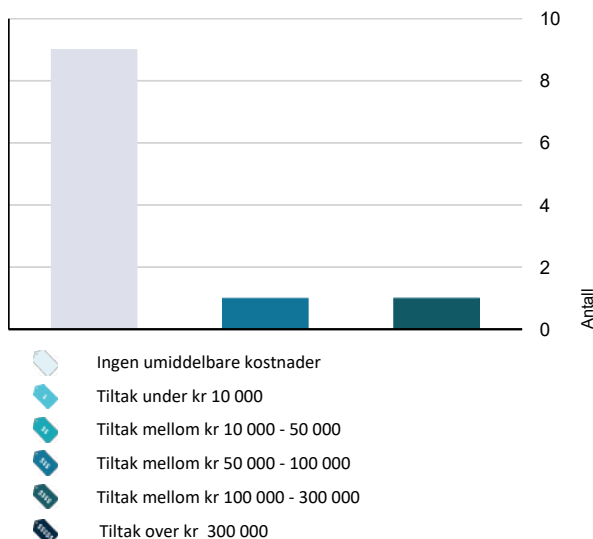
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen siden 1988 (nybygg). Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.
Malte vindskier og gesimskasser i tre.

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

Vurdering av avvik:

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

Vindskier på fremside er værslitt.

Det mangler flueduk i gesimskasser og det er vepsebol på loft.

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

Konsekvens/tiltak

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

Vindskier på fremside har behov for vedlikehold.

Det anbefales å montere flueduk i gesimskassene for å hindre inntrenging av insekter.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.
Trinn montert for feier.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Belegg på gradrenne er nedslitt.

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

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Yttervegg består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

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

Ingen luft i nedre del av kledningsbordene rundt bolig. Til redskapsboden mangler det lusinger/musesperre.
Stedvis noe tørkesprekker i bunn av kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Manglende eller utilstrekkelig tetting mot mus i nedre del av yttervegg medfører risiko for skadedyrinntregning. Dette gjelder særlig overganger mellom kledning og grunnmur, åpninger ved bunnsvill, samt sprekker og tekniske gjennomføringer i konstruksjonen. Tiltak er påregnelig.



Mangler musesperre bak kledningsbord.



Tørkesprekker.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av saltak med W-takstoler og undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst til loft skjer via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Loftet er isolert med mineralull og ventilert gjennom gesimser og gavlventiler.

Det ble ikke registrert fuktskader eller målt unormale fuktverdier ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er stedvis begrenset lufting i nedre del mot raft, da isolasjonen er ført helt ut til undertaket, noe som kan hindre luftgjennomstrømning.

Det er registrert brudd i dampsperran etter tidligere rørgjennomføring som ikke er tettet igjen, samt manglende isolering i dette området.
Loftluken er ikke tett og kan gi varmetap samt øke risikoen for kondensdannelse på loftet.

Det er synlige spor etter mus på loftet. Det er ikke påvist skader på konstruksjon eller isolasjon ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.

Tilstandsrapport

Isolasjonen ved raft bør trekkes noe tilbake for å sikre tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen.

Brudd i dampspærren bør utbedres og området isoleres korrekt.

Det anbefales å montere en tettere loftsluke med pakning for å begrense varmetap og redusere risiko for kondensproblemer.

Aktivitet fra mus eller andre gnagere kan over tid føre til skade på isolasjon, elektriske installasjoner eller trekonstruksjoner.

Ifølge eier har det ikke vært aktivitet i det siste, men det anbefales uansett jevnlig kontroll og eventuelt tiltak for å hindre videre aktivitet.



Lite lufting i nedre del.



Brudd på dampspærre.

Vinduer - 2

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2019 på bad i 1. etg.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår

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

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Kjellervinduer på fremside har synlig byggeskum mellom karm og mur. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører - 2

Isolert og formpresset kjellerdør fra 2016.
Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra byggeår.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Leddport av tre til redskapsbod.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører fra byggeår.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av ytterdører nærmer seg.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong på 5 m² med utgang fra soverom. Terrassebord og bjelker i trykkipregnet tre. Stående malte rekkverksbord på 89 cm. Rekkverk males etter befarings.

Terrasse på 28 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkipregnet tre fra 2022/23. Stående malt spilerekkverk på 97 cm.

Overbygget terrasse til inngangsparti på 6 m². Terrassebord og bjelker i trykkipregnet tre fra 2019. Stående malt spilerekkverk på 98 cm fra 2022/23.

Platting nedenfor inngangspartiet på ca. 29 m². Terrassebord og bjelker i trykkipregnet tre fundamentert på løsmasser.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i trykkimpregnerte materialer.
Stående malt rekkverk på trapp til inngangsparti.

INNENDIG

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitt parkettgulfv i stue.

Luftrom bak strie i trappegang.

Noe misfarging av teppe i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Overflater

Gulver har laminat, parkett, teppe og belegg.

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

Tak har malte takessplater.

Laminatgulfv i vindfang og gang fra 2025. Overflater på kjøkken fra 2016.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulfv mot grunn

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

Gulfv mot grunn av betong.

Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 5 mm i 1. etg. - normalt iht. alder.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Følgende retningsavvik ble registrert:
17 mm gjennom hele, og 12 mm innenfor 2 m i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

ⓘ TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stue, flislagt i front av ovn.
Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerstue.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 23.04.2024.

ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller av betong, tekket med laminat og tepper i oppholdsrom.
Vegger av malte lecablokker og innforede vegger med plater og trepanel.
Hulltaking er foretatt i bod og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 24,1 % i bunnsvill.
Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.
Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert dampspærre i konstruksjonen, men hovedregelen er at dampspærre skal benyttes når mindre enn 50% av veggen er under terreng. Det vurderes derfor at bruk av dampspærre i dette tilfelle er feil utførelse.

Konsekvens/tiltak

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

Feil bruk av dampspærre kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen, med risiko for mugg- og råteskader over tid. Dette kan redusere levetiden på veggkonstruksjonen og føre til dårligere innneklima.

Det anbefales å oppgradere utvendig fuktsikring og drenering langs grunnmuren. Deretter bør innforede vegger rives og bygges opp på nytt i henhold til anbefalte byggtekniske løsninger.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Tepper i trinn og laminat i repos fra 2025.
Det er montert rekkverk og håndløper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverk på 11,5 cm og i trinn på 14,5 cm er over dagens krav på 10 cm.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

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

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

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etg. som ble totalrenovert av fagfirma 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, men dette foreligger mest sannsynlig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

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

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

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

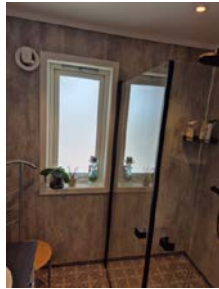
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv er dekket med vinylbelegg på støpt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitte subbelister i bunn av dusjdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Subbelister bør skiftes ut.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vindfang uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Vaskekjeller fra byggeår.

Det er malt lecamurer og malt sponplate på en vegg. I himling er det takessplater.

Støpt betonggulv med fall mot sluk.

Inneholder utslagsvask i hardplast og opplegg til vaskemaskin.

Lufteventil i himling og tilluftspalte under dør.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

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

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEKJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk da vegger mot vaskekjeller er av mur.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasjen som ble innredet i ca. 2000. I 2019 ble det montert respatexplater på en vegg, samt ny innredning. Det er malt lecaturer og respatex på en vegg. I himling er det malte takessplater. Gulvet er av støpt betong med påført epoksymaling eller tilsvarende overflatebehandling, samt vinylbelegg på liten høyde med toalett. Inneholder innredning med nedfelt servant, speil, dusjkabinett, gulvmontert toalett og stråleovn. Lufteventil i himling og tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er helt flatt og det er ingen oppkant av membran ved dørterskel.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk da vegger mot bad er av mur.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt på vegg bak vaskekum og bak platetopp. Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjølfrysenskap. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger - 2

Vannrør til bad av plast/rør i rør system fra 2019. Samlestokk er plassert i vaskekjeller.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1 TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast. Stakeluke i vaskekjeller.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalventiler i vinduskarm.

Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.

1 TG 1U Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrte varmekabler på bad i 1. etg.

Stråleovn på bad i underetasje. Veggmonterte panelovner.

Vedovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert på vaskekjeller.

Årstall: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i vindfang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A 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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

Ukjent.

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

Samsvarserklæringer på ny innmat i sikringsskap og arbeider på bad i 2019 finnes i boligmappa.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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 Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men basert på alder på deler av anlegg/installasjoner og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

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



Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering rundt bolig fra byggeår.

Det observeres type Platon utvendig fuktsikring med topplist. Enkelte steder har Platon glidd ned fra topplist.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Halvparten av dreneringens normale brukstid ansees være overskredet.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende levetid.

Dreneringen har begrenset funksjon og det er påvist for høye fuktverdier i underetasje ved hulltaking.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i lecablokker som er pusset på bakside, ellers kun malt på inn- og utside.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en sprekk i fundamentet i kjellerbod.

Kun malte lecablokker vurderes som en enkelt utført løsning med begrenset motstand mot fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekken i fundamentet bør tettes og forholdene overvåkes over tid for å avdekke eventuell bevegelse eller videre utvikling.

Det anbefales å pusse grunnmuren utvendig for å bedre beskyttelsen mot vær og fuktbelastning, og dermed forlenge konstruksjonens levetid.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrenghold

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

Vurdering av avvik:

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

På fremside av bolig er det flatt terreng.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

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



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1990

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Frittliggende uisolert garasje med isolert bod i bakkant, oppført i 1990.

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.

Veggekonstruksjon med bindingsverk på ringmur av Leca. Utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

saltakkonstruksjon, rupanel undertak, utvendig tekket med dobbelkrummet takstein.

Renner/nedløp/beslag av plastbelagt/lakkert stål.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass datert 1986.

Malt sidedør av tre med koblede glass.

Garasjeport av sidehenslede panelte tredører.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

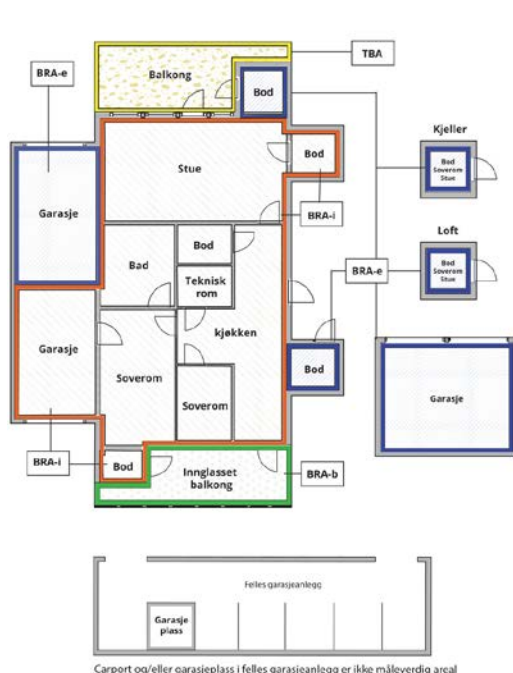
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	80	9		89	68
Underetasje	72			72	
SUM	152	9			68
SUM BRA	161				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Gang m/trapp, Bad, Soverom, Stue, Kjøkken	Redskapsbod	
Underetasje	Gang m/trapp, Soverom 1, Vaskekjeller, Bad, Soverom 2, Kjellerstue, Bod 1, Bod 2		

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 2 m²
Gang m/trapp: 12,2 m²
Bad: 4,8 m²
Soverom: 11,1 m²
Stue: 36,5 m²
Kjøkken: 10,8 m²

Areal u. etg.
Gang m/trapp: 11,3 m²
Soverom 1: 9,7 m²
Vaskekjeller: 5 m²
Bad: 3,4 m²
Soverom 2: 10,8 m²
Kjellerstue: 17,7 m²
Bod 1: 3,8 m²
Bod 2: 4,7 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegnet inn disponibelt rom der det i dag er innredet som kjellerstue.

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

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er meldepliktig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 .etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	142	19
Garasje	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Britt Næss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	215	31		0	953.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hoksrødveien 12

Hjemmelshaver

Næss Britt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	26.05.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.06.1988	Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 14.06.1988.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.08.1987		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	22.05.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CE9985>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250070	

Selger 1 navn
Britt Næss

Gateadresse	
Hoksrødveien 12	

Poststed	Postnr
ANDEBU	3158

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1988

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

37

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Eika

Polise/avtalnr.

Document reference: 1311250070

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert
Arbeid utført av	Sverres Snekkerservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Totalrenovert
-------------	---------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet sikringsskap
Arbeid utført av	Eirik Bekkevold

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Etter utskiftning av sikringsskap
-------------	-----------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygget ny terrasse
Arbeid utført av	Sverres Snekkerservice

