



aktiv.

Åmotgrenda 8, 3158 ANDEBU

**Landlig enebolig innerst i blindvei,
stor tomt, 2 dobbelgarasjer (1 stor),
mye potensiale! Kort vei til Andebu
sentrum**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Egil Kristensen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 117/255 kvm
Tomtstr.: 2410.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 247, bnr. 16
Oppdragsnr.: 1311250097

Landlig enebolig innerst i blindvei, stor tomt, 4 garasjer (2 med høyport), mye potensiale! Kort vei til

Velkommen til Åmotgrenda 8 - en usjenert enebolig innerst i en blindgate, med elven som nærmeste nabo. Her kan du senke skuldrene og nyte fredelige omgivelser. Eiendommen har en stor og solrik tomt med romslig hage som gir plass til både lek og kreativ utfoldelse. På gårdsplassen er det svært gode parkeringsmuligheter, 1 stor dobbelgarasje og 1 dobbelgarasje.

Boligen har behov for modernisering, men har en fin planløsning og inneholder blant annet stor stue og spisestue med vedovn og utgang til terrasse, romslig kjøkken med spiseplass og spisskammers, bad med dusj, badekar og plass til vaskemaskin, samt separat toalett. I hovedetasjen finnes ett soverom, mens andre etasje har to romslige soverom - det ene med utgang til altan.

Et hjem med mye sol, privat beliggenhet og stort potensial



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	86
Kommuneplankart	91
Grunnkart	93
Planopplysninger	94
Eiendomsdata	96
Tinglyste erklæringer	100
Energiattest	112
Midlertidlig brukstillatelse	119
Byggemeldte tegninger	120
Nabolagsprofil	128
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 117 m²

BRA - e: 138 m²

BRA totalt: 255 m²

TBA: 42 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 88 m² Vindfang, hall med trapp, soverom, toalettrom, bad/vaskerom, stue, kjøkken og kott.

BRA-e: 44 m² Garasje.

2. etasje

BRA-i: 29 m² 2 soverom og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m²

2. etasje

5 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 65 m² Garasje.

2. etasje

BRA-e: 26 m² Uinnredet loft.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje
BRA-e: 3 m² Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

ENEBOLOG:

Areal 1. etasje:

Vindfang: 1,6 m²

Hall m/trapp: 12,8 m²

Soverom: 9,6 m²

Toalettrom: 1,2 m²

Bad/vaskerom: 6,1 m²

Stue: 39,4 m²

Kjøkken: 12,6 m²

Kott: 1,4 m²

Garasje: 43,4 m² (6,18 x 7.02)

Areal 2. etasje:

Gang: 2,4 m²

Soverom 1: 12,2 m²

Soverom 2: 11,4 m²

Ikke målbart areal i hele trappegang i 2. etg. grunnet lav takhøyde.

Byggetegninger:

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

Kommentar: Det foreligger tegninger for tilbygget ytterhjørne på bad og utvidelse av stue fra 1974, samt tilbygg av soverom i 1989 (tegning ikke datert).

Tegninger fra 1974 stemmer med dagens bruk med unntak av toalettrommet er flyttet og garasjen er ikke tegnet inn.

Det foreligger ikke tegninger for boligens 2. etg.

Brannceller:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei.

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

Kommentar: Montert varmepumpe og service av den iløpet av de siste 5 årene.

Renovering av bad i 2021. Oppgradert overbygget inngangsparti og trapp i 2022.

Krav for rom til varig opphold:

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

Kommentar: Det er for det meste målt mindre takhøyde enn anbefaling i forskrift. Rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken o.l) bør ha en høyde på minimum 2,4 m og rom som ikke er for varig opphold (entré, gang, bad, bod o.l) bør ha en høyde på minimum 2,2 m. Det er likevel ikke satt noen nedre grense for romhøyden. Takhøyden er målt til 2,08 m i stuen, 2,17 m i hall, 2,44 m i soverom 1 og 1,98 m i soverom 2.

GARASJE:

Byggetegninger:

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

BOD:

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2410.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med grøntarealer og prydbusker.

Beliggenhet

Velkommen til Åmotgrenda 8 - en eiendom med landlig og fredelig beliggenhet i vakre Andebu. Her bor du i et trivelig nabolag med lite gjennomgangstrafikk, noe som gjør området ideelt for barnefamilier og deg som setter pris på ro og trygghet. Ønsker du og bo i naturskjønne omgivelser, med ro, stillhet og avstand til byens støy - er dette et perfekt sted for deg som søker et liv nært naturen, men med rimelig avstand til det meste.

Området er preget av frodig natur, rene luftstrømmer og fine turmuligheter rett utenfor døren - sommer som vinter. Elver, vann og skogsområder gir rom for både jakt, fiske, bading, skogsturer og rekreasjon, og nærområdet innbyr til et aktivt friluftsliv.

Andebu sentrum ligger kun ca. 7-8 minutters kjøring unna, og her finner du blant annet dagligvarebutikk, skole, barnehager, bank, legekontor og annen servicetilgang. For større handel og et bredere tilbud av kultur, butikker og restauranter, er det ca. 25 minutter til Sandefjord sentrum og rundt 30 minutter til Tønsberg.

Med kort vei til både E18 og RV 305 har du enkel tilgang til omkringliggende byer og tettsteder, og Torp Sandefjord lufthavn nås på under 30 minutter med bil.

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

Eiendommen passer perfekt for naturelskere, barnefamilier eller deg som ønsker god plass og rolige omgivelser. Velkommen til EÅmotgrenda 8 - et sted å trives i fredelige

og naturskjønne omgivelser!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og noe gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Andebu skole: ca 5.5 km

Høyjord skole: ca 10.5 km

Andebu ungdomsskole: 6 km

Gjennestad videregående skole: ca. 17.4 km

Re videregående skole ca. 22.3 km

Barnehager:

Møyland barnehage (2-5 år) ca. 5 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 7.8 km

Skolekrets

Andebu skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Linje 124 fra Bråvoll veikryss - ca. 0.4 km

Tog: Stokke stasjon ca. 19.2 km

Sandefjord lufthavn Torp ca. 20 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig over to plan 1. og 2. etasje med krypkjeller, oppført ca. 1950.

Det har blitt utført oppgraderinger i 1992 med overbygging av veranda og ny taktekking, enkelte vinduer og terrassedører.

Varmepumpe montert i 2020 og varmtvannsbereder fra 2019.

i 2021 ble badet renoveret og terrassen og trapp ut fra stue fornyet. Oppgradert overbygget inngangsparti og trapp med varmekabler/flis i 2022.

Boligens tilstand vurderes som normal i relasjon til alder, men det må påregnes vedlikehold og enkelte utbedringer. TG3 er satt for: utvendig trapp (manglende/for lavt rekkverk), større retningsavvik i etasjeskiller 2. etg., pipe/ildsted (brennbart for nær sotluke, manglende ubrennbar plate, defekt ildfast stein, høy alder), samt sluk/

membran på bad med behov for utbedring ved sluk. Øvrige forhold med TG2 gjelder bl.a. taktekking/beslag (alder/slitasje), kledning/lufting og manglende musebånd, eldre vinduer/dører, rekkverk/åpningsmål på veranda/terrasse, overflate- og døravvik, mangelfull ventilasjon (naturlig), VVS (eldre rør), varmtvannsbereder uten avrenning/lekkasjesikring, anbefalt utvidet elkontroll, manglende knasteplast mot terreng, riss i grunnmur, utvendige VA-ledninger/septiktank av eldre dato og radon ikke målt. Det foreligger godkjente tegninger for endringer i 1974 og tilbygg 1989, men det mangler tegninger for 2. etasje; enkelte avvik mellom tegninger og dagens bruk er registrert.

Takkonstruksjonen er lukket og ikke inspiserbar uten inngrep. For øvrig vises det til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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 inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

UTVENDIG:

Taket er tekket med asfalt takpapp, slisser, lekter og dobbelkrummet betongstein fra 1992. Takrenner, nedløp, israfter og beslag er av plastbelagt/lakkert stål fra 1992. Trinn er montert for feier. Yttervegger over grunnmur er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, isolert etter byggemåte, med asfaltplater som vindtetting. Utvendig er veggene kledd med stående kledningsbord fra ca. 1974, samt tilbygget soverom fra 1989.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra nyere dato på østsiden av bolig.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1992 i stue, 1989 på soverom i 1. etasje, 1986 på toalettrom og 1974 på soverom 2 i 2. etasje.

I garasjen er det vinduer med enkelglass.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2015. Normal bruksslitasje.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1992.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 1991.

Malte, panelte tredører til krypkjellere og malt sidedør av tre til garasje.

Veranda på 5 m² med utgang fra soverom i 2. etasje, oppført i 1992. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående, malt rekkverk på 83 cm.

Terrasse på 33 m² med utgang fra stue, oppført i 2021. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre, fundamentert på løsmasser. Liggende rekkverk på 67 cm og levegg av PVC-materiale på 155 cm.

Markise montert foran stuevindu.

Overbygget inngangsparti på 4 m², fornyet i 2022 med elektriske varmekabler og tekket med fliser. Stående, malt rekkverk på 86 cm. Utvendig trapp til terrasse i trykkimpregnerte materialer fra 2021. Rekkverk på 80 cm. Utvendig trapp i betong. I

2022 ble trappen fornyet med elektriske varmekabler og tekket med fliser.

INNVENDIG:

Gulver har parkett og belegg.

Vegger har malte tapetserte flater og malt trepanel.

Tak har malt trepanel og malte plater.

Etasjeskillet består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, og er isolert etter byggemåte. Retningsavvik er kontrollert i stue og hall i 2. etasje samt begge soverom i 2. etasje.

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

Under deler av boligen er det krypkjellere under trebjelkelag og stubbloft. På grunnen er det fjell og løsmasser. Inngang fra kott og utvendig. Det er friskluftsventiler i veggene på de to ytterste krypkjellerne.

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Belegg i trinn og repos. Det er montert rekkverk.

Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM:

Badet ble renoveret i 2021 av fagfolk på dugnad og egeninnsats. Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er noe ujevnt flislagt, men fallet mot sluk er bra. Nedsenket dusjsone. Det er plastsluk og membran med ukjent/udokumentert utførelse. Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, dusjhjørne med forheng, badekar, nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Fuktmåling er foretatt fra krypkjeller under dusj uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning fra rundt 2000 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM:

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv, tapetserte vegger og malte takessplater i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn. Det er avtrekksvifte i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannrør er i kobber og plast/rør-i-rør-system. Stoppekran er plassert i krypkjeller.

Innvendig avløp er av plast og soil.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2019, plassert i krypkjeller under bad.

Sikringsskap er plassert i trappegang. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 10 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD:

Byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Grunnmur oppført av betong. Boligen ligger på en høyde med fall vekk fra bolig, og er ikke registrert som flomutsatt eller skredutsatt i NVE's analyseområde.

Utvendige avløpsrør er av støpejern til septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til felles brønn.

Nedgravd septiktank av betong. Tømmes annenhvert år ifølge eier.

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:

Taktekking:

Taket er tekket med asfalt takpapp, slisser, lekter og dobbelkrummet betongstein fra 1992. Siden taket (takkonstruksjon, 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. Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30–60 år.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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. Konsekvensen av eldet taktekking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp, israfter og beslag er av plastbelagt/lakkert stål fra 1992. Trinn er montert for feier. Renner er ikke funksjonsprøvd. Regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på

byggemeldingstidspunktet.

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

Stedvis avflassing av belegg på israftbeslag.

Normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål er 25-35 år.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag, renner og nedløp skiftes ut, men tidspunktet for utskifting er vanskelig å fastslå.

Stedvis avflassing av belegg på israftbeslag kan medføre økt risiko for korrosjon og redusert levetid. Regelmessig vedlikehold og eventuelt lokal utbedring bør vurderes for å unngå følgeskader.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmur er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, isolert etter byggemåte, med asfaltplater som vindtetting. Utvendig er veggene kledd med stående kledningsbord fra ca. 1974, samt tilbygget soverom fra 1989.

Vurdering av avvik:

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

Det manglet lusing/musesperre på et tilfeldig valgt kontrollpunkt. Ifølge eier har det tidvis vært hørt mus i vegger.

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

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

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

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å ettermontere musebånd der dette mangler for å hindre inntrenging av skadedyr, da det er registrert aktivitet av mus i veggene. Ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden bør det etableres luftesjikt for å redusere risikoen for fuktskader bak kledningen. Manglende lufting kan føre til kondens- og råteskader på veggkonstruksjonen over tid.

Vinduer - 2:

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1992 i stue, 1989 på soverom i 1. etasje, 1986 på toalettrom og 1974 på soverom 2 i 2. etasje. I garasjen er det vinduer med enkelglass.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduene.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato, med slitte tettelisten og noe værslitt treverk. Stuevinduet mot vest er gjenmalt og vanskelig å åpne. Det mangler beslag i underkant av vinduene, og underkarmen er kun fuget mot vannbrett. Dette medfører økt risiko for fuktopptak og skader på karm. 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 hengslede vinduer er 2-8 år.

Konsekvens/tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av vinduene, inkludert utskifting av slitte tettelister og utbedring av værslitt treverk, samt montering av beslag i underkant av vinduene for å hindre fuktopptak og skader på karm. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, redusert varmeisolasjonsevne, trekk og ytterligere forringelse av vinduenes funksjon og levetid.

Dører - 2:

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1992.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 1991.

Malte, panelte tredører til krypkjellere og malt sidedør av tre til garasje.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdørene. TG 2 er gitt på bakgrunn av en helhetsvurdering, med generell slitasjegrad på ytterdører av eldre dato, slitte tettelister og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Tettelister utsettes for slitasje og nedbrytning som følge av 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:

Det bør vurderes utskifting av ytterdørene, da de har passert mesteparten av forventet levetid og viser tegn til slitasje. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå problemer med trekk, redusert varmeisolasjon, kondens og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Veranda på 5 m² med utgang fra soverom i 2. etasje, oppført i 1992. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående, malt rekkverk på 83 cm.

Terrasse på 33 m² med utgang fra stue, oppført i 2021. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre, fundamentert på løsmasser. Liggende rekkverk på 67 cm og levegg av PVC-materiale på 155 cm. Markise montert foran stuevindu.

Overbygget inngangsparti på 4 m², fornyet i 2022 med elektriske varmekabler og tekket med fliser. Stående, malt rekkverk på 86 cm.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Høyden på rekkverket er 67 cm, noe som er lavere enn dagens krav om minimum 1,0 meter.

Det er en åpning i rekkverket på 31 cm.

Avstanden mellom horisontale spiler overstiger dagens krav, som er maksimalt 2 cm.

Konsekvens/tiltak:

Åpninger i rekkverket er såpass store og rekkverkshøyden så lav at det anbefales å gjøre tiltak for å redusere risiko for fallskader, spesielt for barn.

Manglende utbedring kan medføre økt fare for personskade ved fall gjennom eller over rekkverket.

Overflater - 2:

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

Det er stedvis en del bruksslitasje på parkettgulvet, spesielt foran terrassedør, på kjøkkenet og på soverom i 1. etasje.

Det er enkelte hakk i gulvet på soverom i 2. etasje, og parketten er ikke lagt helt inn under gulvlisten.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig. For å utbedre slitasje og hakk i parketten kan sliping og lakking vurderes, samt ettermontering av parkett under gulvlist.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er hovedsakelig estetisk, men det kan også føre til ytterligere slitasje over tid.

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.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ anses avviket som lukket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader for utbedring. Konsekvensen av manglende måling er usikkerhet rundt radonnivået, noe som kan innebære helserisiko ved forhøyede verdier.

Krypkjeller:

Under deler av boligen er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. På grunnen er det fjell og løsmasser. Inngang fra kott og utvendig. Det er friskluftsventiler i veggene på de to ytterste krypkjellerne. Ved befaring ble det registrert tegn til at det har vært et fuktig miljø i krypkjelleren med varmtvannsbereder. Det er viktig å påse god ventilering av krypkjelleren til de forskjellige årstidene. Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. For å avklare dette må det åpnes for kontroll.

Vurdering av avvik:

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjellerdelen med tilkomst fra kott.

Det er registrert tegn til borebiller i bjelkelaget, men ingen tegn til pågående aktivitet.

Det er observert flere døde mus i krypkjeller 3.

Konsekvens/tiltak:

Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør etableres plast/dampsperre på grunnen med tilstrekkelig overlapp og oppkant for å redusere fuktbelastning.

Ventilasjonen i krypkjelleren må forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting gjennom året. Fuktverdier bør følges opp gjennom en fyringssesong, og avfukter bør benyttes ved behov for å hindre opphopning av fukt.

Det anbefales å kontrollere bjelkelaget for eventuell skade etter borebiller, selv om det ikke er registrert pågående aktivitet, samt å fjerne døde mus for å redusere risiko for lukt og skadedyr. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for sopp, råte, skadedyr og konstruksjonsskader.

Innvendige trapper:

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Belegg i trinn og repos. Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpningene i rekkverket er målt til 13 cm, og åpningene i opptrinnene er målt til 16 cm.

Dette overstiger dagens krav om maksimalt 10 cm åpning.

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

Konsekvens/tiltak:

Andre tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på vegg for å ivareta sikkerheten og tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Åpningene i rekkverket og opptrinnene er større enn dagens krav, noe som kan medføre økt risiko for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Det er ikke krav om utbedring til dagens standard, men det anbefales å vurdere tiltak for å redusere risikoen.

Innvendige dører - 2:

Gjelder dør til vindfang.

Vurdering av avvik:

Det er registrert en sprekk i en glassrute på døren til vindfanget.