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250070

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

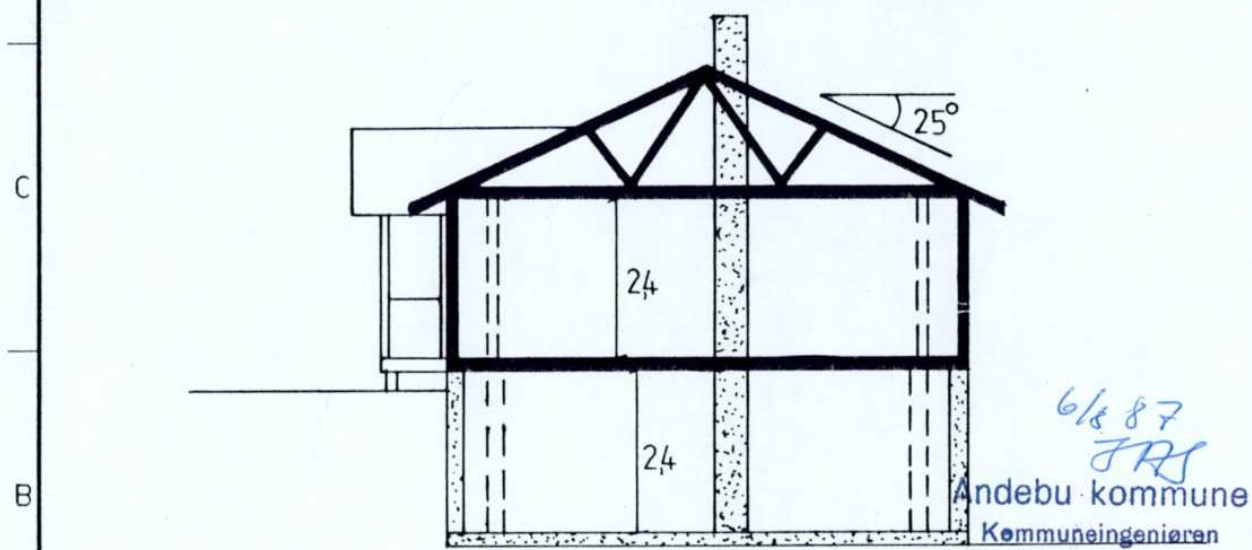
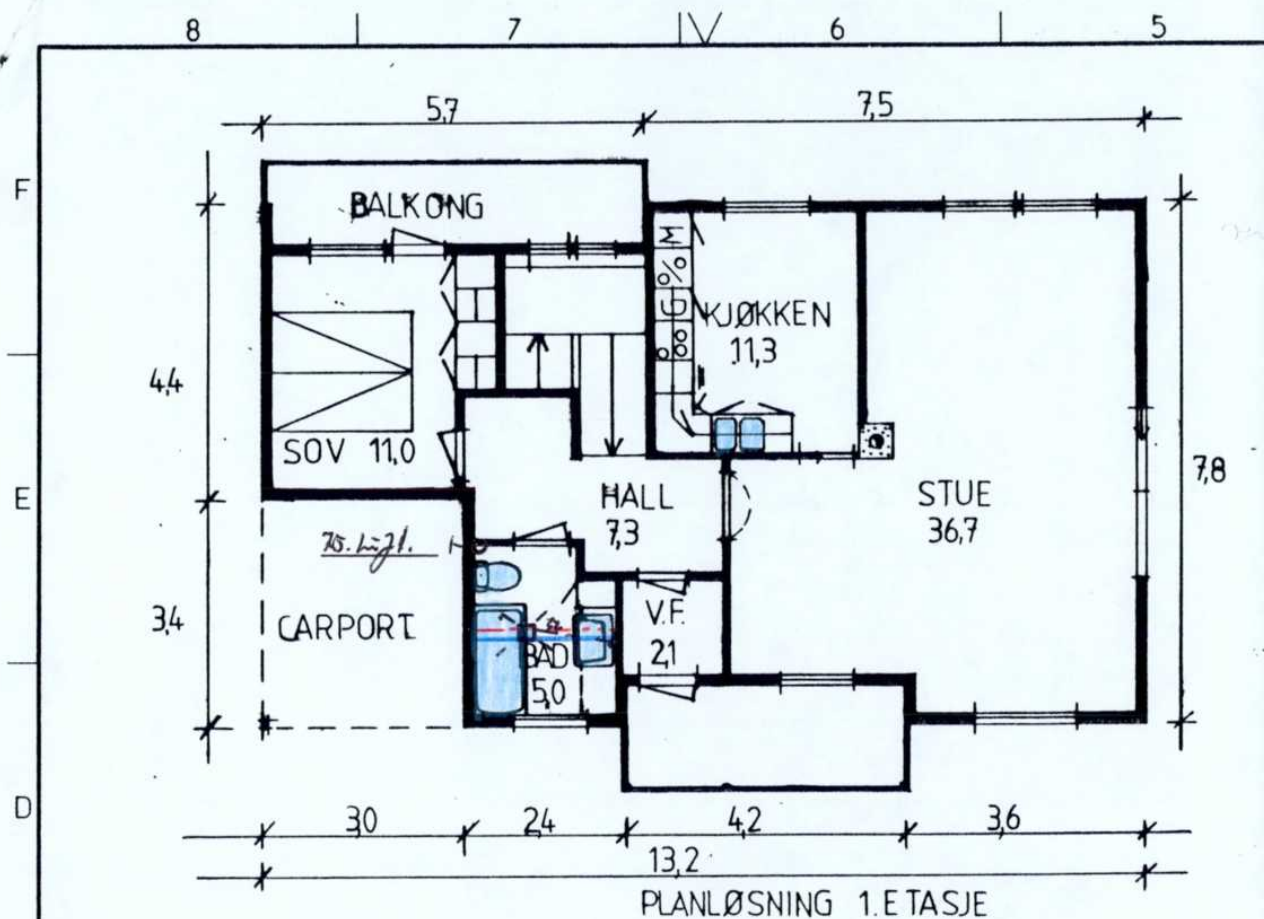
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250070

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Britt Næss	a8728552e61720e19a0137 3b5e0e3c8daeee528d	25.05.2025 14:04:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1311250070

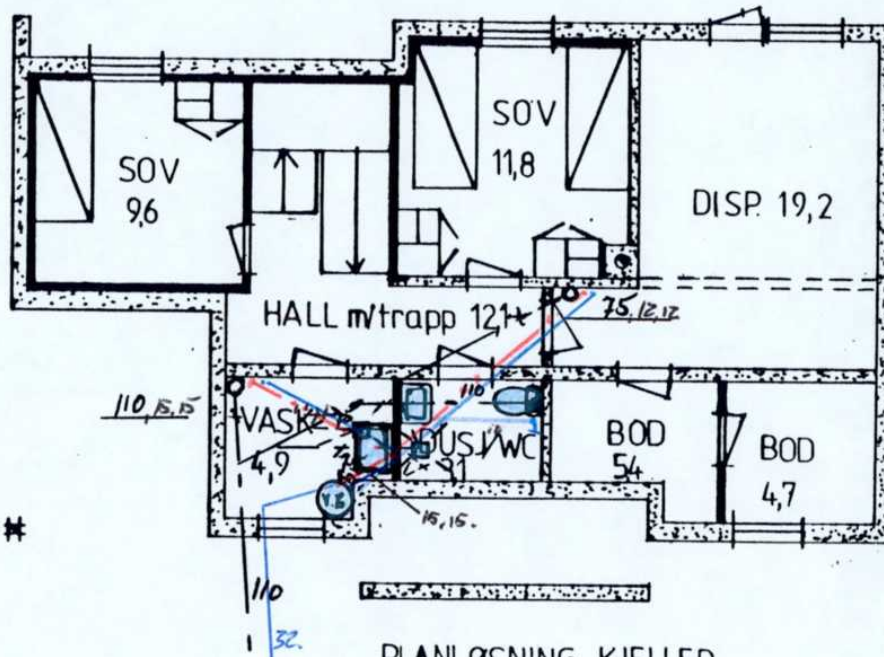
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



SNITT



AUT. RØRLEGGERMESTER
 HAAKON HARHOLT
 3210 KODAL
 TLF.: (034) 41 620

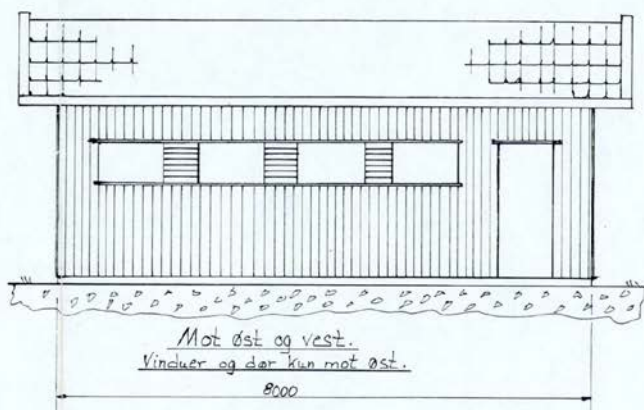
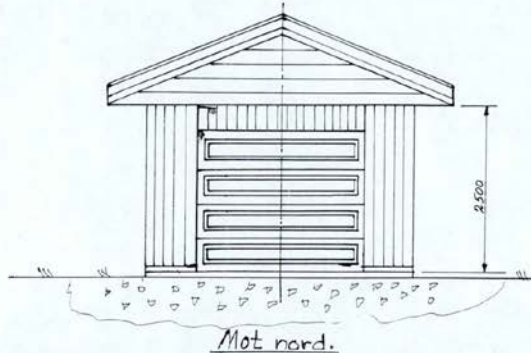
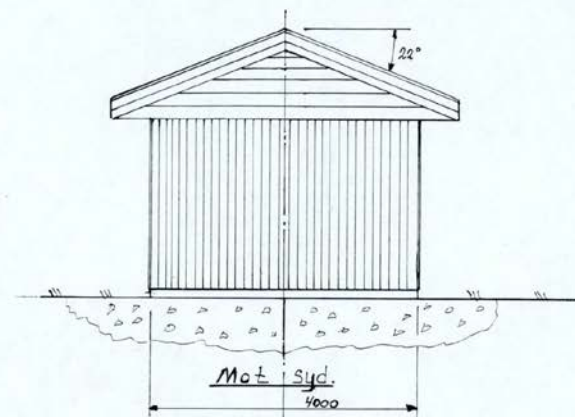


6/8-87
JRS.
Andebu kommune
Kommuneingeniøren

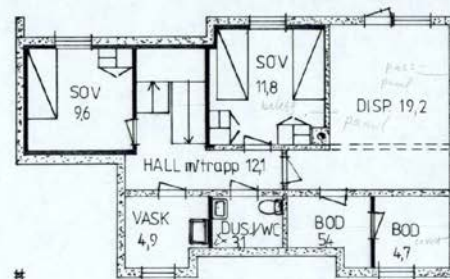
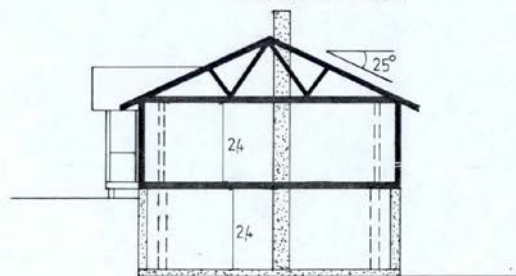
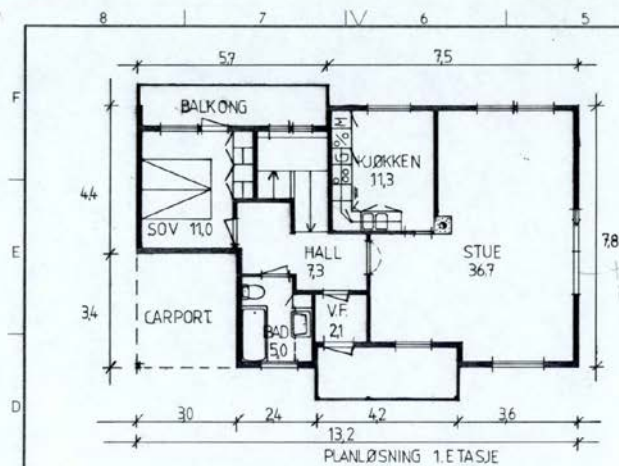


AUT. RØRLEGGERMESTER
HAAKON HARHOLT
3210 KODAL
TLF.: (034) 41 620

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Jan Husebæk a.s. Postboks 74 3101 Tønsberg	
10.03.87	HMJ.		1:100	Erstatning for:	Erstattet av:
byggherre: Jan Erik Næss Bankbakken 2 3120 Andebu		byggadresse: Hoksrødveien 12 3120 Andebu		PLANLØSNINGER, SNITT	
Henvisning:		Beregning:			



Byggherre: Jan Erik Vass Hogsredv. 12 3120 ANDebu				ANDebu KOMMUNE Lydbentelefon	
Dato 20/2-89	Konstr./Tegnet J. E. V.	Tracert	Målestokk 1:50		
Kontrollert	Stadskontrollert	Godkjent			
<u>Garage.</u>					
G.nr. 15, B.nr. 21, Feste nr. 3					
Meningning:		Beregning:			



PLANLØSNING KJELLER

bensting
søling i keller
teppe trapp

ANDERS EKHOLM
Bygningssjefen

Dato	Korsett/Tegnet	Godekjent	Målestokk	Jan Husebak a.s. Postboks 74 3101 Tønsberg
10.03.87	HMJ		1:100	
Byggherre: Jan Erik Næss Bankbakken 2 3120 Andebu		Byggeadresse: Hoksrødveien 12 3120 Andebu		Erstatning for: Erstatet av:
Henvendning:		Beregning:		PLANLØSNINGER, SNITT

(Kommune)

Andebu

KOMMUNETING : ANDEBU

Uts. 14/6 1988

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Arkiv

Anmelder (navn, adresse)

Jan Husebæk A/S
Postboks 74
3101 Tønsberg

Byggherre (navn, adresse)

Jan Erik Næss

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

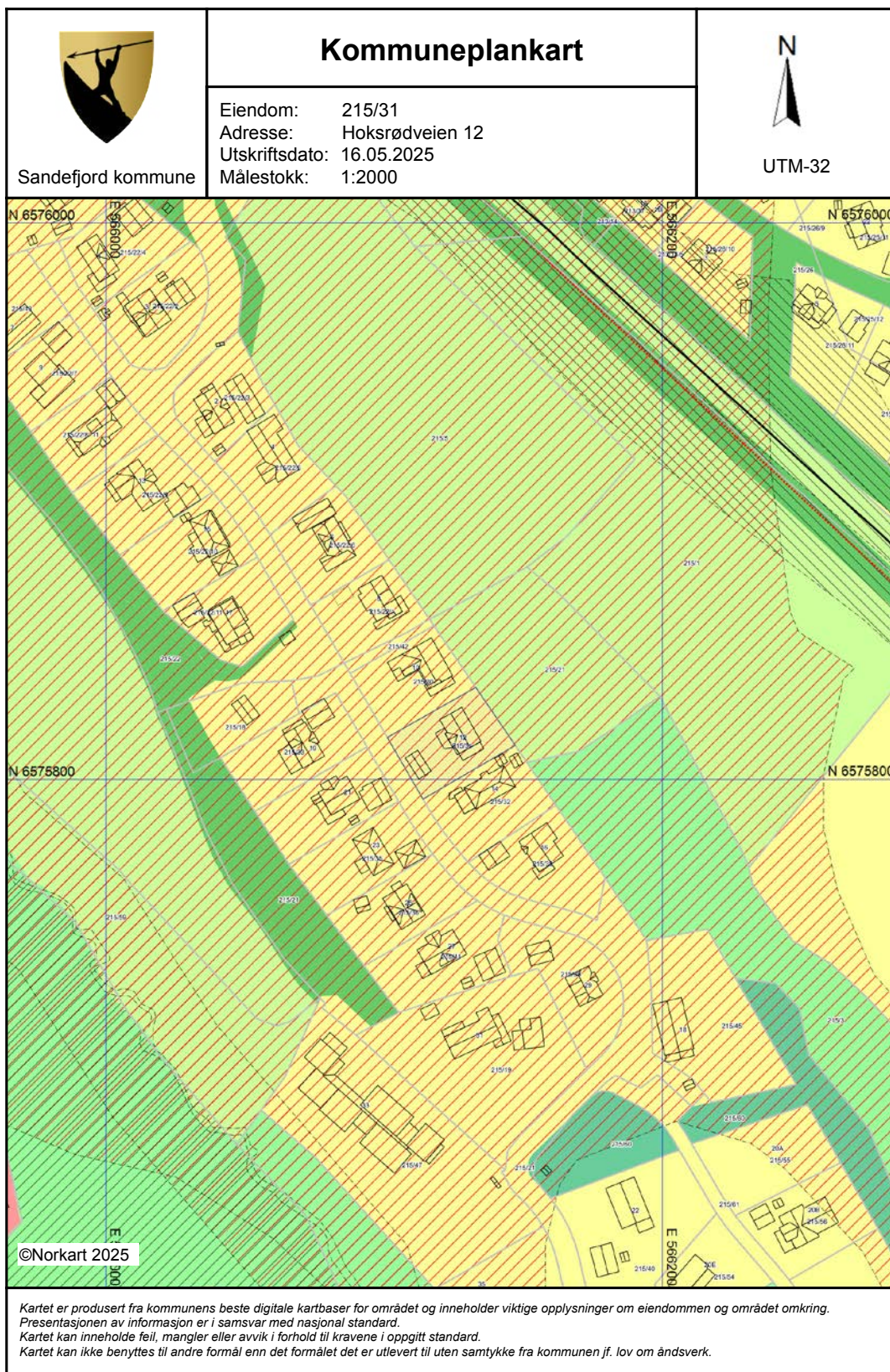
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hoksrødveien 12	15	21	3	

Deres søknad	Dato	31.3.87
Arbeidets art	Nybygg	
Byggets art	Boligbygg	
Behandling/vedtak	Bygningssjefen	Vedtak dato 18.5.87
Merknader	Besiktiget 3. juni 1988 av avd.ing. Tangen Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for	
	☒ hele bygget	
	☐ følgende del av bygget:	
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført		
1. Montere stigeletrinn på tak til bruk for feier. 2. Isolere lufterør fra kloakkstammen på loft. 3. Montere trapp ved hovedinngang og lage terrasse ut for terrassedører i stue. 4. Fullføre pussing av utvendig grunnmur. 5. Fullføre pussing av vegger i soverom i underetasje. 6. Panele, tapetsere vegger i soverom i underetasje. 7. Legge belegg i soverom, trapp og hall i underetasje.		
Dette arbeidet må være fullført innen: 1. juni 1989		

UNDERSKRIFT

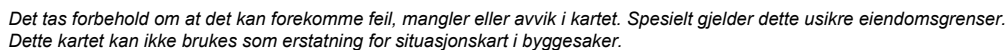
Sted	Dato	Sign. / Stempel
Andebu, Teknisk etat	14.6.1988	Gunnbjørn Tangen Gunnbjørn Tangen avd.ing.