Konsekvens/tiltak:

Glassruten med sprekk bør skiftes ut for å unngå risiko for personskade og ytterligere skade på døren.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling:

Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak.

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.

Det mangler aluminiumslist i bunn av våtromsplatene lengst unna dusjen i dusjsonen.

Enkelte sokkelfliser mangler flisfuger.

Det er synlig dampsperre mot yttervegg, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader dersom dampsperren ikke er korrekt utført eller avsluttet. Dampsperrens funksjon er å

hindre fuktvandring fra inneluften til bygningskonstruksjonen, og feil utførelse kan føre til skader på veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

Vinduet bør beskyttes mot fukt, for eksempel ved å montere dusjkabinett eller annen skjerming, for å redusere risikoen for fuktskader på treverket.

Det bør fuges under våtromsplater i dusjonen og der det mangler aluminiumslist, for å hindre at vann trekker inn i bunn av platene og forårsaker fuktskader.

Manglende flisfuger bør utbedres for å forhindre vanninntrengning.

Ved fremtidig åpning eller renovering bør dampspærren fjernes eller avsluttes korrekt for å unngå dobbelt sperresjikt, da feil utførelse kan føre til fuktskader i veggkonstruksjonen.

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon:

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv, tapetserte vegger og malte takessplater i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.

Det er avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning, for å sikre god ventilasjon. Konsekvensen av manglende tilluftsventilering kan være opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet, noe som kan føre til muggdannelse og skader på innredning og konstruksjon over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Vannrør er i kobber og plast/rør-i-rør-system. Stoppekran er plassert i krypkjeller. Det anbefales generelt at VVS-rørøpplagg regelmessig ettersees og kontrolleres av rørlegger. Rørøpplagget er ikke kontrollert i sin helhet.

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.

Kobberrør av eldre dato er registrert. Dette medfører økt risiko for slitasje og lekkasjer over tid, og det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold.

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.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av rørøpplagget for å avdekke eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje på et tidlig tidspunkt. Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

Avløpsrør:

Innvendig avløp er av plast og soil.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, men 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.

Soilrør av eldre dato, noe som medfører økt risiko for slitasje og potensielle fremtidige lekkasjer. Det anbefales jevnlig oppfølging og vedlikehold.

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.

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig oppfølging og vedlikehold for å redusere risikoen for lekkasjer og funksjonssvikt som følge av alder og slitasje på soilrør. Manglende tiltak kan medføre økt fare for vannskader og kostbare reparasjoner ved eventuell lekkasje.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2019, plassert i krypkjeller under bad.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder er plassert i krypkjeller uten sluk, avrenning til avløp eller vannstoppesystem (for eksempel Waterguard).

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje. Manglende tiltak kan medføre omfattende og kostbare skader dersom lekkasje oppstår og ikke oppdages i tide.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap er plassert i trappegang. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 10 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 inntakssikring og videre. Ukjent.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring? Nei.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.

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

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

Generelt om anlegget:

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

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

Inntak og sikringsskap:

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

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

Generell kommentar:

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering:

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Vurdering av avvik:

Det er ikke synlig grunnmursplate/knasteplast med topplis på terrengvendte grunnmursflater. I krypkjelleren er det registrert noe fukt (lokalt fuktig miljø). Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år. Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1-5 år.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres grunnmursplate/knasteplast med topplis og drenerende masser der grunnmuren er mot terreng. Manglende utvendig fuktsikring på flater mot tilbakefylt terreng øker risikoen for fuktinntrengning til krypkjeller, noe som kan føre til lukt, mugg og redusert levetid på materialer.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur oppført av betong.

Vurdering av avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene bør tettes og følges opp over tid. Dersom sprekkenes utvider seg, må nødvendige forsterkningstiltak iverksettes for å unngå ytterligere skader og redusert bæreevne i konstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av støpejern til septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til felles brønn.

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.

Merknad fra kommunen: På sikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning. Konsekvensen ved høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader til reparasjon eller utskifting.

Septiktank:

Nedgravd septiktank av betong. Tømmes annenhvert år ifølge eier.

Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut ifra alder og forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak:

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

Merknad fra kommunen: På sikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning. Risikoen ved å ikke oppgradere et eldre anlegg er økt fare for funksjonssvikt og forurensning, noe som kan medføre miljøskader og pålegg fra

myndighetene.

Forhold som har fått TG3:

Utvendige trapper:

Utvendig trapp til terrasse i trykkimpregnerte materialer fra 2021. Rekkverk på 80 cm.

Utvendig trapp i betong. I 2022 ble trappen fornyet med elektriske varmekabler og tekket med fliser.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Normal bruksslitasje er observert. Tretrappen mangler rekkverk på én side, noe som øker risikoen for fallulykker. Rekkverket på den andre siden har en høyde på 80 cm, som er under dagens forskriftskrav på 90 cm. Åpningene i rekkverket måler 61 cm, noe som overskrider dagens krav om maksimalt 10 cm åpning.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk bør monteres på siden der dette mangler, og eksisterende rekkverk bør oppgraderes til minimum 90 cm høyde og med åpninger som ikke overstiger 10 cm, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta personsikkerheten.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillet består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, og er isolert etter byggemåte. Retningsavvik er kontrollert i stue og hall i 2. etasje samt begge soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

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

Følgende retningsavvik ble registrert:

18 mm innenfor 2 m i stue.

50 mm gjennom hele, og 32 mm innenfor 2 m på soverom 1 i 2. etg.

60 mm gjennom hele, og 35 mm innenfor 2 m på soverom 2 i 2. etg.

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

Konsekvens/tiltak:

For å oppnå TG0-TG1 må høydeforskjeller rettes opp. Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang før valg av løsning. Typiske tiltak er avretting med flytsparkel og etablering av nye gulvflater. Ved konstruktive avvik kan forsterkning eller retting av bjelkelag være nødvendig. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert bokomfort, økt slitasje på gulv og risiko for videre setningsskader.

Pipe og ildsted:

Det er plassbygget Jøtul-peis i stue fra rundt 2000, med peisovninnsats av støpejern.

Pipen er fra byggeåret og er oppført i teglstein med pusslag. Sotluke finnes på

kjøkkenet. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak, fra 1992. Dersom

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

Vurdering av avvik:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Brennbart materiale (kjøkkeninnredning) er plassert nærmere enn 300 mm fra sotluke, og det mangler ubrennbar golvplate foran/under sotluken.

Det er sprekker i ildfast stein i peisinnsetsen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for teglskorsteinen er passert.

Konsekvens/tiltak:

Manglende avstand til brennbart materiale og fravær av ubrennbar plate foran/under sotluken gir økt risiko for brann ved feiing eller uttak av sot. Det bør etableres tilstrekkelig avstand til brennbart materiale og monteres ubrennbar plate i henhold til gjeldende krav for å redusere brannfaren.

Sprekker i ildfast stein i peisinnsetsen kan medføre redusert brannsikkerhet og skade på ovnen.

Ildfaste steiner bør skiftes ut for å sikre trygg bruk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for teglskorsteinen er passert, noe som øker risikoen for svekkelser og lekkasjer.

Det anbefales å følge opp skorsteinens tilstand og planlegge rehabilitering etter rådgivning fra feiervesen eller kvalifisert fagperson. Bruken bør tilpasses inntil nødvendige tiltak er gjennomført.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og membran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Avviket gjelder eldre støpejernssluk under vask.

Konsekvens/tiltak:

Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

For å lukke avviket må sluket kontrolleres nærmere, og det kan bli nødvendig å demontere klemring og legge membran/mansjett korrekt, eventuelt etablere nytt sluk med riktig tilkobling av membran. Manglende eller feil utførelse av membran og sluktilkobling medfører økt risiko for vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og kostbare utbedringer.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 08.09.2025 av Olav R. Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Egen innsats og sønn som er rørlegger.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja. Beskrivelse: Smørt på membran.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Min sønn som er rørlegger har forbedret en del.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Ikke drenering men litt fukt yttervegg der varmtvannsbereder står.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Litt fuktig på gulv garasje ved kraftig nedbør. Tak stein og papp som er ordnet.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Plate sprekk ildsted.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Sprekk mur øst etter spregning av fjell.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Mus i vegger.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Tavle Trapp og div. Arbeid utført av Andebu Elektro og pec

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Kontroll el anlegg av det offentlige.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Egeninnsats.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Egeninnsats.

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)?

Svar: Ja. Beskrivelse: Tinglyst vei fra fellesvei og vann. Fellesvei er i Jordskifterett.

Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innhold

Frittliggende enebolig over to plan 1. og 2. etasje med krypkjeller, oppført ca. 1950.

1. etasje: Vindfang, hall med trapp, soverom, toalettrom, bad/vaskerom, stue, kjøkken og kott.

2. etasje: 2 soverom og gang.

Garasje kjedet med boligens 1. etasje og frittstående dobbelgarasje med uinredet loft, samt krypkjeller.

Utvendig bod.

Standard

Velkommen til Åmotgrenda 8 – en eiendom som kombinerer fred og ro med praktiske kvaliteter og stort potensial. Beliggenheten innerst i en blindgate gjør at man bor helt usjenert, uten gjennomgangstrafikk, og med elven som nærmeste nabo skapes en sjelden følelse av privatliv og nærhet til naturen. Dette er et sted man virkelig kan senke skuldrene og nyte rolige dager året rundt.

Tomten er romslig og tilrettelagt for både lek, aktivitet og kreativ utfoldelse. Hagen er stor og gir rikelig plass til både småbarnslek, hageprosjekter eller etablering av nye uteplasser. På den store gårdsplassen er det svært gode parkeringsmuligheter, i tillegg til hele fire garasjeplasser. To av garasjene har høy port – perfekt for bobil, varebil eller større kjøretøy. Over garasjedelen med høyport finnes et stort gulvet loft, som gir særdeles gode lagringsmuligheter.

Solforholdene er svært gode – her kan man nyte solen fra tidlig morgen til sen kveld. Den romslige terrassen blir en naturlig forlengelse av stue og hage, og har både skjermvegg og markise som skaper fleksible rammer for bruk uansett værforhold.

Boligen

Huset har en god og funksjonell planløsning, men fremstår med et visst moderniseringsbehov, slik at den nye eier får muligheten til å sette sitt eget preg på hjemmet.

I hovedetasjen blir man møtt av en romslig stue og spisestue, med store vindusflater som gir godt lysinnslipp og en luftig romfølelse. Herfra er det utgang til terrassen og hagen. I den kalde årstiden skaper vedovnen et naturlig samlingspunkt, mens varmepumpen bidrar til behagelig og energieffektiv oppvarming året rundt.

Kjøkkenet er romslig og innbydende, med spiseplass ved vinduet og flott utsyn til hagen. Her er det rikelig med skap- og benkeplass, i tillegg til et praktisk spisskammers for ekstra lagring.

Badet er innredet med servant i pen innredning, plass til vaskemaskin og tørketrommel, et karakteristisk badekar med løveføtter samt et stort dusjhjørne. Ved siden av ligger

et separat toalettrom, som med fordel kan slås sammen med badet ved en eventuell oppgradering. Et romslig soverom fullfører denne etasjen.

I andre etasje finner man ytterligere to gode soverom. Det ene har innebygget seng og utgang til en hyggelig altan – perfekt for å starte dagen med en kopp kaffe og morgensol.

Oppsummering:

Åmotgrenda 8 byr på en svært attraktiv beliggenhet med sjeldent usjenerte kvaliteter, stor og variert garasjekapasitet, samt en innholdsrik bolig med gode romløsninger. Eiendommen passer perfekt for deg som ønsker fredelige omgivelser, rikelig med boltreplass og muligheten til å skape ditt eget drømmehjem.

Innbo og løsøre

Robotgressklipper medfølger salget.

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

Garasje kjedet med boligens 1. etasje oppført ca. 2000 og frittstående dobbelgarasje med uinredet loft med grunnareal på 65 m² oppført i 2006.

Det er krypkjeller under deler av dobbelgarasjen.

Ellers parkering i gårdsplassen.

Forsikringsselskap

Trygg.

Diverse

Robotgressklipper medfølger, men eier opplyser at det er mulig brudd på tråden da den ikke «finner frem».

Eier har laget en løsning med pumping av ellevann til vanning av hagen. Denne må tas opp hver vinter.

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Det er plassbygget Jøtul-peis i stue i 1. etasje fra rundt 2000, med peisovninnsats av støpejern. Pipen er fra byggeåret og er oppført i teglstein med pusslag. Sotluke finnes på kjøkkenet. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak, fra 1992.

Sist tilsyn og feiing var 22.11.2023 hvor det ble registrert: ingen avvik.

Luft til luft varmepumpe i stue, montert i 2020. (produsert Desember 2018) sist service rundt 2023.

Elektriske varmekabler på bad.

Veggmonterte panelovner.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 5 595

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (standard) 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 800 214

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 200 857

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 Eiendomsmedling 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 247, bruksnummer 16 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:

3907/247/16:

15.12.1953 - Dokumentnr: 9000066 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

Opprinnelig dok nr 502842/1953 fra TØNSBERG TINGRETT

Vedr. felles vannforsyningsanlegg for 5 eiendommer, hvor det oppborede hull i fjell på gr. 47 bnr. 4 blir å benytte. Det er felles anleggs- og vedlikeholdsutgifter vedr. dette.

Gjelder denne registerenheten med flere.

Se vedlagt servitutt for mer informasjon i salgsoppgaven.

17.09.2013 - Dokumentnr: 784534 - Jordskifte
Grensegangssak 0700-2012-0033 Staalørød
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1943 - Dokumentnr: 9000027 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:247 Bnr:3
Opprinnelig dok nr 300534/1943 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 289375 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:247 Bnr:16

01.01.2024 - Dokumentnr: 471580 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:247 Bnr:16

09.08.2012 - Dokumentnr: 643267 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:247 Bnr:4

09.08.2012 - Dokumentnr: 643267 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:247 Bnr:4
Rett til vedlikehold av vannledning og elektrisk- og telefonledning

25.02.2022 - Dokumentnr: 220614 - Bestemmelse om felles vannverk/vannanlegg
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:247 Bnr:4
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Se vedlagt servitutt i salgsoppgaven for mer informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidlig brukstillatelse for boligen datert 12.08.1974.
følgende var registrert som mangler for ferdigattest:
- Legge gulv og plate vegger i bad.
- Montere sanitære instalasjoner i bad.
Arbeidet skulle vært utført innen 01.11.1974 for å motta ferdigattest.

Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse på garasjen.

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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har privat utslipp med slamavskiller.

På sikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsninger. Kjøper må påberegne at det kan komme kostnader rundt dette.

Det er privat vei til eiendommen.

Det er privat borrevann på eiendommen. I tillegg er det felles brønn for 5 eiendommer, men denne benyttes ikke som hovedvannkilde pt. Se vedlagt servitutt for mer informasjon.

Eier vanner hage og blomster ute om sommeren via slange og pumpe fra elven.

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Plannavn/plantype: Kommuneplanens arealdel 2023.

Status: Endelig vedtatt arealplan.

Ikrafttredelse: 21.09.2023.

Arealbruk: Boligen ligger i et område regulert til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende, spredt boligbebyggelse, framtidig og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, nåværende.

Tomten ligger i KPfare: flomfare.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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.

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

101 100 (Omkostninger totalt)

117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 109 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 100

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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 18.000,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger/overtagelse kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

18.09.2025

























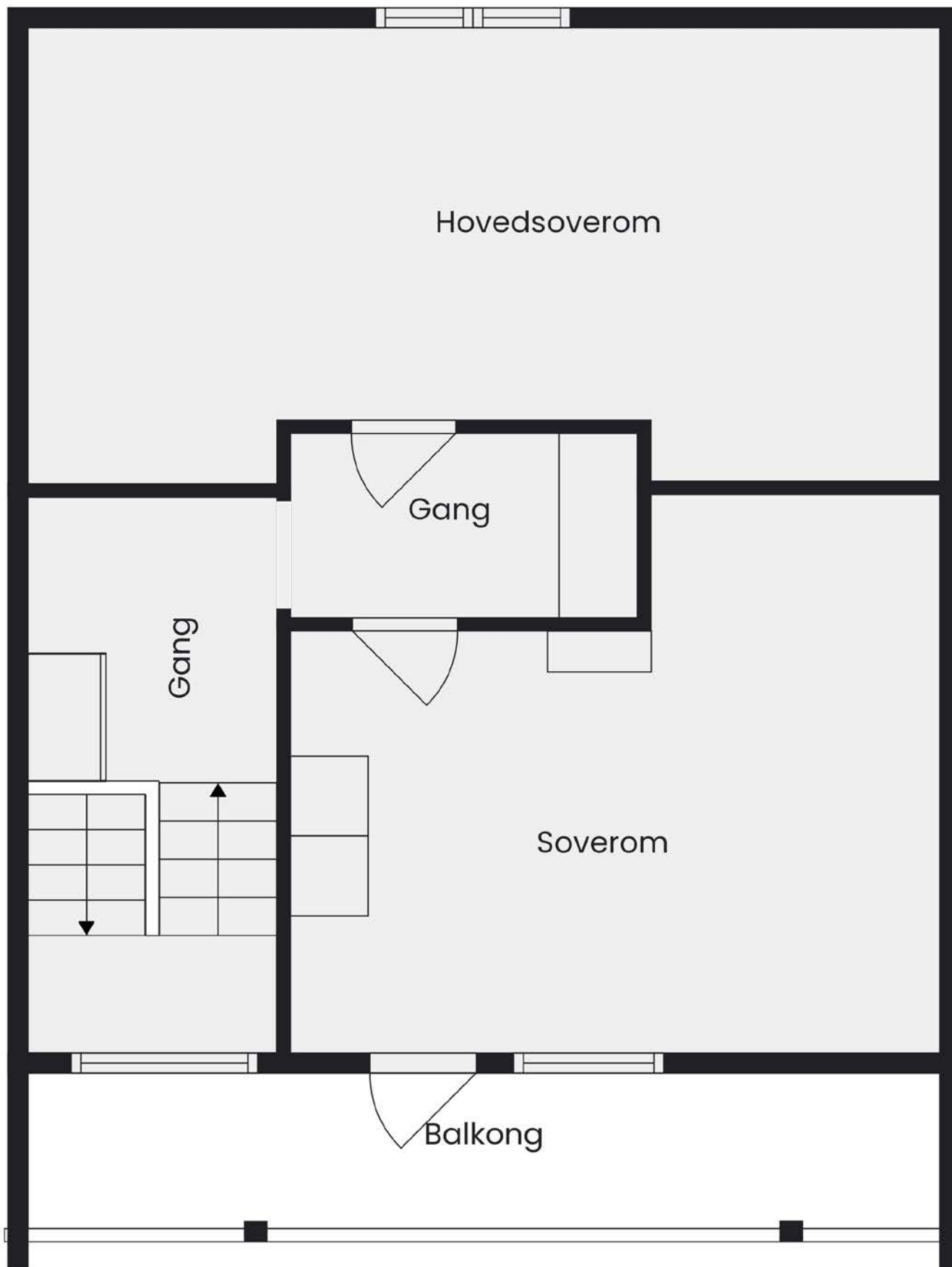


1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Åmotgrenda 8, 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 247, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 08.09.2025

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 21248-1647

Referansenummer: WM8443

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsententer]
for eiendomsverdi
"De eiendomsverdi"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to plan 1. og 2. etasje med krypkjeller, oppført ca. 1950.

Garasje kjedet med boligens 1. etg. oppført ca. 2000 og frittstående garasje oppført i 2006.

Det har blitt utført oppgraderinger i 1992 med overbygging av veranda og ny takteking, enkelte vinduer og terrassedører. Varmepumpe montert i 2020 og varmtvannsbereder fra 2019. I 2021 ble badet renoveret og terrassen og trapp ut fra stue fornyet. Oppgradert overbygget inngangsparti og trapp med varmekabler/flis i 2022.

Boligens tilstand vurderes som normal i relasjon til alder, men det må påregnes vedlikehold og enkelte utbedringer. TG3 er satt for: utvendig trapp (manglende/for lavt rekkverk), større retningsavvik i etasjeskiller 2. etg., pipe/ildsted (brennbart for nær sotluke, manglende ubrennbar plate, defekt ildfast stein, høy alder), samt sluk/membran på bad med behov for utbedring ved sluk. Øvrige forhold med TG2 gjelder bl.a. takteking/beslag (alder/slitasje), kledning/lufting og manglende musebånd, eldre vinduer/dører, rekkverk/åpningsmål på veranda/terrasse, overflate- og døravvik, mangelfull ventilasjon (naturlig), VVS (eldre rør), varmtvannsbereder uten avrenning/lekkasjesikring, anbefalt utvidet elkontroll, manglende knasteplast mot terreng, riss i grunnmur, utvendige VA-ledninger/septiktank av eldre dato og radon ikke målt.

Det foreligger godkjente tegninger for endringer i 1974 og tilbygg 1989, men det mangler tegninger for 2. etasje; enkelte avvik mellom tegninger og dagens bruk er registrert. Takkonstruksjonen er lukket og ikke inspiserbar uten inngrep.

For øvrig vises det til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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 inneløst, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfalt takpapp, slisser, lekter og dobbelkrummet betongstein fra 1992.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag er av plastbelagt/lakkert stål fra 1992.

Trinn er montert for feier.

Yttervegger over grunnmur er oppført som

bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, isolert etter byggemåte, med asfaltplater som vindtetting. Utvendig er veggene kledd med stående kledningsbord fra ca. 1974, samt tilbygget soverom fra 1989.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra nyere dato på østsiden av bolig.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1992 i stue, 1989 på soverom i 1. etasje, 1986 på toalettrom og 1974 på soverom 2 i 2. etasje. I garasjen er det vinduer med enkelglass.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2015.

Normal bruksslitasje.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1992.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 1991.

Malte, panelte tredører til krypkjeller og malt sidedør av tre til garasje.

Veranda på 5 m² med utgang fra soverom i 2. etasje, oppført i 1992.

Terrassebord og bjelker i trykimpregnert tre. Stående, malt rekkverk på 83 cm.

Terrasse på 33 m² med utgang fra stue, oppført i 2021. Terrassebord og bjelker i trykimpregnert tre, fundamentert på løsmasser. Liggende rekkverk på 67 cm og levgg av PVC-materiale på 155 cm. Markise montert foran stuevindu.

Overbygget inngangsparti på 4 m², fornyet i 2022 med elektriske varmekabler og tekket med fliser. Stående, malt rekkverk på 86 cm. Utvendig trapp til terrasse i trykimpregnerte materialer fra 2021. Rekkverk på 80 cm.

Utvendig trapp i betong. I 2022 ble trappen fornyet med elektriske varmekabler og tekket med fliser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har parkett og beleg.

Vegger har malte tapetserte flater og malt trepanel.

Tak har malt trepanel og malte plater.

Etasjeskillet består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, og er isolert etter byggemåte.

Retningsavvik er kontrollert i stue og hall i 2. etasje samt begge soverom i 2. etasje.

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

Det er plassbygget Jøtul-peis i stue fra rundt 2000, med peisovnninnsats av støpejern.

Pipen er fra byggeåret og er oppført i teglstein med pusslag. Sotluke finnes på kjøkkenet.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak, fra 1992.

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

Under deler av boligen er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. På grunnen er det fjell og løsmasser. Inngang fra kott og utvendig. Det er friskluftsventiler i veggene på de to ytterste krypkjellerne.

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Belegg i trinn og repos.

Det er montert rekkverk.

Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble renoveret i 2021 av fagfolk på dugnad og egeninnsats.

Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er noe ujevnt flislagt, men fallet mot sluk er bra. Nedsenket dusjsone.

Det er plastsluk og membran med ukjent/udokumentert utførelse.

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, dusjhjørne med forheng, badekar, nisje med opplegg for vaskemaskin og

Beskrivelse av eiendommen

tørketrommel.

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Fuktmåling er foretatt fra krypkjeller under dusj uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra rundt 2000 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin.

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

Komfyrvakt montert.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv, tapetserte vegger og malte takessplater i himling.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.

Det er avtrekksvifte i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i kobber og plast/rør-i-rør-system. Stoppekran er plassert i krypkjeller.

Innvendig avløp er av plast og soil.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue, montert i 2020. (produsert

Desember 2018) sist service rundt 2023.

Elektriske varmekabler på bad.

Veggmonterte panelovner.

Peis i stue.

Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2019, plassert i krypkjeller under bad.

Sikringsskap er plassert i trappegang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 10 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Grunnmur oppført av betong.

Boligen ligger på en høyde med fall vekk fra bolig, og er ikke

registrert som flomutsatt eller skredutsatt i NVE's analyseområde.

Utvendige avløpsrør er av støpejern til septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til felles brønn.

Nedgravd septiktank av betong.

Tømmes annenhvert år ifølge eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger for tilbygget ytterhjørne på bad og utvidelse av stue fra 1974, samt tilbygg av soverom i 1989 (tegning ikke datert)

Tegninger fra 1974 stemmer med dagens bruk med unntak av toalettrommet er flyttet og garasjen er ikke tegnet inn.

Det foreligger ikke tegninger for boligens 2. etg.

Garasje

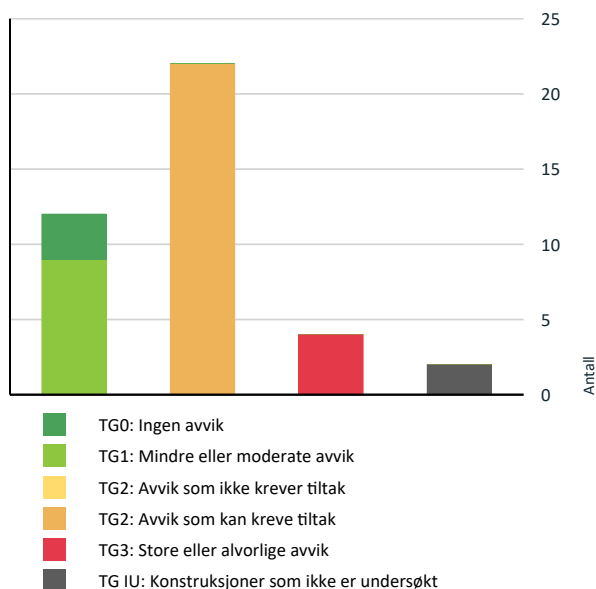
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

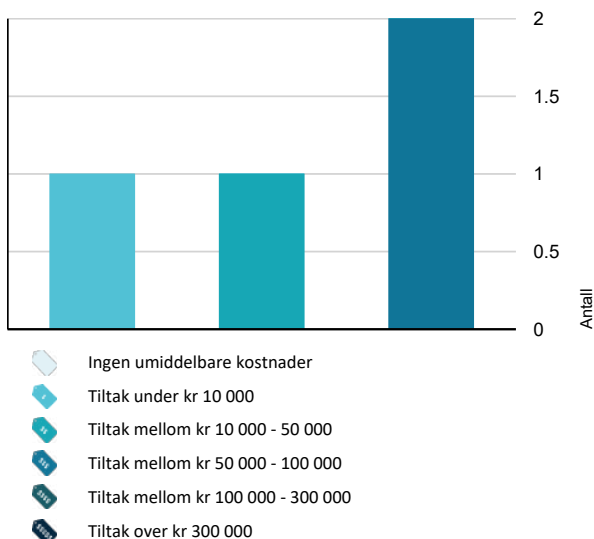
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen siden 1969. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

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 > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalt takpapp, slisser, lekter og dobbelkrummet betongstein fra 1992.

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

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

Årstall: 1992

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre 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. Konsekvensen av eldet takteking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag er av plastbelagt/lakkert stål fra 1992.

Trinn er montert for feier.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold må påregnes.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Stedvis avflassing av belegg på israftbeslag.

Normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål er 25–35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag, renner og nedløp skiftes ut, men tidspunktet for utskifting er vanskelig å fastslå. Stedvis avflassing av belegg på israftbeslag kan medføre økt risiko for korrosjon og redusert levetid. Regelmessig vedlikehold og eventuelt lokal utbedring bør vurderes for å unngå følgeskader.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, isolert etter byggemåte, med asfaltplater som vindtetting. Utvendig er veggene kledd med stående kledningsbord fra ca. 1974, samt tilbygget soverom fra 1989.

Vurdering av avvik:

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

Det manglet lusing/musesperre på et tilfeldig valgt kontrollpunkt. Ifølge eier har det tidvis vært hørt mus i vegger.

Normal levetid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40–80 år.

Normal levetid før utskifting av trekledning er 40–60 år.

Normal levetid før maling av trekledning er 6–12 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å ettermontere musebånd der dette mangler for å hindre inntrenging av skadedyr, da det er registrert aktivitet av mus i veggene. Ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden bør det etableres luftesjikt for å redusere risikoen for fuktskader bak kledningen. Manglende lufting kan føre til kondens- og råteskader på veggkonstruksjonen over tid.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Uten mulighet for inspeksjon av takkonstruksjon kan eventuelle kondens- eller lekkasjeskader kan forbli uoppdaget over tid. Det anbefales å montere en inspeksjonsluke i himling.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra nyere dato på østsiden av bolig.

Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1992 i stue, 1989 på soverom i 1. etasje, 1986 på toalettrom og 1974 på soverom 2 i 2. etasje. I garasjen er det vinduer med enkelglass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduene.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato, med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Stuevinduet mot vest er gjenmalt og vanskelig å åpne. Det mangler beslag i underkant av vinduene, og underkarmen er kun fuget mot vannbrett. Dette medfører økt risiko for fuktopptak og skader på karm. 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 hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av vinduene, inkludert utskifting av slitte tettelister og utbedring av værslitt treverk, samt montering av beslag i underkant av vinduene for å hindre fuktopptak og skader på karm. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, redusert varmeisolasjonsevne, trekk og ytterligere forringelse av vinduenes funksjon og levetid.



Værslitte vinduer.

TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2015.

Normal bruksslitasje.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1992.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 1991.

Malte, panelte tredører til krypkjellere og malt sidedør av tre til garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdørene.

TG 2 er gitt på bakgrunn av en helhetsvurdering, med generell slitasjegrad på ytterdører av eldre dato, slitte tettelister og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Tettelister utsettes for slitasje og nedbrytning som følge av 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:

Det bør vurderes utskifting av ytterdørene, da de har passert mesteparten av forventet levetid og viser tegn til slitasje. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå problemer med trekk, redusert varmeisolasjon, kondens og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Værslitt terrassedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 5 m² med utgang fra soverom i 2. etasje, oppført i 1992. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående, malt rekkverk på 83 cm.

Terrasse på 33 m² med utgang fra stue, oppført i 2021. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre, fundamentert på løsmasser. Liggende rekkverk på 67 cm og levegg av PVC-materiale på 155 cm. Markise montert foran stuevindu.

Overbygget inngangsparti på 4 m², fornyet i 2022 med elektriske varmekabler og tekket med fliser. Stående, malt rekkverk på 86 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyden på rekkverket er 67 cm, noe som er lavere enn dagens krav om minimum 1,0 meter.

Det er en åpning i rekkverket på 31 cm.

Avstanden mellom horisontale spiler overstiger dagens krav, som er maksimalt 2 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpninger i rekkverket er såpass store og rekkverkshøyden så lav at det anbefales å gjøre tiltak for å redusere risiko for fallskader, spesielt for barn. Manglende utbedring kan medføre økt fare for personskade ved fall gjennom eller over rekkverket.



Åpning på 31 cm.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp til terrasse i trykkimpregnerte materialer fra 2021. Rekkverk på 80 cm.

Utvendig trapp i betong. I 2022 ble trappen fornyet med elektriske varmekabler og tekket med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Normal bruksslitasje er observert. Tretrappen mangler rekkverk på én side, noe som øker risikoen for fallulykker. Rekkverket på den andre siden har en høyde på 80 cm, som er under dagens forskriftskrav på 90 cm. Åpningene i rekkverket måler 61 cm, noe som overskrider dagens krav om maksimalt 10 cm åpning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Rekkverk bør monteres på siden der dette mangler, og eksisterende rekkverk bør oppgraderes til minimum 90 cm høyde og med åpninger som ikke overstiger 10 cm, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta personsikkerheten.

Kostnadsestimat: Under 10 000



60 cm ned til fjell uten rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har parkett og belegg.
Vegger har malte tapetserte flater og malt trepanel.
Tak har malt trepanel og malte plater.

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

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis en del bruksslitasje på parkettgulvet, spesielt foran terrassedør, på kjøkkenet og på soverom i 1. etasje.
Det er enkelte hakk i gulvet på soverom i 2. etasje, og parketten er ikke lagt helt inn under gulvlisten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig. For å utbedre slitasje og hakk i parketten kan sliping og lakkering vurderes, samt ettermontering av parkett under gulvlistene. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er hovedsakelig estetisk, men det kan også føre til ytterligere slitasje over tid.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, og er isolert etter byggemåte.
Retningsavvik er kontrollert i stue og hall i 2. etasje samt begge soverom i 2. etasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Følgende retningsavvik ble registrert:

18 mm innenfor 2 m i stue.

50 mm gjennom hele, og 32 mm innenfor 2 m på soverom 1 i 2. etg.

60 mm gjennom hele, og 35 mm innenfor 2 m på soverom 2 i 2. etg.

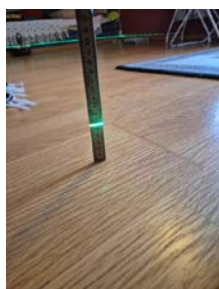
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Målt store skjevheter i gulv i 2. etg.

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.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ anses avviket som lukket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader for utbedring. Konsekvensen av manglende måling er usikkerhet rundt radonnivået, noe som kan innebære helseisikro ved forhøyede verdier.

TG 3 Pipe og ildsted

Det er plassbygget Jøtul-peis i stue fra rundt 2000, med peisovnnnsats av støpejern. Pipen er fra byggeåret og er oppført i teglstein med pusslag. Sotluke finnes på kjøkkenet. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak, fra 1992. Dersom ytterligere undersøkelser ønskes, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Brennbart materiale (kjøkkeninnredning) er plassert nærmere enn 300 mm fra sotluke, og det mangler ubrennbar gulvplate foran/under sotluken.

Det er sprekker i ildfast stein i peisinnnsatsen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for teglskorsteinen er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende avstand til brennbart materiale og fravær av ubrennbar plate foran/under sotluken gir økt risiko for brann ved feiing eller uttak av sot. Det bør etableres tilstrekkelig avstand til brennbart materiale og monteres ubrennbar plate i henhold til gjeldende krav for å redusere brannfaren. Sprekker i ildfast stein i peisinnnsatsen kan medføre redusert brannsikkerhet og skade på ovnen.

Ildfaste steiner bør skiftes ut for å sikre trygg bruk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for teglskorsteinen er passert, noe som øker risikoen for svekkelser og lekkasjer.