KOPI SENDT	☐ ansvars- havende	Navn	Adresse
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse





Eiendom: 215/31
Adresse: Hoksørødveien 12
Utskriftsdato: 16.05.2025
Målestokk: 1:1000





SAMMENDRAG



Boligmappennummer: BGP0942
Matrikkel: 3907-215/31/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Britt Næss



Adresse:
Hoksrødveien 12,
3158 ANDEBU

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 16 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Varme Øglend Systems (Stue 1800W)	XPert INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-05-31
Varme Øglend Systems (Sov 700w)	XPert INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-05-31
Varme Øglend Systems (Sov 500w)	XPert INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-05-31
Varme Øglend Systems (Bad 700w)	XPert INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-05-31
Varme Øglend Systems (Vaskerom 2.etg 630w)	XPert INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-05-31
Varme Øglend Systems (Bad 2.etg 800w)	XPert INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-05-31
Varme Øglend Systems (Vindfang 300w)	XPert INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-05-31
NELFO Kursfortegnelse 63 kurser	XPert INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-05-31
NELFO Kursfortegnelse 18 kurser	XPert INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-05-31
NELFO Risikovurdering R1	XPert INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-05-31
NELFO Sluttkontroll R1	XPert INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-05-31
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign.	XPert INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-05-31
5S Rapport fra sluttkontroll	EL-SERVICE DIN EL OG IT INSTALLATØR AS	Elektriker	2019-12-08
5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering	EL-SERVICE DIN EL OG IT INSTALLATØR AS	Elektriker	2019-12-08
5S Samsvarserklæring	EL-SERVICE DIN EL OG IT INSTALLATØR AS	Elektriker	2019-12-08
Garantiskjema varmekabel	EL-SERVICE DIN EL OG IT INSTALLATØR AS	Elektriker	2019-12-08



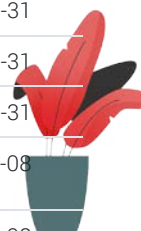
Boligmappa

Post og innpakning

Postboks 2923 Solli
Dronning Mads gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no



LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Nabolagsprofil

Hoksrødveien 12 - Nabolaget Andebu - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Flåtten nord Linje 124	4 min 0.4 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	21 min 19.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	23 min

Skoler

Signo grunn- og videregående skole (1-... 11 elever, 6 klasser	10 min 0.9 km
Andebu skole (1-7 kl.) 265 elever, 14 klasser	18 min 1.7 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	17 min 1.6 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	18 min 17.5 km
Wang Toppidrett Tønsberg	22 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

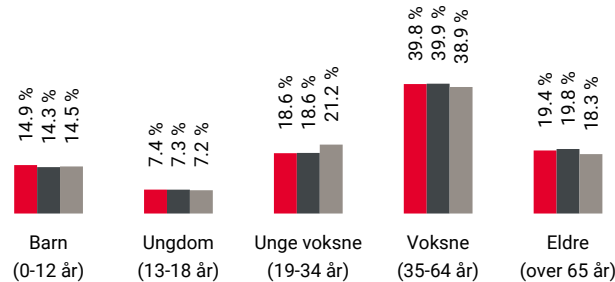
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Møyland barnehage (2-5 år) 64 barn	14 min 1.3 km
Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	19 min 1.8 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	6 min 4.2 km

Dagligvare

Meny Andebu PostNord	19 min 1.7 km
Kiwi Andebu	19 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



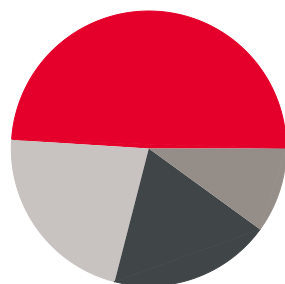
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

	H-Glass Arena Fotball, friidrett	15 min	1.4 km
	Møylandsletta Fotball Fotball	16 min	1.5 km
	Treningssenteret Andebu	19 min	
	Sporty24 Sem	15 min	