Det anbefales å følge opp skorsteinens tilstand og planlegge rehabilitering etter rådgivning fra feiervesen eller kvalifisert fagperson. Bruken bør tilpasses inntil nødvendige tiltak er gjennomført.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekker i ildfast stein.



Brannbart materiale 15 cm fra sotluke og manglende plate på gulv.

Kryp Kjeller

Under deler av boligen er det krypkjellere under trebjelkelag og stubbloft. På grunnen er det fjell og løsmasser. Inngang fra kott og utvendig. Det er friskluftsventiler i veggene på de to ytterste krypkjellerne.

Ved befaring ble det registrert tegn til at det har vært et fuktig miljø i krypkjelleren med varmtvannsbereder. Det er viktig å påse god ventilering av krypkjelleren til de forskjellige årstidene. Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. For å avklare dette må det åpnes for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjellerdelen med tilkomst fra kott.

Det er registrert tegn til borebiller i bjelkelaget, men ingen tegn til pågående aktivitet.

Det er observert flere døde mus i krypkjeller 3.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør etableres plast/dampspærre på grunnen med tilstrekkelig overlapp og oppkant for å redusere fuktbelastning.

Ventilasjonen i krypkjelleren må forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting gjennom året. Fuktverdier bør følges opp gjennom en fyringssesong, og avfukter bør benyttes ved behov for å hindre opphopning av fukt.

Det anbefales å kontrollere bjelkelaget for eventuell skade etter borebiller, selv om det ikke er registrert pågående aktivitet, samt å fjerne døde mus for å redusere risiko for lukt og skadedyr. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for sopp, råte, skadedyr og konstruksjonsskader.



Krypkjeller 1. Tegn til fuktig miljø.



Krypkjeller 2. Ingen lufting.

Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Belegg i trinn og repos.

Det er montert rekkverk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpningene i rekkverket er målt til 13 cm, og åpningene i opptrinnene er målt til 16 cm. Dette overstiger dagens krav om maksimalt 10 cm åpning.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

et anbefales å montere håndløper på vegg for å ivareta sikkerheten og tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Åpningene i rekkverket og opptrinnene er større enn dagens krav, noe som kan medføre økt risiko for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Det er ikke krav om utbedring til dagens standard, men det anbefales å vurdere tiltak for å redusere risikoen.



For store åpninger i opptrinn.

1 TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

1 TG 2 Innvendige dører - 2

Gjelder dør til vindfang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en sprekk i en glassrute på døren til vindfanget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glassruten med sprekk bør skiftes ut for å unngå risiko for personskafe og ytterligere skade på døren.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet ble renoveret i 2021 av fagfolk på dugnad og egeninnsats.

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

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak.

Tilstandsrapport

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.

Det mangler aluminiumslist i bunn av våtromsplaten lengst unna dusjen i dusjsonen.

Enkelte sokkelfliser mangler flisfuger.

Det er synlig dampspærre mot yttervegg, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader dersom dampspærren ikke er korrekt utført eller avsluttet.

Dampspærrens funksjon er å hindre fuktvandring fra inneluften til bygningskonstruksjonen, og feil utførelse kan føre til skader på veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet bør beskyttes mot fukt, for eksempel ved å montere dusjkabinett eller annen skjerming, for å redusere risikoen for fuktskader på treverket.

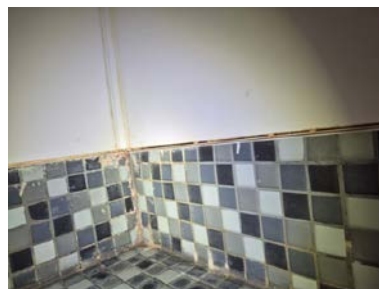
Det bør fuges under våtromsplater i dusjsonen og der det mangler aluminiumslist, for å hindre at vann trekker inn i bunn av platene og forårsaker fuktskader.

Manglende flisfuger bør utbedres for å forhindre vanninntrengning.

Ved fremtidig åpning eller renovering bør dampspærren fjernes eller avsluttes korrekt for å unngå dobbelt spærresjikt, da feil utførelse kan føre til fuktskader i veggkonstruksjonen.



Vindu i våtzone.



Mangler fuge i underkant av plater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er noe ujevnt flislagt, men fallet mot sluk er bra. Nedsenket dusjsone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Avviket gjelder eldre støpejernssluk under vask.

Konsekvens/tiltak

- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

For å lukke avviket må sluket kontrolleres nærmere, og det kan bli nødvendig å demontere klemring og legge membran/mansjett korrekt, eventuelt etablere nytt sluk med riktig tilkobling av membran. Manglende eller feil utførelse av membran og sluktilkobling medfører økt risiko for vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Plastsluk i dusj.



Støpejernsluk under vask, hull i siden.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, dusjhjørne med forheng, badekar, nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra krypkjeller under dusj uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra rundt 2000 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Flislagt mellom benk og overskap.
Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.
Komfyrvakt montert.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2000

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv, tapetserte vegger og malte takessplater i himling.
Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.
Det er avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning, for å sikre god ventilasjon. Konsekvensen av manglende tilluftsventilering kan være opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet, noe som kan føre til muggdannelse og skader på innredning og konstruksjon over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør er i kobber og plast/rør-i-rør-system. Stoppekran er plassert i krypkjeller.

Det anbefales generelt at VVS-rørøpplagg regelmessig ettersees og kontrolleres av rørlegger. Rørøpplaget er ikke kontrollert i sin helhet.

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.

Kobberrør av eldre dato er registrert. Dette medfører økt risiko for slitasje og lekkasjer over tid, og det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold.

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.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av rørøpplaget for å avdekke eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje på et tidlig tidspunkt. Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast og soil.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, men 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.

Soilrør av eldre dato, noe som medfører økt risiko for slitasje og potensielle fremtidige lekkasjer. Det anbefales jevnlig oppfølging og vedlikehold.

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.

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig oppfølging og vedlikehold for å redusere risikoen for lekkasjer og funksjonssvikt som følge av alder og slitasje på soilrør. Manglende tiltak kan medføre økt fare for vannskader og kostbare reparasjoner ved eventuell lekkasje.

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue, montert i 2020. (produsert Desember 2018) sist service rundt 2023.

Elektriske varmekabler på bad.

Veggmonterte panelovner.

Peis i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

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

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2019, plassert i krypkjeller under bad.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder er plassert i krypkjeller uten sluk, avrenning til avløp eller vannstoppesystem (for eksempel Waterguard).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje. Manglende tiltak kan medføre omfattende og kostbare skader dersom lekkasje oppstår og ikke oppdages i tide.

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 trappegang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 10 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 inntakssikring og videre.

Ukjent.

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

Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet alder på deler av anlegg, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

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

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Tilstandsrapport

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Taknedløp er ført til oppstikkende drensrør og ut til bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig grunnmursplate/knasteplast med topplst på terrengvendte grunnmursflater. I krypkjelleren er det registrert noe fukt (lokalt fuktig miljø).

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres grunnmursplate/knasteplast med topplst og drenerende masser der grunnmuren er mot terreng. Manglende utvendig fuktsikring på flater mot tilbakefylt terreng øker risikoen for fuktinntrengning til krypkjeller, noe som kan føre til lukt, mugg og redusert levetid på materialer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong.

Vurdering av avvik:

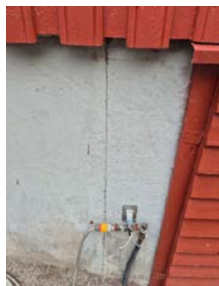
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene bør tettes og følges opp over tid. Dersom sprekkene utvider seg, må nødvendige forsterkningstiltak iverksettes for å unngå ytterligere skader og redusert bæreevne i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Glippe i mur.



Sprekk i mur.

TG 0 Terrenghold

Boligen ligger på en høyde med fall vekk fra bolig, og er ikke registrert som flomutsatt eller skredutsatt i NVE's analyseområde.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern til septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til felles brønn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Merknad fra kommunen: På sikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning. Konsekvensen ved høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader til reparasjon eller utskifting.

TG 2 Septiktank

Nedgravd septiktank av betong.

Tømmes annenhvert år ifølge eier.

Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Merknad fra kommunen: På sikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning. Risikoen ved å ikke oppgradere et eldre anlegg er økt fare for funksjonssvikt og forurensning, noe som kan medføre miljøskader og pålegg fra myndighetene.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, samt årstall på vinduer.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Stor dobbelgarasje med uinredet loft med grunnareal på 65 m² oppført på støpt plate over betongblokker og eldre grunmur av betong. Kryp kjeller under deler av garasje.

Noe bratt trapp opp til loft på 26 m².

Vegger er av isolert bindingsverk, utvendig kledd med stående bordkledning.

Garasjen har saltakkonstruksjon, tekket med dobbelkrummet takstein.

Renner, nedløp, beslag og israfter av plastbelagt stål.

To leddport av stål med elektriske portåpnere.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Boden er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

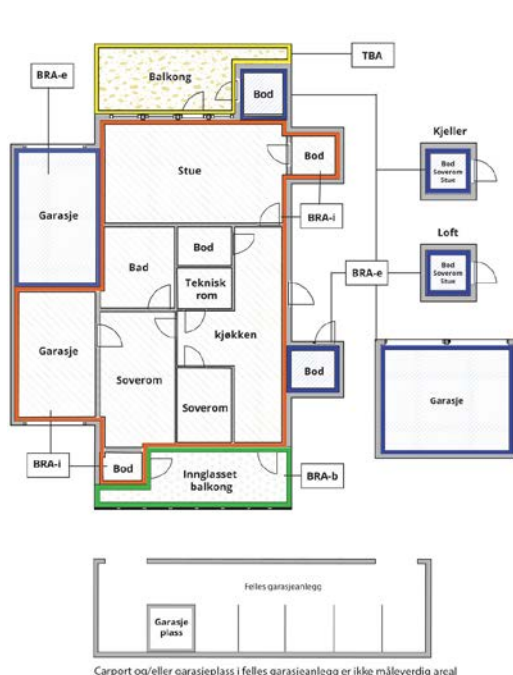
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	88	44		132	37
2. etasje	29			29	5
Krypkjeller					
SUM	117	44			42
SUM BRA	161				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom, toalettrom, bad/vaskerom, stue, kjøkken, kott	Garasje	
2. etasje	Gang, soverom 1, soverom 2		
Krypkjeller			

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 1,6 m²
Hall m/trapp: 12,8 m²
Soverom: 9,6 m²
Toalettrom: 1,2 m²
Bad/vaskerom: 6,1 m²
Stue: 39,4 m²
Kjøkken: 12,6 m²
Kott: 1,4 m²
Garasje: 43,4 m² (6,18 x 7.02)

Areal 2. etg.
Gang: 2,4 m²
Soverom 1: 12,2 m²
Soverom 2: 11,4 m²

Ikke målbart areal i hele trapegang i 2. etg. grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger for tilbygget ytterhjørne på bad og utvidelse av stue fra 1974, samt tilbygg av soverom i 1989 (tegning ikke datert)

Tegninger fra 1974 stemmer med dagens bruk med unntak av toalettrommet er flyttet og garasjen er ikke tegnet inn.

Det foreligger ikke tegninger for boligens 2. etg.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert varmepumpe og service av den iløpet av de siste 5 årene.
Renovering av bad i 2021.
Oppgradert overbygget inngangsparti og trapp i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er for det meste målt mindre takhøyde enn anbefaling i forskrift. Rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken o.l.) bør ha en høyde på minimum 2,4 m og rom som ikke er for varig opphold (entré, gang, bad, bod o.l.) bør ha en høyde på minimum 2,2 m. Det er likevel ikke satt noen nedre grense for romhøyden. Takhøyden er målt til 2,08 m i stuen, 2,17 m i hall, 2,44 m i soverom 1 og 1,98 m i soverom 2.

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		65		65	
Loft		26		26	
Krypkjeller					
SUM		91			
SUM BRA	91				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke 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:

Bod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	115	46
Garasje	0	91
Bod	0	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Egil Kristensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	247	16		0	2410.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Åmotgrenda 8							
Hjemmelshaver							
Kristensen Egil							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1969

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.09.2025		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	05.09.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger fra 1974.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	08.09.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse	12.08.1974	Det foreligger midlertidig brukstillatelse på utvidelse av boligen datert 12.08.1974.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen i kommunens arkiv.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold 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/WM8443>

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.	
1311250097	

Selger 1 navn
Egil Kristensen

Gateadresse	
Åmotgrenda 8	

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

1969

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

56

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

trygg

Polise/avtalnr.

Document reference: 1311250097

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egen innsats og sønn som er rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Smørt på membran
-------------	------------------

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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Min sønn som er rørlegger har forbedret en del

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ikke drenering men litt fukt yttervegg der varmtvannsbereder står
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Litt fuktig på gulv garasje ved kraftig nedbør. Tak stein og papp som er ordnet
-------------	---

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

Beskrivelse	Plate sprekk ildsted
-------------	----------------------

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sprekk mur øst etter spregning av fjell
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mus i vegger
-------------	--------------

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tavle Trappog div.
Arbeid utført av	Andebu Elektro og pec

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	Kontroll el anlegg av det offentlige
-------------	--------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egeninnsats

- 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats

- 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

Beskrivelse

Tinglyst vei fra fellesvei og vann. Fellesvei er i Jordskifterett

Document reference: 1311250097

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

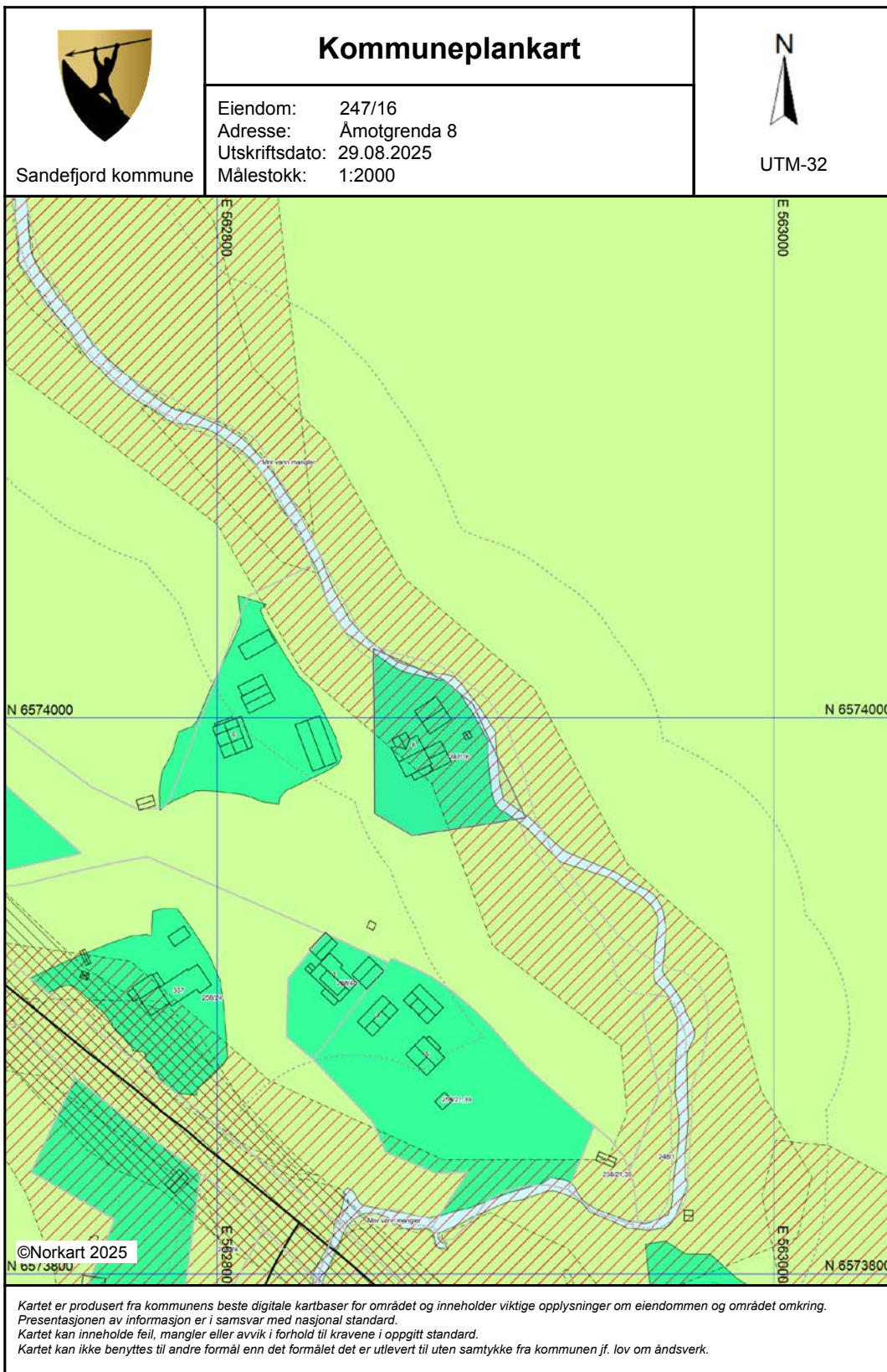
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250097

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Egil Kristensen	07a5b62ce6e9854922e6 4aa193d78183fcca2bcc	12.09.2025 07:44:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1311250097

- 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>





PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 11-7, nr.1)

	Boligbebyggelse, nåv.		Boligbebyggelse, framt.
	Fritidsbebyggelse, nåv.		Fritidsbebyggelse, framt.
	Sentrumsformål, nåv.		
	Forretninger, nåv.		Forretninger, framt.
	Tjenesteyting, nåv.		Tjenesteyting, framt.
	Råstoffutvinning, nåv.		
	Næringsvirksomhet, nåv.		Næringsvirksomhet, framt.
	Idrettsanlegg, nåv.		
	Andre typer beb., anl., nåv.		Andre typer beb., anl., framt.
	Uteoppholdsareal, nåv.		
	Grav- og urnelund, nåv.		
	Komb. beb. og anl. form., nåv.		Komb. beb. og anl. form., framt.
			Fritids- og turistformål, framt.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNSK INFRASTRUKTUR (PBL. §11-7, NR.2)

----	Skipsled N				
-----	Bane N				
.....	Sykkelveg N		Sykkelveg F		
.....	Gang-/sykkelveg (tunnel) N		Gang-/sykkelveg (tunnel) F		
.....	Gang- sykkelveg N		Gang- sykkelveg F		
.....	Gang- sykkelveg (bru) N		Gang- sykkelveg (bru) F		
-----	Adkomstveg N	-----	Adkomstveg F		
-----	Adkomstveg (tunnel) N				
-----	Samleveg N	-----	Samleveg F		
-----	Samleveg (tunnel) N	-----	Samleveg (tunnel) F		
-----	Samleveg (bru) N				
-----	Hovedveg N	-----	Hovedveg F		
-----	Hovedveg (tunnel) N				
-----	Hovedveg (bru) N	-----	Hovedveg (bru) F		
-----	Fjernveg N	-----	Fjernveg F		
-----	Fjernveg (tunnel) N				
-----	Fjernveg (bru) N				
	Lufthavn, nåv.				
	Veg, nåv.				
	Bane, nåv.				
	Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.				
	Parkeringsplasser, nåv.				
	Trase for tekn. infrastr., nåv.				
	Kollektivknutepunkt, nåv.				
	Tekn. infr. og samf. anl., nåv.				
	Hovednett for sykkel, nåv.				
	Havn, nåv.				

Hensynssoner

	Kp Sikringszone
	Kp Faresone
	Kp Støysone
	Kp Infrastruktursone
	Kp Angitt hensynssone
	Kp Båndleggingssone
	Kp Gjennomføringssone
	Kp Detaljeringssone

LINJESYMBOLER

----	Byggegrense
----	Forbudsgrense sjø
----	Midtlinje vassdrag
----	KpGrense
----	KpArealformalGrense
----	KpBestemmelseGrense
----	Overføringsanl., energi N
----	Langsiktig utviklingsgrense, detaljert iht RPBA

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

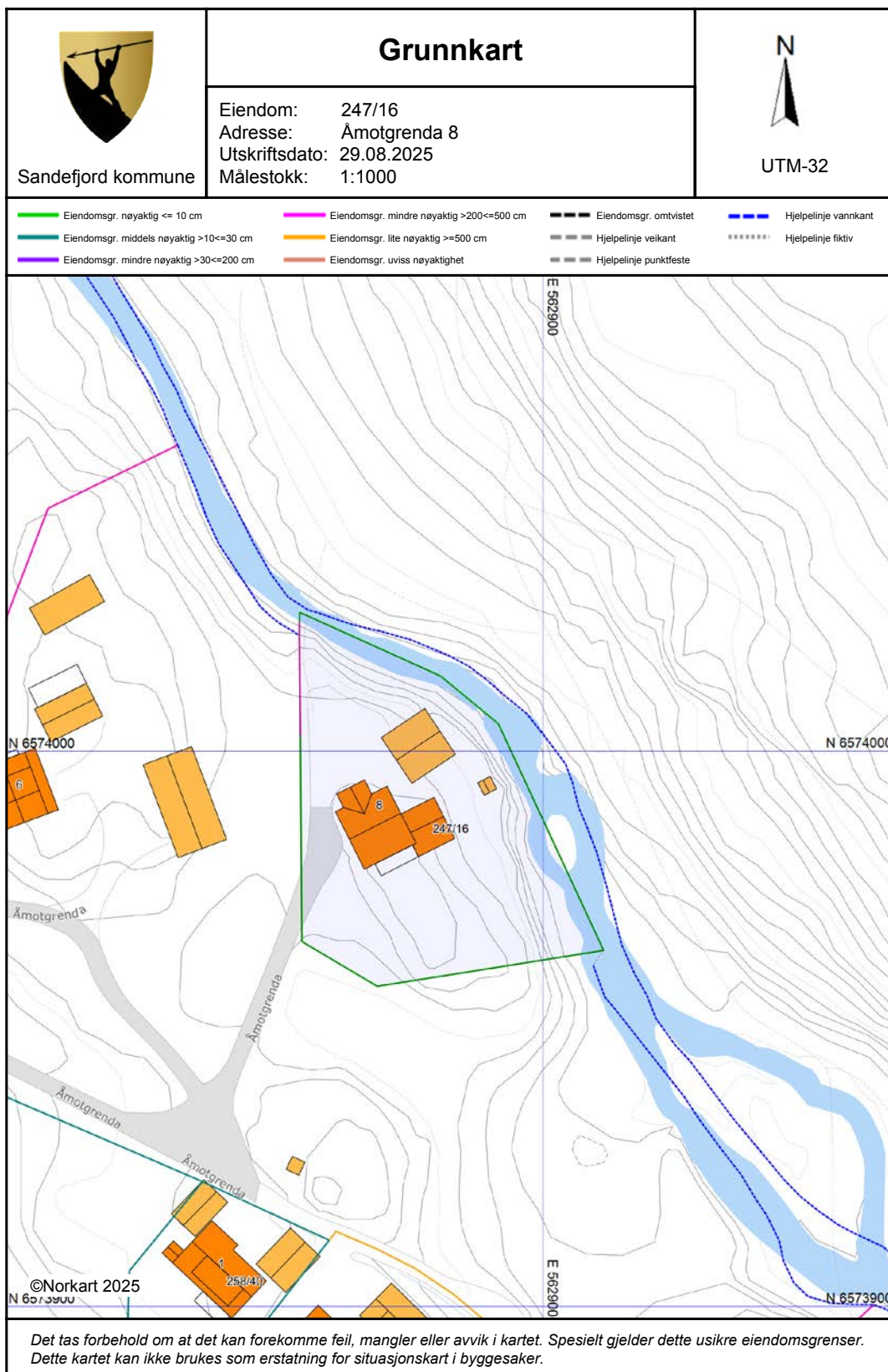
	Park, nåv.		Park, framt.
	Blågrønnstruktur, nåv.		Blågrønnstruktur, framt.
	Naturområde, nåv.		Naturområde, framt.
	Friområde, nåv.		Friområde, framt.

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

	LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.		LNRF, tiltak for stedb. næring, framt.
--	--------------------------------------	--	--

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7, nr.6)

	Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.		Sjø og vassdr., småbåthavn, framt.
	Sjø og vassdr., naturomr., nåv.		Sjø og vassdr., naturomr., framt.
	Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.		Sjø og vassdr., friluftsomr., framt.
	Sjø og vassdr., fiske, nåv.		Sjø og vassdr., fiske, framt.
	Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.		Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt.
	Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.		





Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 29.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	247	Bruksnr.	16	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åmotgrenda 8, 3158 ANDEBU								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	61 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
	Områdenavn	LL	
	Delareal	2 173 m ²	
	Arealbruk	Spredt boligbebyggelse,Framtidig	
	Områdenavn	LSB	
	Delareal	1 843 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320	
	KPFare	Flomfare	

Delareal 177 m²
Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Nåværende
Områdenavn V

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	VENÅS	Beregnet areal	2410.5
Etablert dato	30.03.1943	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	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	247/16
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	247/16
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			247/16
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Jordskifte	17.06.2013 23.04.2014	0700-2012-0033		0719-Mnr vannmangler, 0719-47/6, 0719-58/17, 0719-58/34, 247/4, 247/16
Skylddeling Skylddeling	30.03.1943			247/3, 247/16

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573986.53	562872.43	0	Ja	2410.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KRISTENSEN EGIL F130348*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ÅMOTGRENDA 8 3158 3158 ANDEBU	Bosatt (B)

Jordskifte er krevd

Ført dato	Referanse	Tilknyttede eiendommer
27.05.2022	22-065149REN-JVES LYSTAD	247/1, 247/4, 247/16, 258/21, 258/22, 258/24, 258/40, 258/71

Adresse

Vegadresse: Åmotgrenda 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3158 ANDEBU	Kirkesogn	04090401 Andebu
Grunnkrets	1401 Bråvold	Tettsted	

Valgkrets	1 Nord vest		
-----------	-------------	--	--

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	163583690		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	8270546		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygging avlyst (BA)	
3	18838737		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.10.2005
4	163583682		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	15.06.2005

1: Bygning 163583690: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.01.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åmotgrenda 8	H0101	247/16	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 8270546: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygging avlyst

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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
Rammetillatelse	16.09.1988	16.09.1988
Bygging avlyst		23.01.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	247/16	-	-	-	-	-

3: Bygning 18838737: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.10.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	70
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	70
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	72
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	31.05.2005	15.06.2005
Igangsettingstillatelse	01.06.2005	09.08.2005
Tatt i bruk	01.10.2005	09.08.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	247/16	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	70	70	0	0	0

4: Bygning 163583682: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 15.06.2005

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
Bygning revet/brent	15.06.2005	15.06.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	247/16	-	-	-	-	-

Erklæring om gravetillatelse og senere vedlikehold av Borehulls pumpe med tilhørende installasjoner

Undertegnede, eier av 3804-247/4 Åmotgrenda 6. 3158 Andebu, Sandefjord Kommune gir herved eiere av 3804-247/16 Åmotgrenda 8. 3158 Andebu, Sandefjord Kommune rett til å anlegge, velikeholde og senere fornye vann- med tilhørende installasjoner i trase som vist på vedlagte kart

Senere fornyelse av Vannforsyninger skal kunne skje innenfor det klausulerte området. Etter at anlegget er ferdig skal grave området opparbeides til samme standard som før anleggsstart.

All skade som påføres eiendommen etter at Borehulls pumpe er lagt - og som skyldes denne - blir å erstatte etter avtale eller offentlig skjønn.

Borehullseierene er ansvarlige i fellesskap for utbedring, vedlikehold, drift m. v. av felles privat Borehull. De økonomiske forpliktelsene fordeles etter følgende fordelings-nøkkel:

Den enkelte eier er selv ansvarlig for vedlikehold frem til felles tilkoblingspunkt. Fra og med felles felles tilkoblingspunkt og frem til hovedledning fordeles vedlikeholdskostnadene med 1/2 på hver.



Doknr.: 220614 Tinglyst: 25.02.2022
STATENS KARTVERK

211
Imp.
GK.
MH
E.H

Grunneier som får Borehulls pumpe gjennom sin eiendom, forplikter seg til å gi borehullseierene fri adgang til eiendommen for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Vidre forplikter grunneier seg til å ikke utføre arbeider som kan skade eller gjøre Borehulls pumpe utilgjengelige.

Denne erklæring underskrives i to - 2 eksemplarer og skal tinglyses på eiendommene.

Sted og dato:....Andebu, 14.02.2022

.....

.....

dl
Imp-
G.K.
M.K.
E.H.

Geir Kristensen**Egil Kristensen****Eier av 3804-247/ 4****Marianne Kristensen****Eier av 3804-247/16****Pers.nr. 201068** [REDACTED]**Pers.nr.130348** [REDACTED]*Geir Kristensen***Pers.nr.300648** [REDACTED]*Egil Kristensen
Marianne Kristensen***Bevitnet:***Runar Myhre*
.....
Rita Trakselyte
.....**Runar Myhre, født 190967****Rita Trakselyte født 151077****Åmotgrenda 4, 3158 Andebu**



⊗ Bore hull

St. kv. 10,-

1953/9000066/200

Avskrift av dagbok nr. *2842*
Vedlegg til
Jarlsberg sorenskriverembete
15 DEC 1953

Vi undertegnede Ingeborg Hogstad eier av Stålerød gnr. 47 bnr. 4

Håkon Bråvoll " " Venås " 47 " 16

Arve Bråvoll " " Solstua " 58 " 40

Erling Vegger " " Lyngstad " 58 " 26

Jørgen Møyland " " Lystad " 58 " 21

har i dag blitt enige om følgende

O V E R E N S K O M S T
§-----§

i anledning bygging av vannforsyningsanlegg for våre eiendommer.

1) Vannspørsmålet ordnes ved bygging av felles vannforsyningsanlegg. Som vannkilde blir å benytte det oppborede hull i fjellet beliggende på gnr. 47 bnr. 4.

2) Anlegget utbygges med pumpehus og pumpeanlegg over borehullet. Fra pumpehuset føres hovedledning i vestlig retning gjennom gårdsvegen til det sted hvor eieren av gnr. 58 bnr. 26 tar ut sin stikkledning. Videre føres en hovedledning i nordlig retning til det sted hvor eieren av gnr. 58 bnr. 21 tar ut sin stikkledning.

Alle andre ledninger enn de her nevnte er fellesanlegget uvedkommende, og bekostes og vedlikeholdes av den enkelte interessent.

3) Alle interessenter har like rett til vann fra fellesanlegget. Dog er denne rett betinget av at ikke vannforbruket ved forskjellige innretninger eller tiltak går over et rimelig nivå til skade for de andre interessenter, samt at vedkommende deltar i anleggs- og vedlikeholdsutgifter i samsvar med denne overenskomst.



- 4) Kostnadene ved bygging av det under punkt 2 nevnte felles anlegg fordeles i like dele med 1/5 part på hver interessent, og de framtidige vedlikeholds- og driftsutgifter fordeles på samme måte.
- 5) Til å lede utbygginga av anlegget, og til å føre tilsyn med anlegget etter utbygginga velger interessentene seg i mellom en formann, der blir stående i 2 år om gangen.
- 6) Anlegget skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike.
- 7) Hvis noen i framtida ved nybygging eller på annen måte skulle ønske å slutte seg til anlegget skal vedkomende ha adgang til dette såframt vannkilden eller anlegget er tilstrekkelig til å dekke behovet tilfredsstillende. De nærmere regler for i slike tilfeller å få vann fra vårt anleggxxxx blir å fastsette av interessentene i hvert enkelt tilfelle.
- 8) De rettigheter og forpliktelser hver av oss har etter denne overenskomst skal ikke skilles fra våre eiendommer.
- 9) Denne overenskomst blir å tinglyse.

Bruksrettens verdi overstiger ikke kr. 500.-.
Bråvoll i Andebu den 23.oktober 1953.

Ingeborg Hogstad Håkon Bråvoll Arve Bråvoll
Erling Vegger Jørgen Møyland

At Ingeborg Hogstad, Håkon Bråvoll, Arve Bråvoll,
Erling Vegger og Jørgen Møyland er over 21 år og at de
har skrevet under dette dokument i vårt nærvær attesteres
herved. Bråvoll den 23.10.1953

August Kax Jørgen N. Skjerve

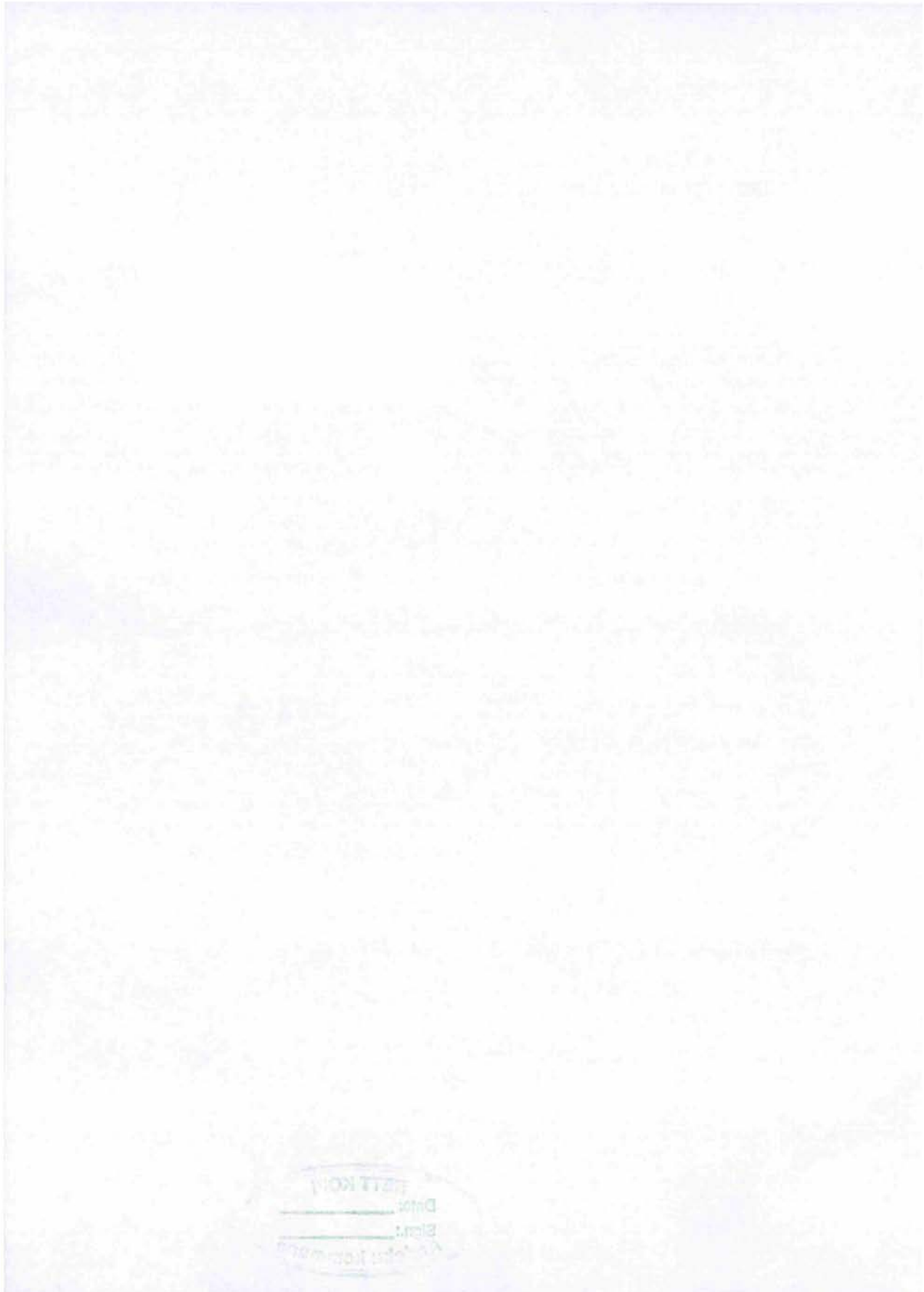
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Opplysninger om rekvirent (innsender) ² Navn: <i>Andebu kommune</i> Adresse: <i>Andebu sentrum 1</i> Postnr: <i>3158</i> Poststed: <i>Andebu</i> Fødselsnr./Org.nr: <i>964952078</i> Referansenr:	Plass for tinglysingstempel  Doknr: 643267 Tinglyst: 09.08.2012 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
---	--