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Andebu Senter

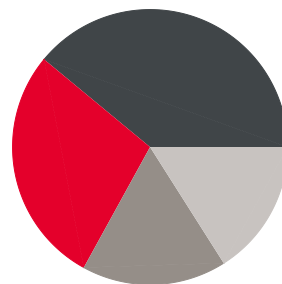
19 min



Gokstad Apotek, Andebu

19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

44%

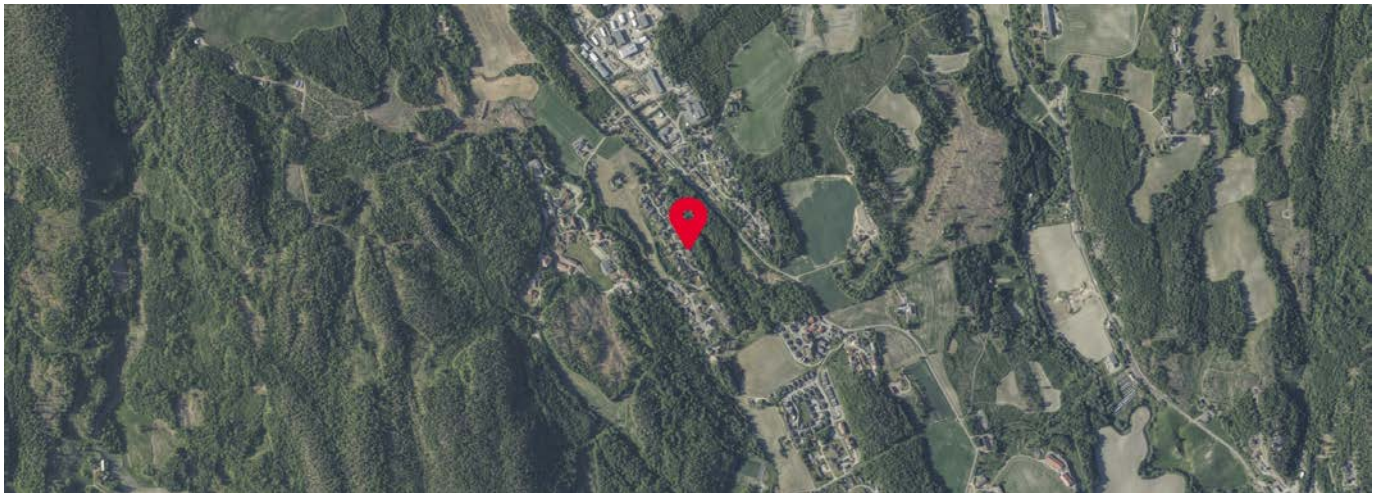
Andebu

Sandefjord kommune

Norge

Sivilstand

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





Eiendomskart for eiendom 3907 - 215/31//



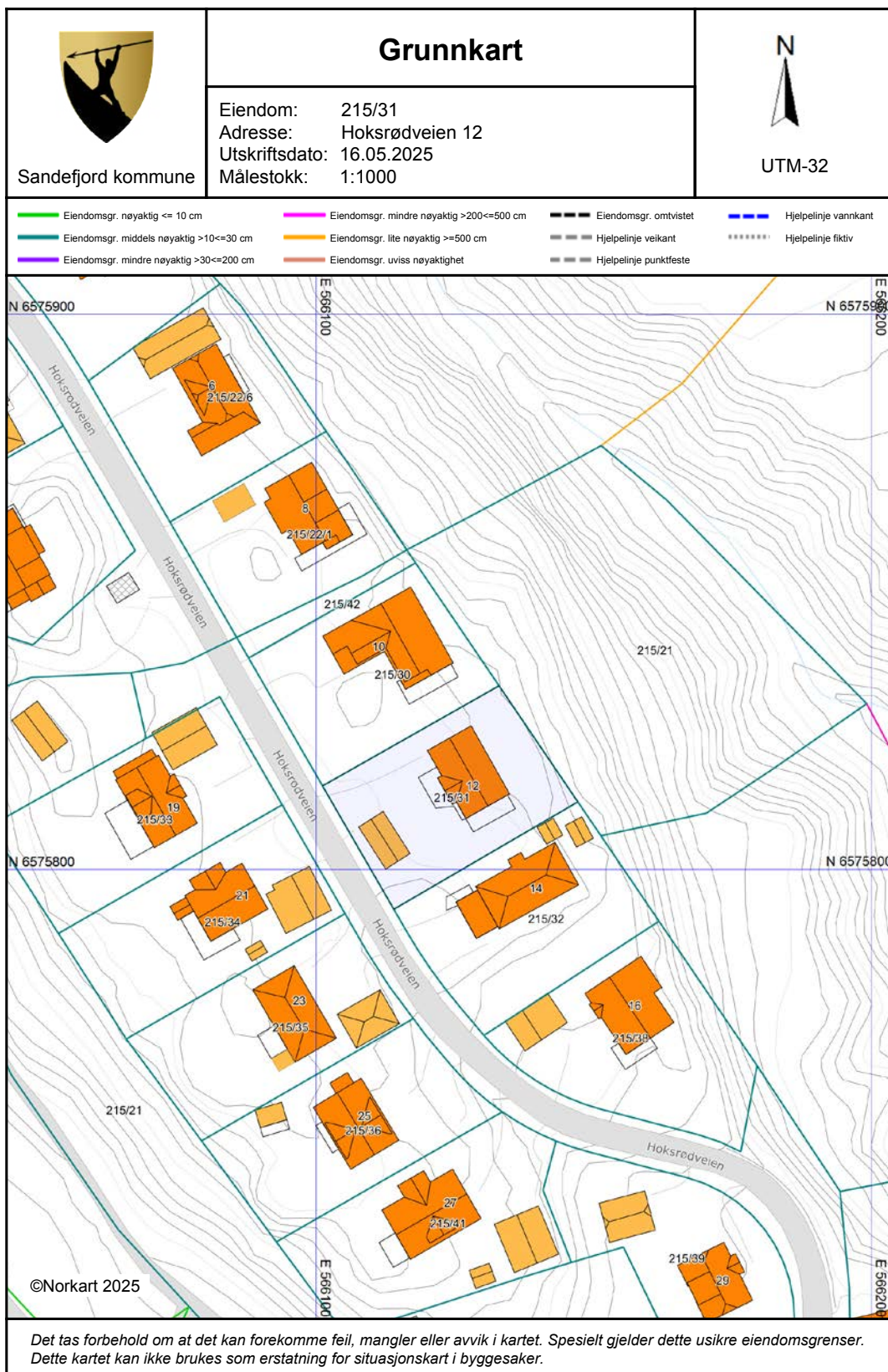
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

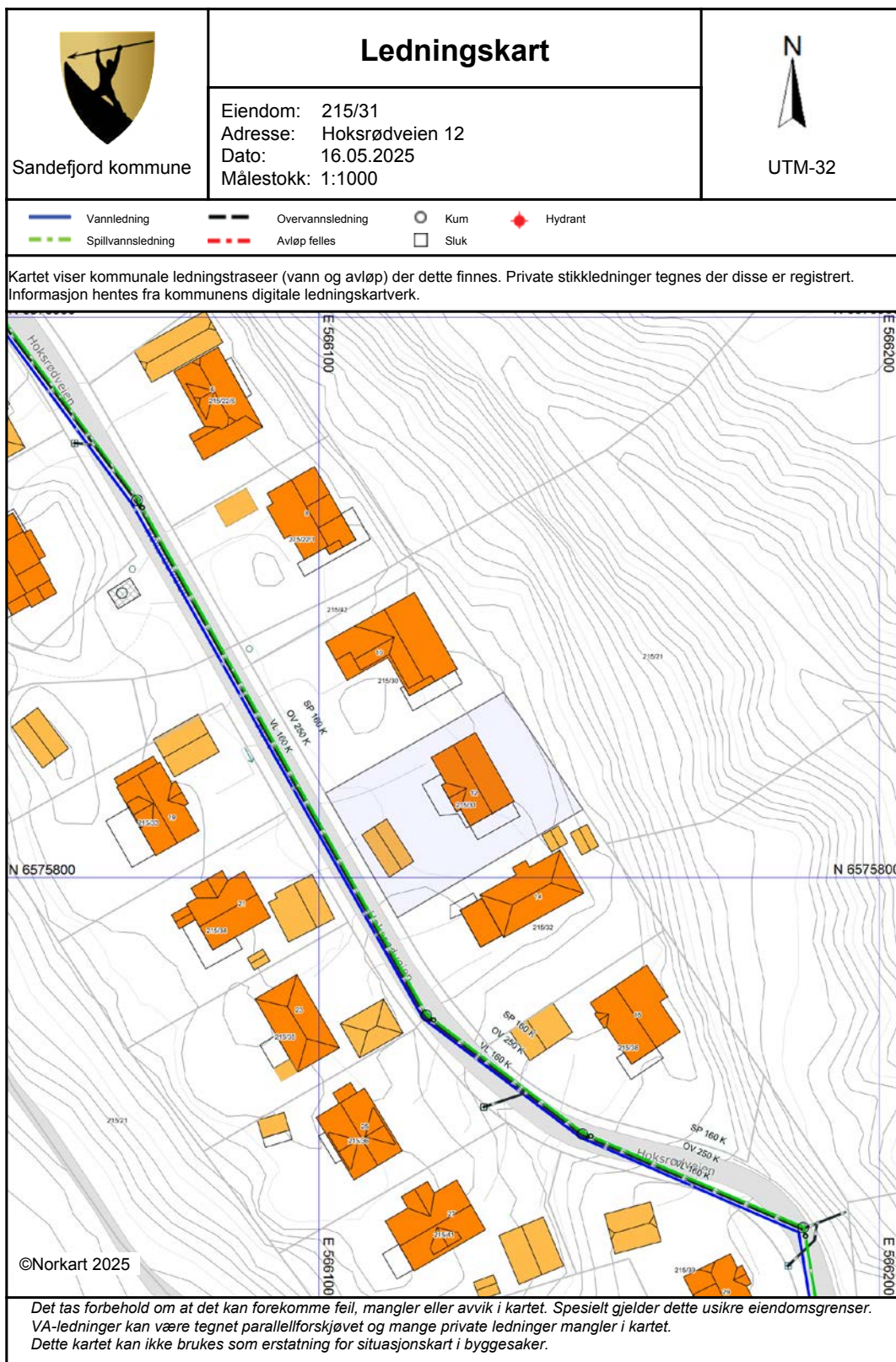
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	953,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6575812,73	Øst	566123,65

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6575812,18	566147,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,28	
2	6575792,84	566113,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,38	
3	6575815,06	566101,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,66	
4	6575833,1	566132,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,55	







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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	953.1
Etablert dato	22.06.1998	Historisk oppgitt areal	953,8
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	215/31
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	215/31
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			215/31
Opprett ny grunneiendom fra festgrunn Grunneiendom fra feste	24.06.1998			0719-15/21/3, 215/31
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.06.1998	M1054		215/21 (-953,8), 215/31 (953,8)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6575812.73	566123.65	0	Ja	953.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NÆSS BRITT F241251*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HOKSRØDVEIEN 12 3158 3158 ANDEBU	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hoksørøveien 12

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	8269505		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	03.06.1988
2	163602768		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 8269505: Enebolig (111), Tatt i bruk 03.06.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	158
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	158
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.05.1987	18.05.1987
Igangsettingstillatelse	26.06.1987	26.06.1987
Tatt i bruk	03.06.1988	03.06.1988

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hoksrødveien 12	H0101	215/31	158	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	82	0	82	0	0	0
U01	0	76	0	76	0	0	0

2: Bygning 163602768: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.01.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	215/31	-	-	-	-	-

Etasjer

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

	Sandefjord kommune		
	Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord		
	Telefon: 33 41 60 00		
	E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no		
Dato: 20.05.2025			

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	215	Bnr:	31	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Hoksrødveien 12, 3158 ANDEBU						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Privat utslipp/avløp

Er det etablert privat utslipp?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		

Heftelser vann og avløp

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?	Ja ☐	Nei ☐

Atkomst til eiendommen:

Ankomst fra	Offentlig veg ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
-------------	---	-------------------------------------	---



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 16.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	215	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hoksrødveien 12, 3158 ANDEBU								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

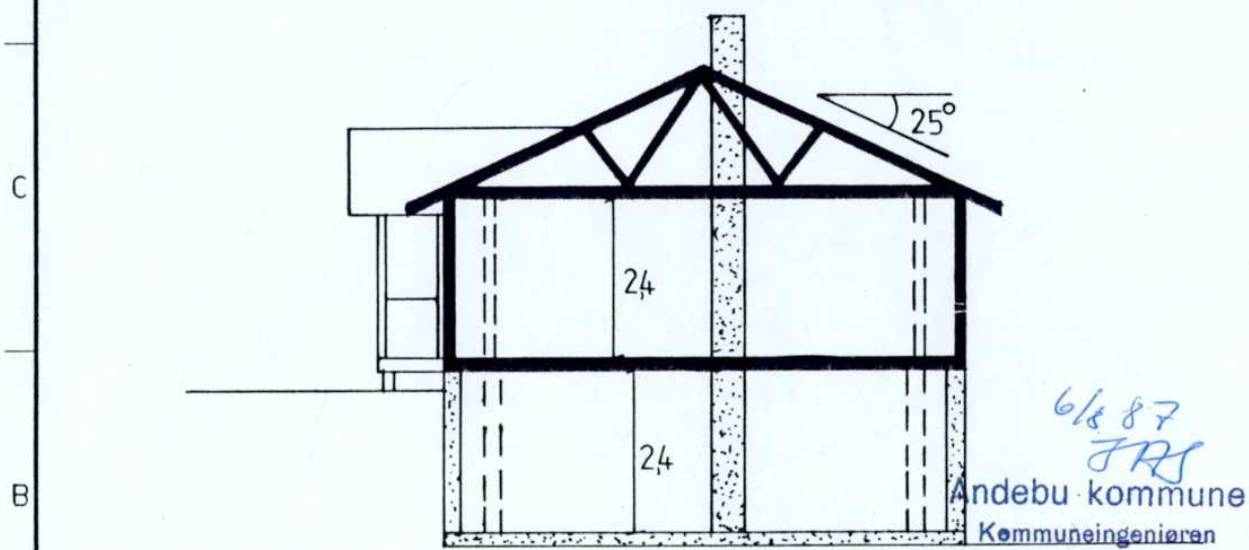
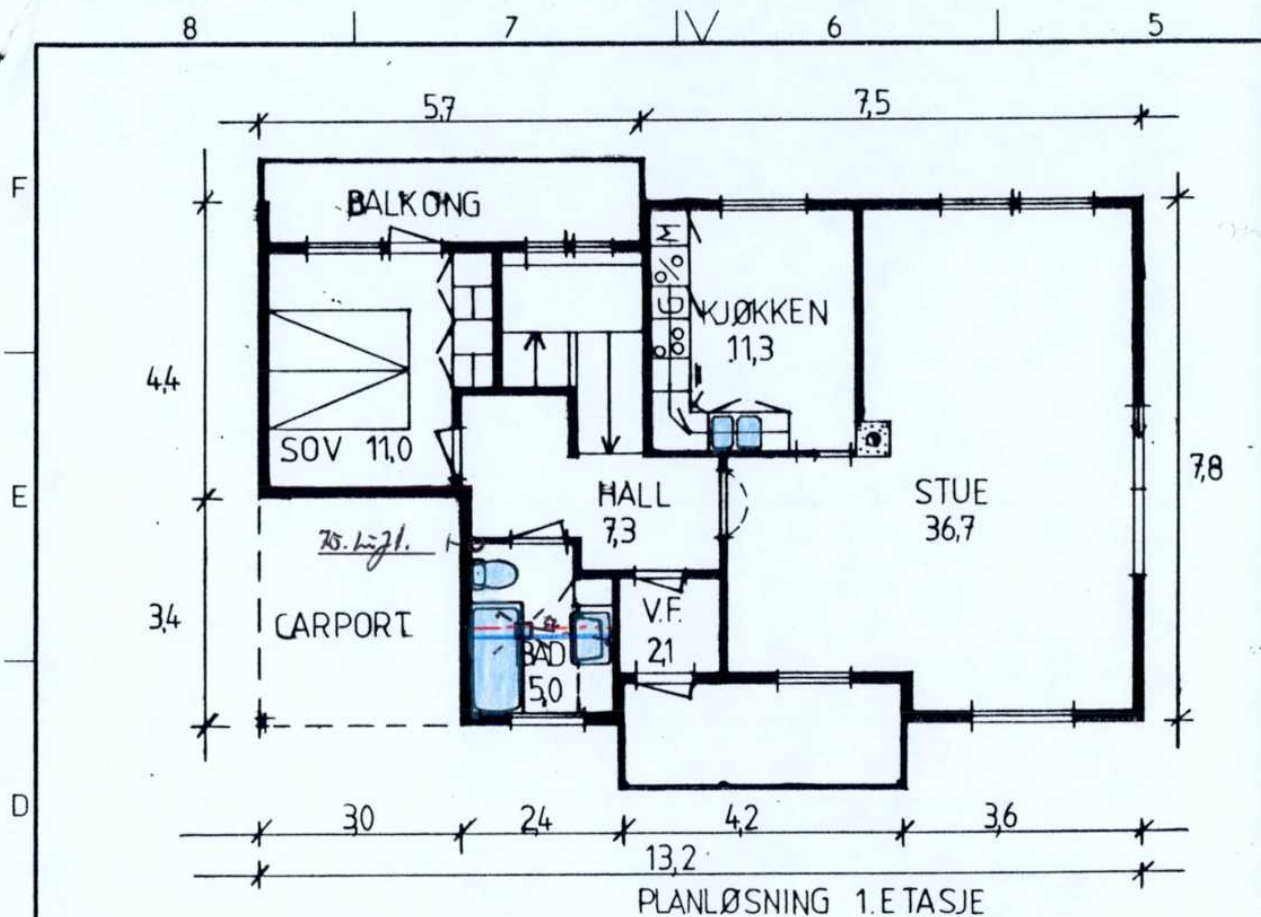
Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	953 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	953 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19820014
----	----------