1. Hjemmelshaver (avgiver)					
Navn <i>Elna Othilde Sønseth</i> <i>Dagfinn Krøger</i>			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <i>100341</i>  <i>081055</i> 		
2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
<i>0719</i>	<i>Andebu kommune</i>	<i>47</i>	<i>4</i>		
3. Rettighetshaver – kryss av alternativ					
☒ Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). ⁴ Fyll ut pkt. 4. eller ☐ Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse). Fyll ut pkt. 5.					
4. Rettighetshaver - eiendom					
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
<i>0719</i>	<i>Andebu kommune</i>	<i>47</i>	<i>16</i>		
5. Rettighetshaver – person					
Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato <i>08.10.11</i>	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁵ <i>D. Krøger Elna Sønseth</i>
-------------------------	---





6. Beskrivelse av rettigheten⁶

Rett til vedlikehold av vannledning.
 Rett til vedlikehold av elektrisk- og
 telefon-ledning.
 Rett til vei.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
 (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☒ Ja ☐ Nei

7. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷
8. Underskrifter

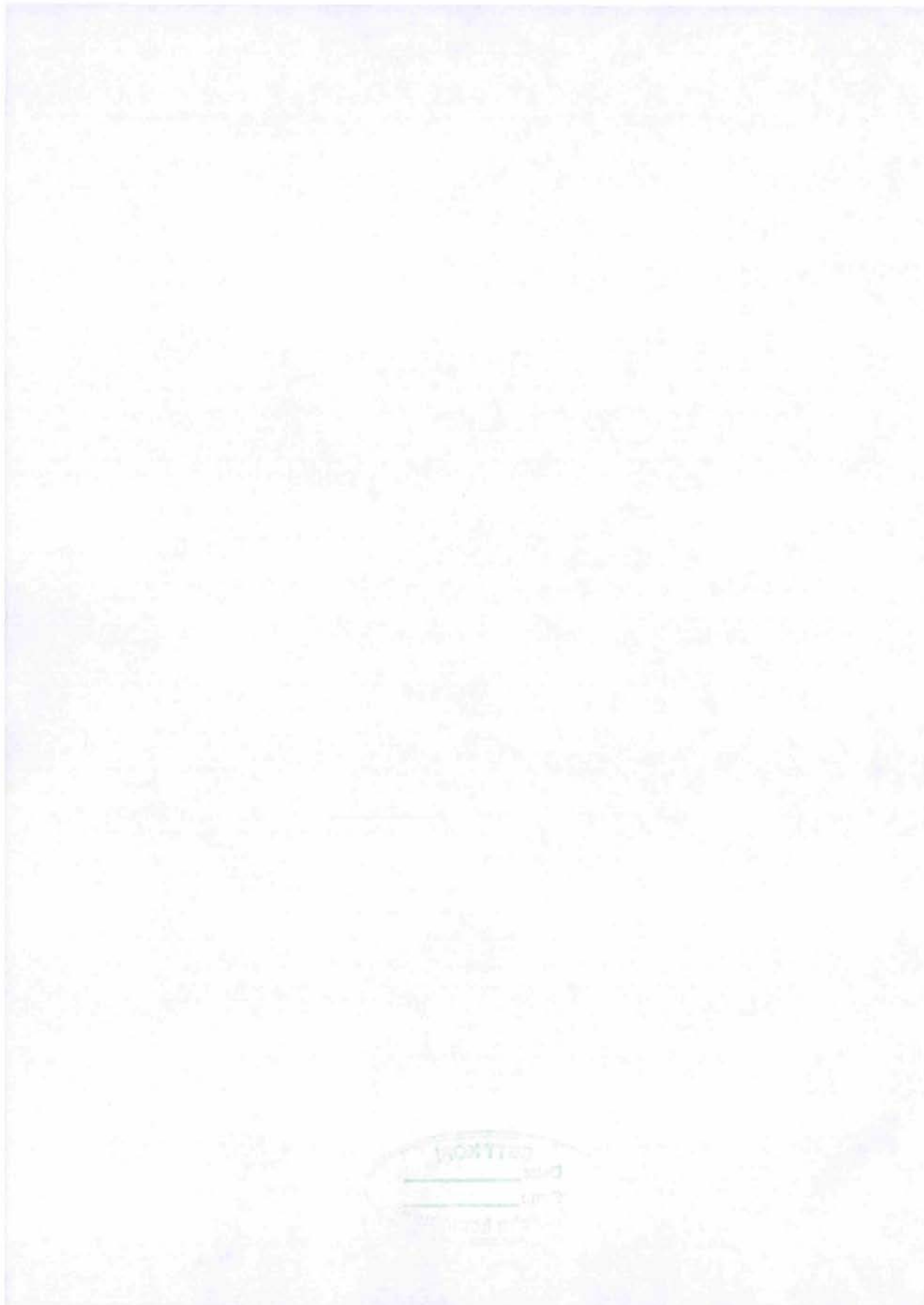
Sted og dato | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift⁸

Lysaker 11/10/2011 *Alma Gjævi* *D. Kjø*

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



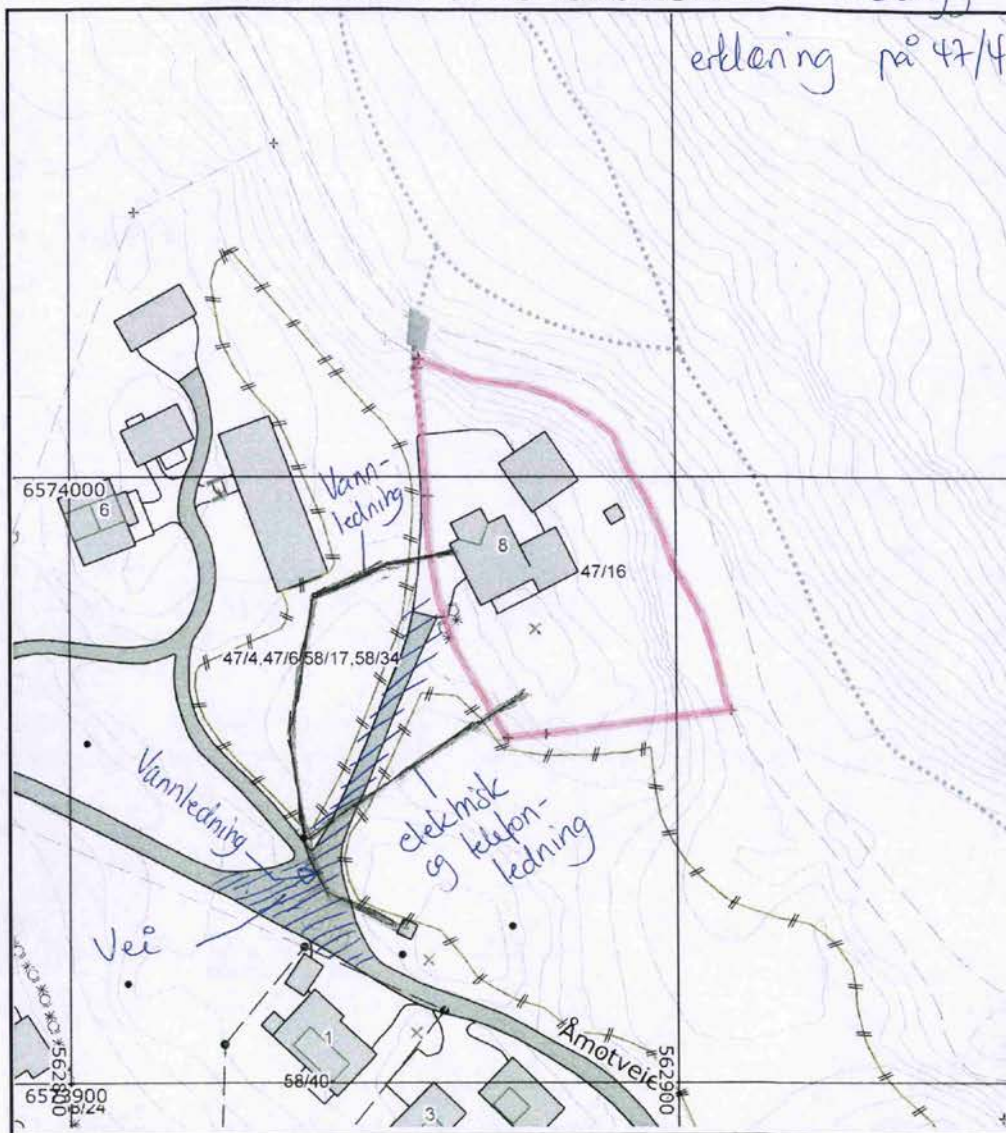


Utskrift - Situasjonkart

Page 1 of 1

FORENKLET SITUASJONSKART

Vedlegg til
erklæring på 47/4



©ANDEBU KOMMUNE

Adresse: ÅMOTVEIEN 8, 3158 ANDEBU

Dato: 6/10-2011

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 47/16/0/0

UTM32 Euref89



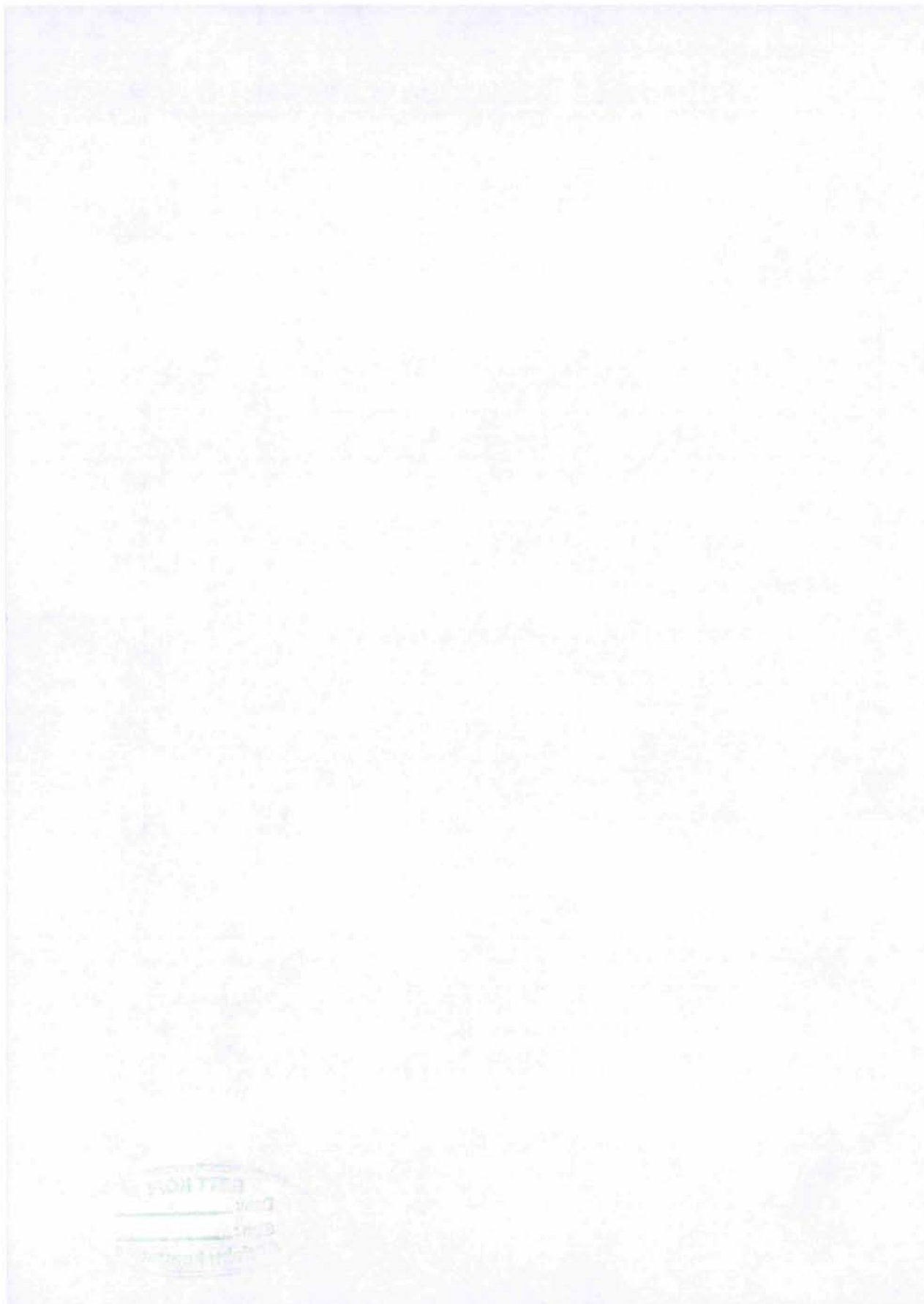
Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann

- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

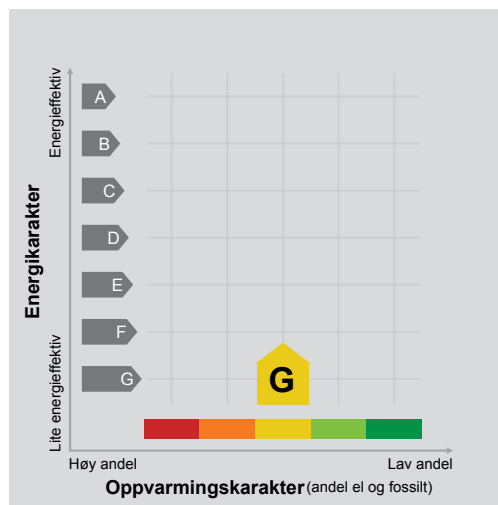




ENERGIATTEST



Adresse	Åmotgrenda 8
Postnummer	3158
Sted	ANDEBU
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	247
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163583690
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167476
Dato	11.09.2025



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

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

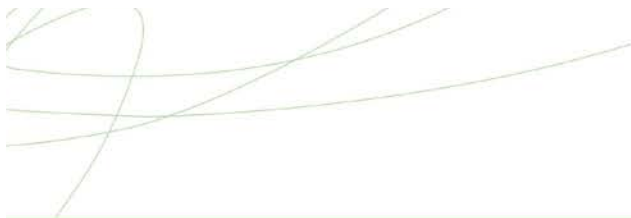
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering tetningslister**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Tidsstyring av panelovner**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1950
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 161
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 20: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 22: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Venås			47	26	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Utvidelse	Enebolig	30/1 1974	dato 13/2 74	sak	16
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Egil Kristensen		Bråvold 3120 Andebu			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Egil Kristensen					
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Magnar Kristensen		3136 Melsomvik			

Besikteget av G.Tangen 12/8 74.

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

☒ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

1.Legge gulv og plate vegger i bad.

2.Montere sanitære instalasjoner i bad.

Dette arbeid må være fullført innen 1/11 1974.

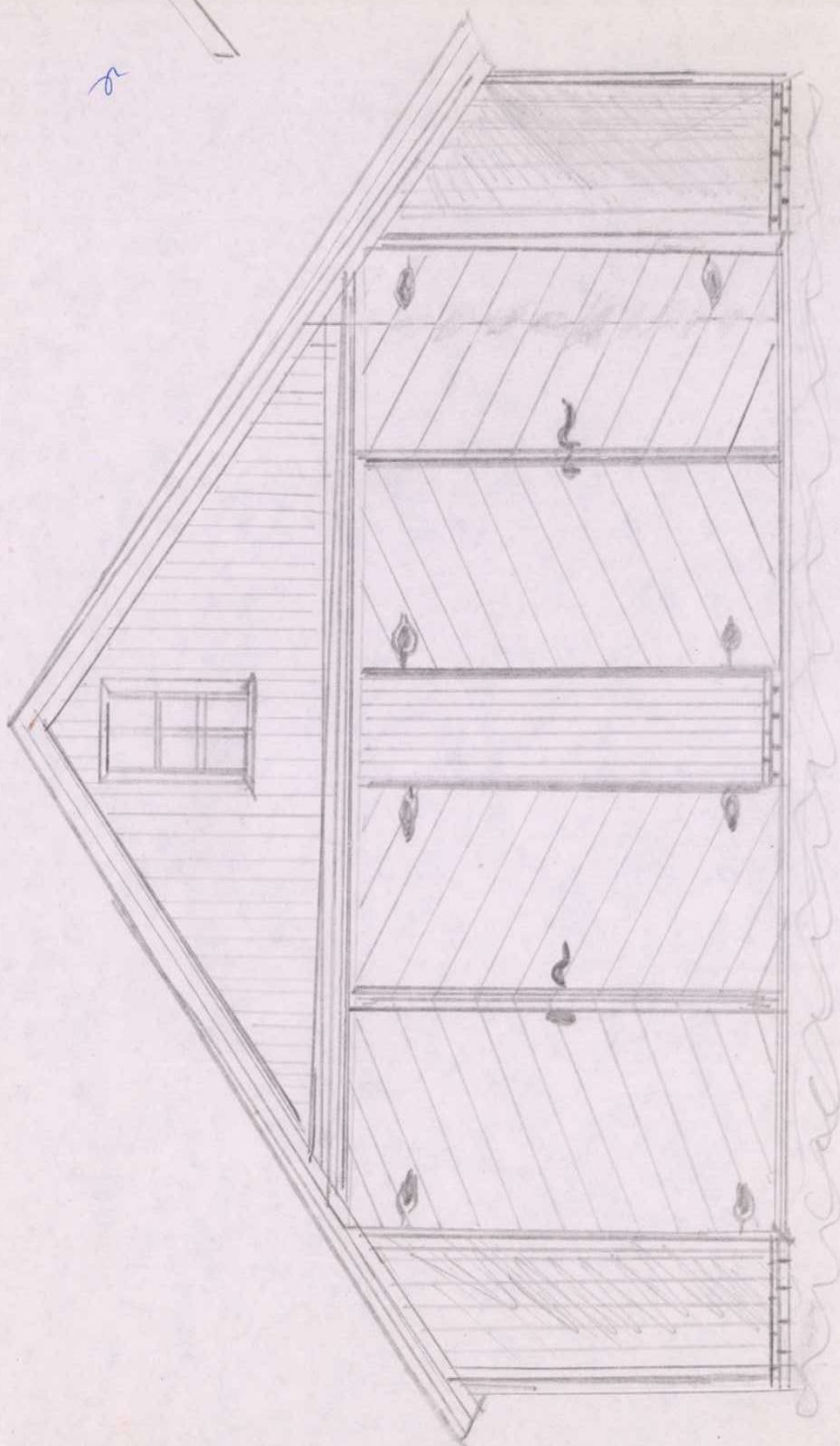
Andebu Ing.kontor den 12/8 74.

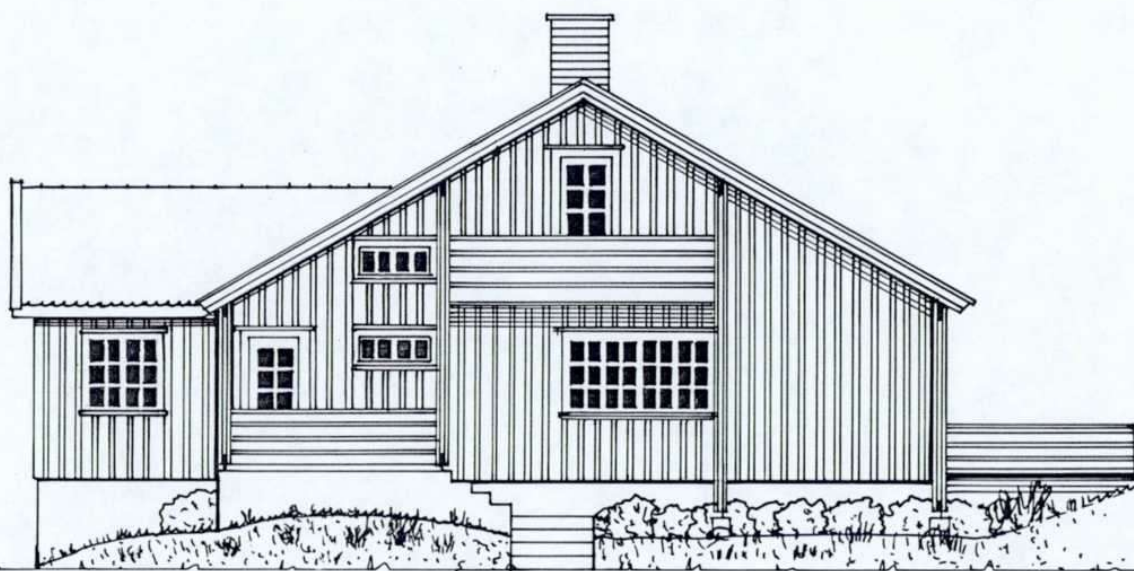
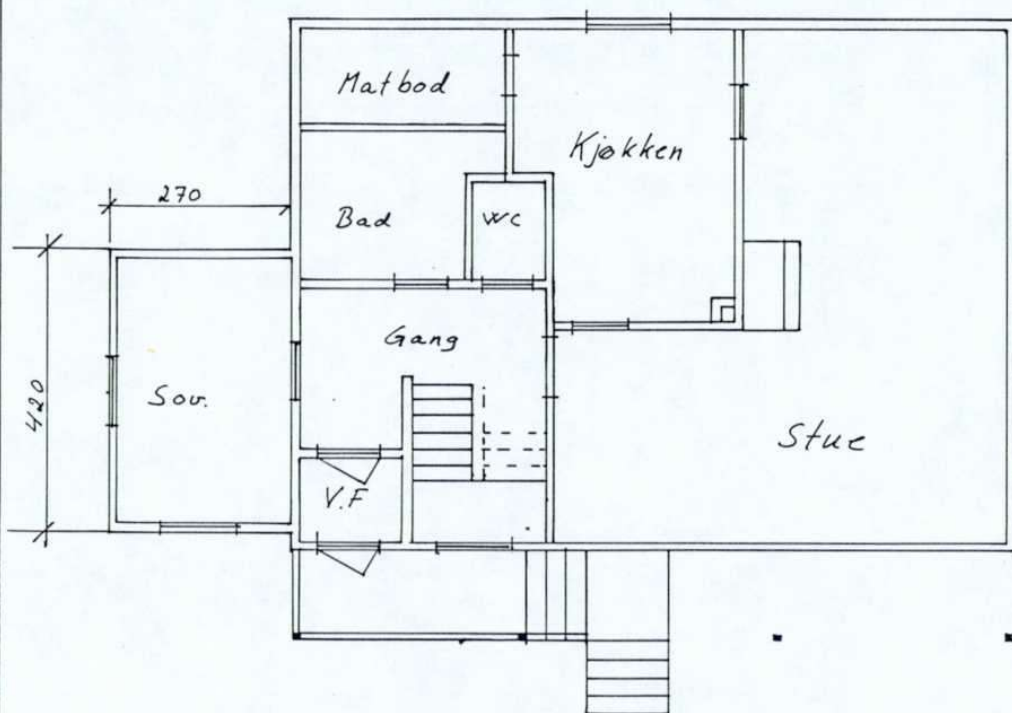
Sendes

- ☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet

- ☐
☐
☐

Gunnbjørn Tangen

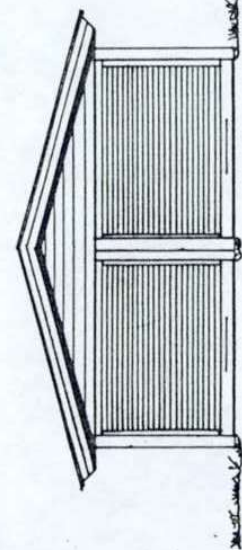
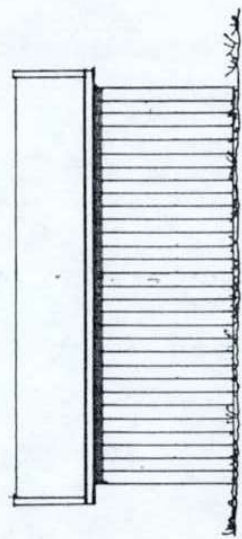
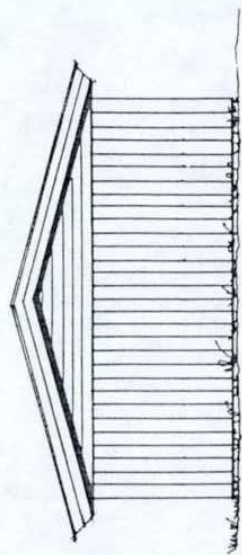




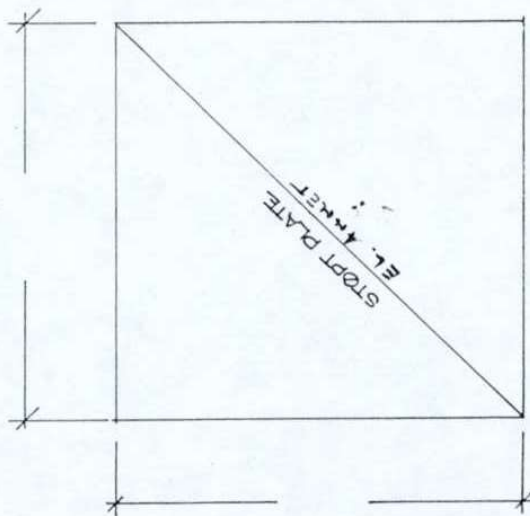
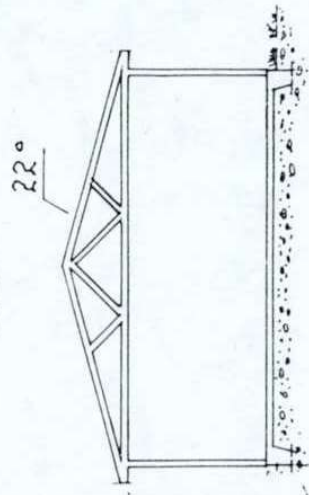
Mot vest.

Tilbygg og fasadeendring på bolig
for Marianne og Egil Kristensen.

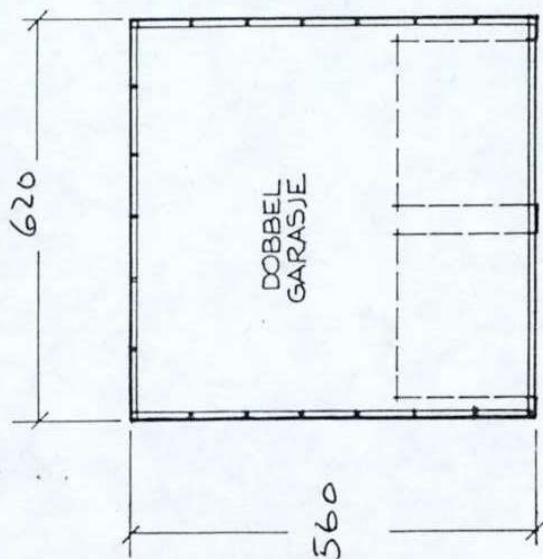
FAŠADER



SNITT

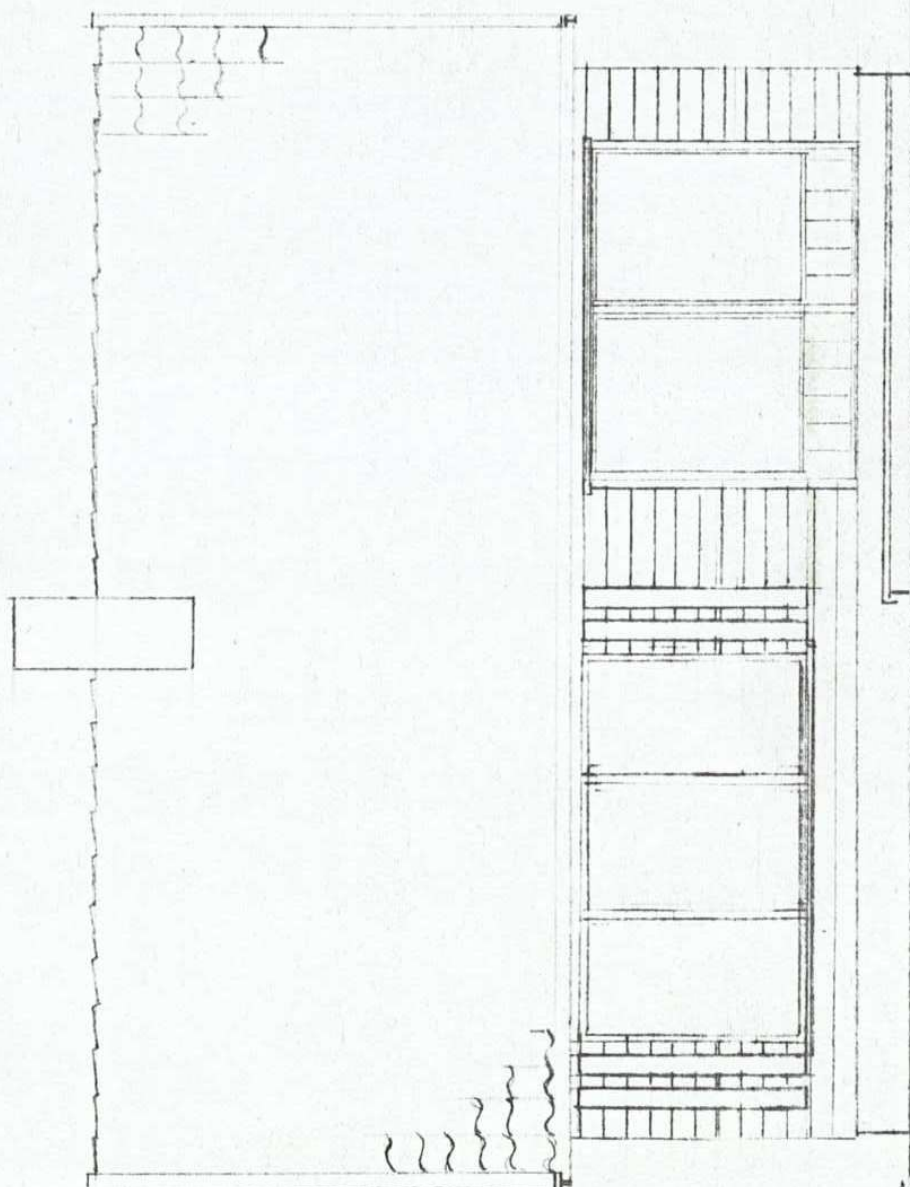


PLAN



Andebu bygningråd

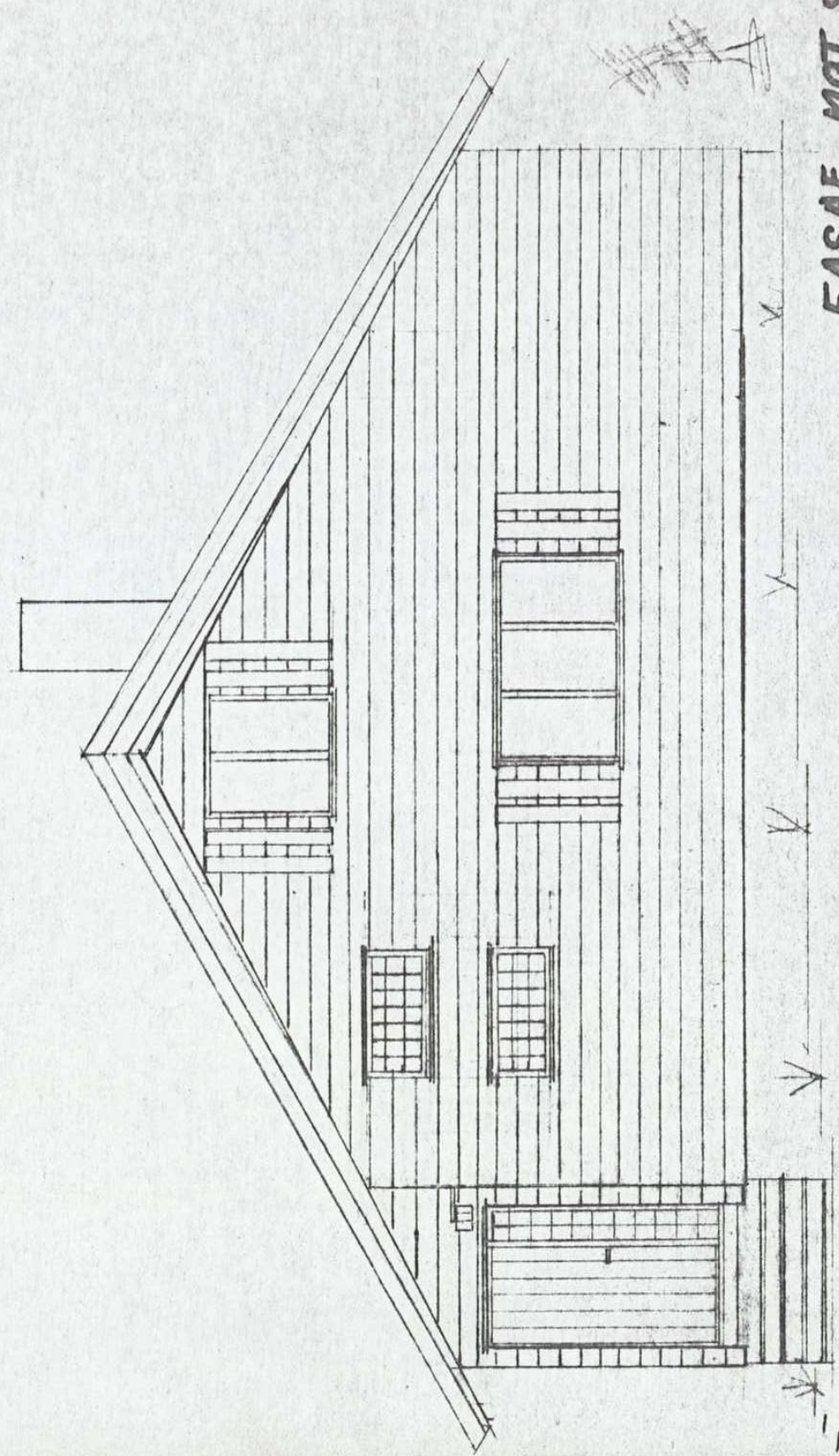
Sak nr. 16/14



FASADE MOT ØST

M-1-50

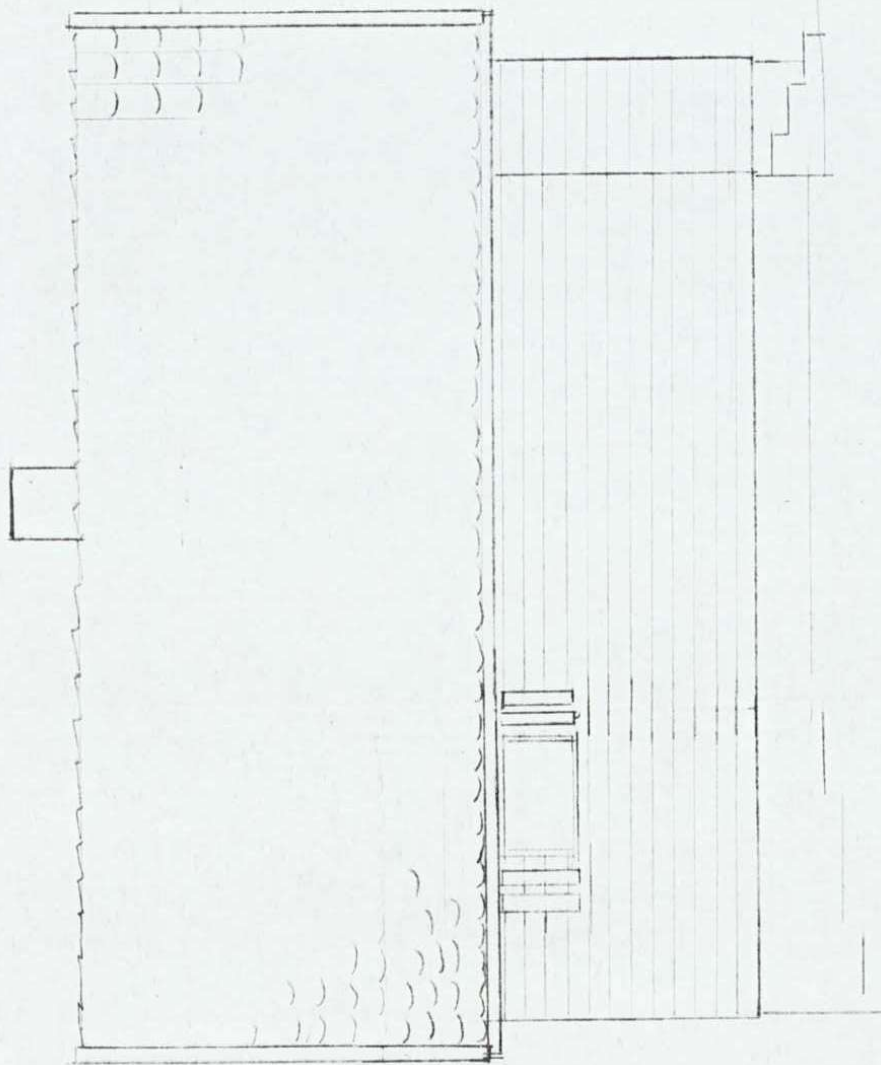
Arkitekt Bygningsskild
Sak nr. 16/74



FASAE MOT SØR

M-1-15 K.

Andebu bygningssråd
Sak nr. 16/14

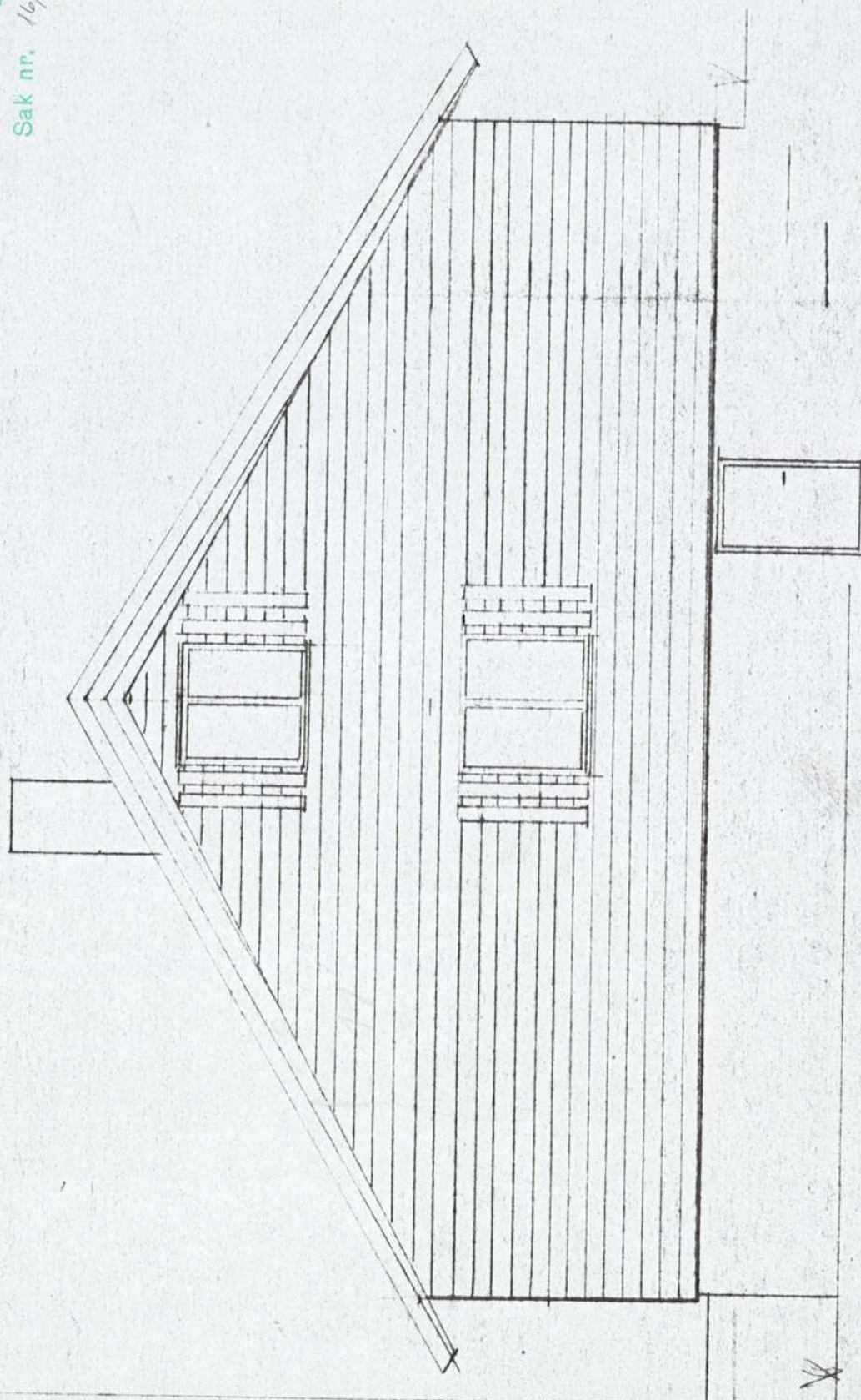


FASADE MOT VEST

17-1-50

17

Andebu bygningråd
Sak nr. 16/74



FASADE MOT NØR

M-1-50

W

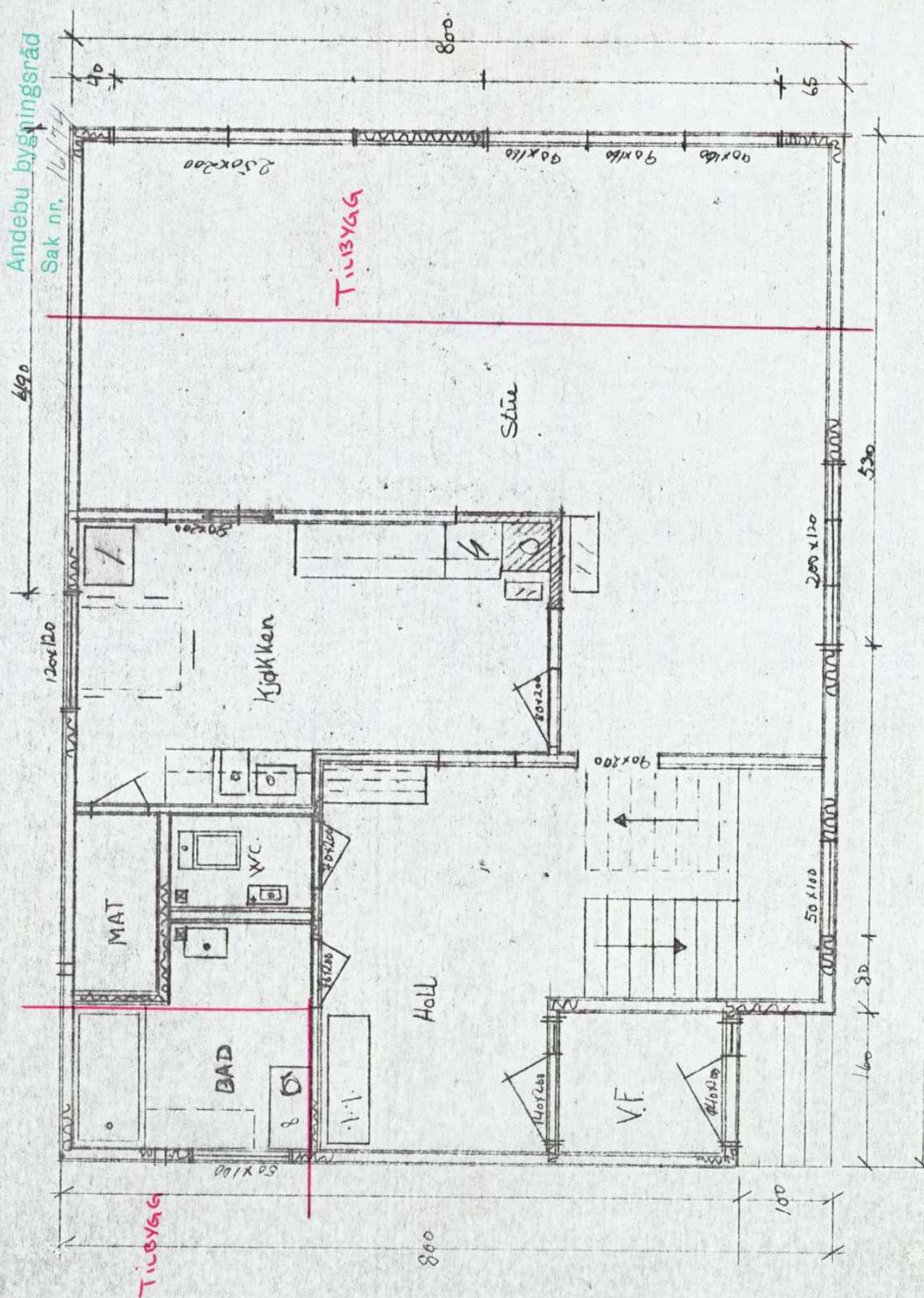
Andebu bygningsråd

Sak nr. 16/74

Plantiss.

M. 1-50

M



Nabolagsprofil

Åmotgrenda 8

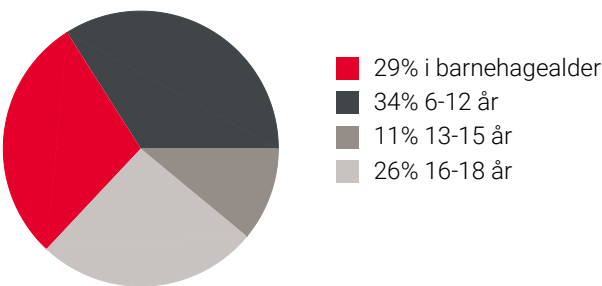
Offentlig transport

Bråvoll veikryss Linje 124	5 min	0.4 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	19 min	19.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min	

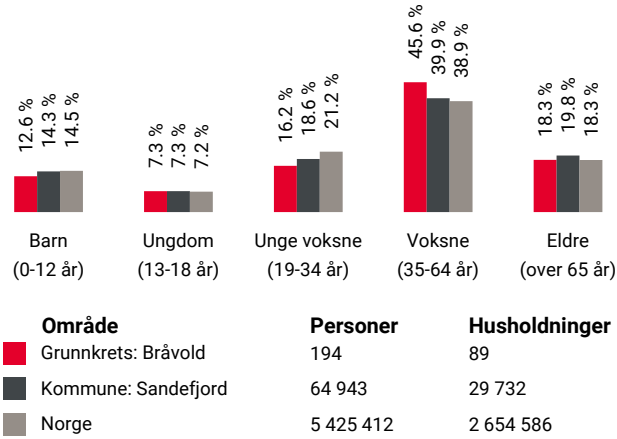
Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 265 elever, 14 klasser	6 min	5.5 km
Høyjord skole (1-7 kl.) 105 elever, 8 klasser	10 min	10.5 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	7 min	6 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	16 min	17.4 km
Re videregående skole 600 elever	22 min	22.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

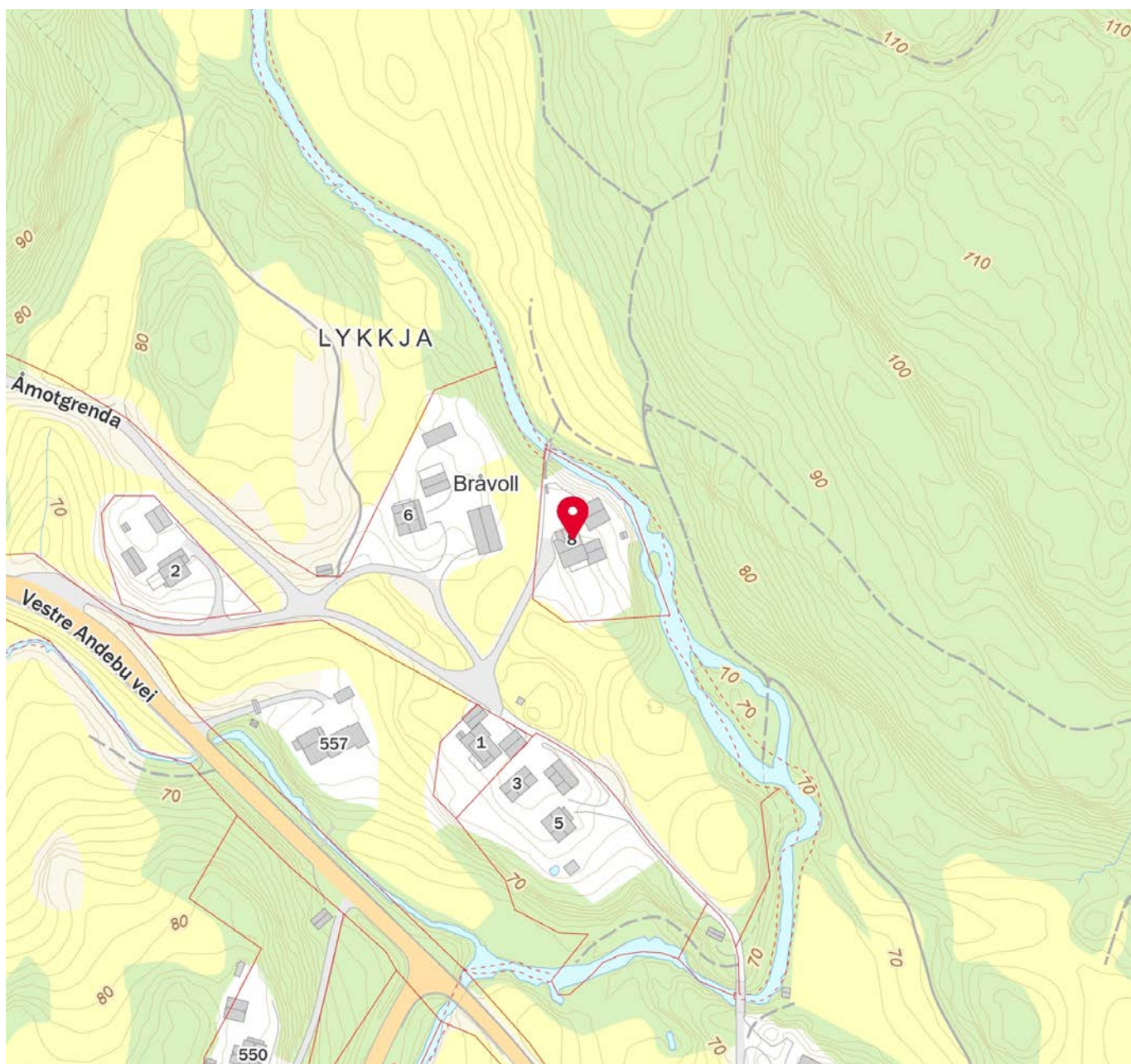