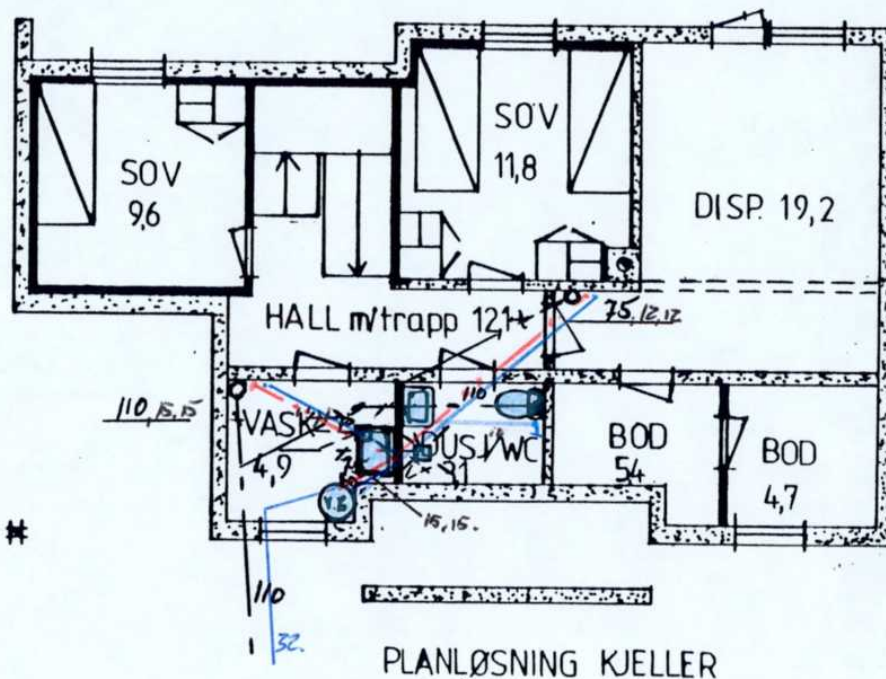
Navn	Hoksrød
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.1982
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/regbest/12.pdf - http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/12_G%20%20%20vedtatt%2009-09-1982.pdf - http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/12_G%20%20vedlegg%20til%20vedtatt%20plantegning.pdf
Delarealer	Delareal 953 m ² Formål Boliger



SNITT



AUT. RØRLEGGERMESTER
 HAAKON HARHOLT
 3210 KODAL
 TLF.: (034) 41 620

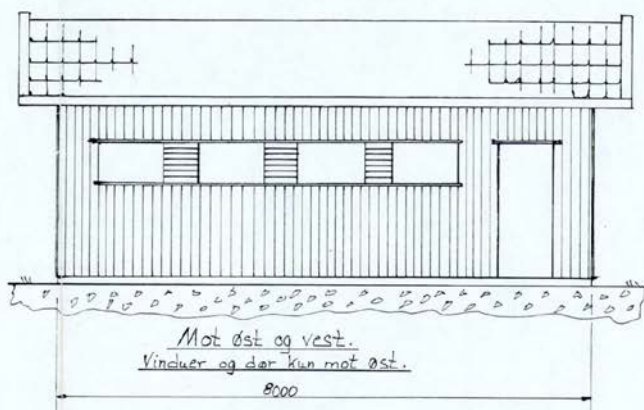
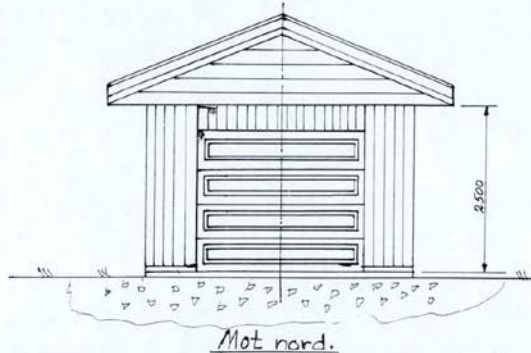
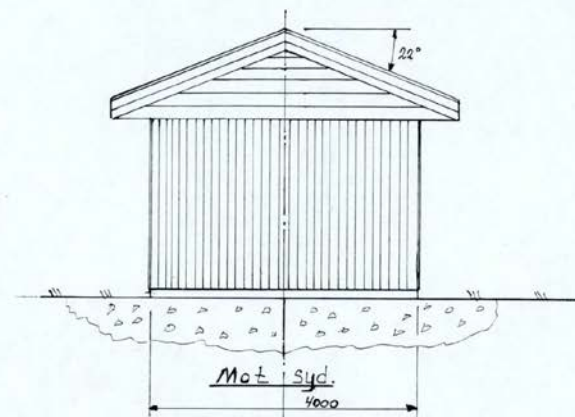


6/8-87
JRS.
Andebu kommune
Kommuneingeniøren

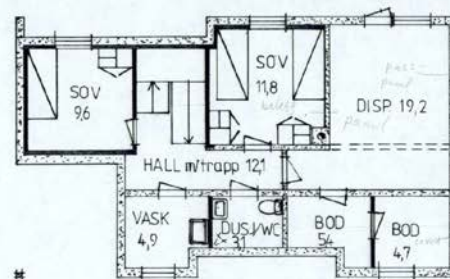
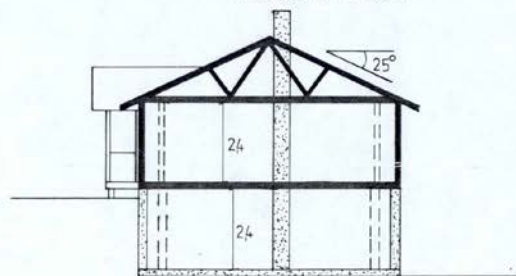
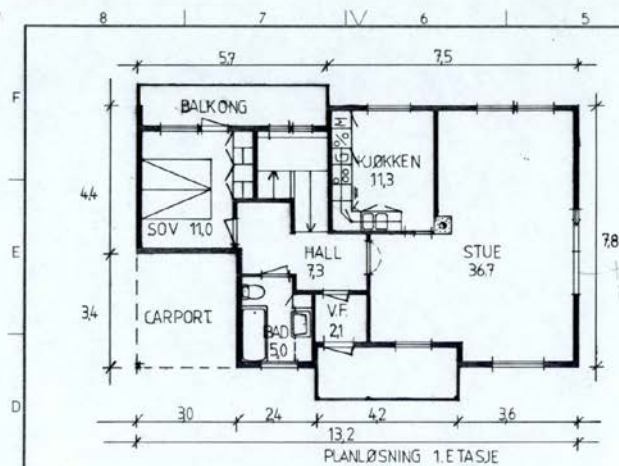


AUT. RØRLEGGERMESTER
HAAKON HARHOLT
3210 KODAL
TLF.: (034) 41 620

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Jan Husebæk a.s. Postboks 74 3101 Tønsberg	
10.03.87	H.M.J.		1:100	Erstatning for:	Erstattet av:
byggherre: Jan Erik Næss Bankbakken 2 3120 Andebu		byggadresse: Hoksrødveien 12 3120 Andebu		PLANLØSNINGER, SNITT	
Henvisning:		Beregning:			



Byggherre: Jan Erik Vass Hogsredv. 12 3120 ANDEBU				ANDEBU KOMMUNE Lyngstret 10	
Dato 20/2-89	Konstr./Tegnet F. S.	Tracé	Målestokk 1:50		
Kontroll	Stadskontroll	Godkjent			
Garage.					
G.nr. 15, B.nr. 21, Feste nr. 3					
Mening:		Beregning:			



PLANLØSNING KJELLER

bensting
søling i fliser
teppe trapp

ANDERS EKHOLM
Byggherre

Dato	Korsett/Tegnet	Godekjent	Målestokk	Jan Husebak a.s. Postboks 74 3101 Tønsberg
10.03.87	HMJ		1:100	
Byggherre: Jan Erik Næss Bankbakken 2 3120 Andebu		Byggeadresse: Hoksrødveien 12 3120 Andebu		Erstatning for: Erstatlet av: PLANLØSNINGER, SNITT
Henvendelse:		Beregning:		





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hoksrødveien 12
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre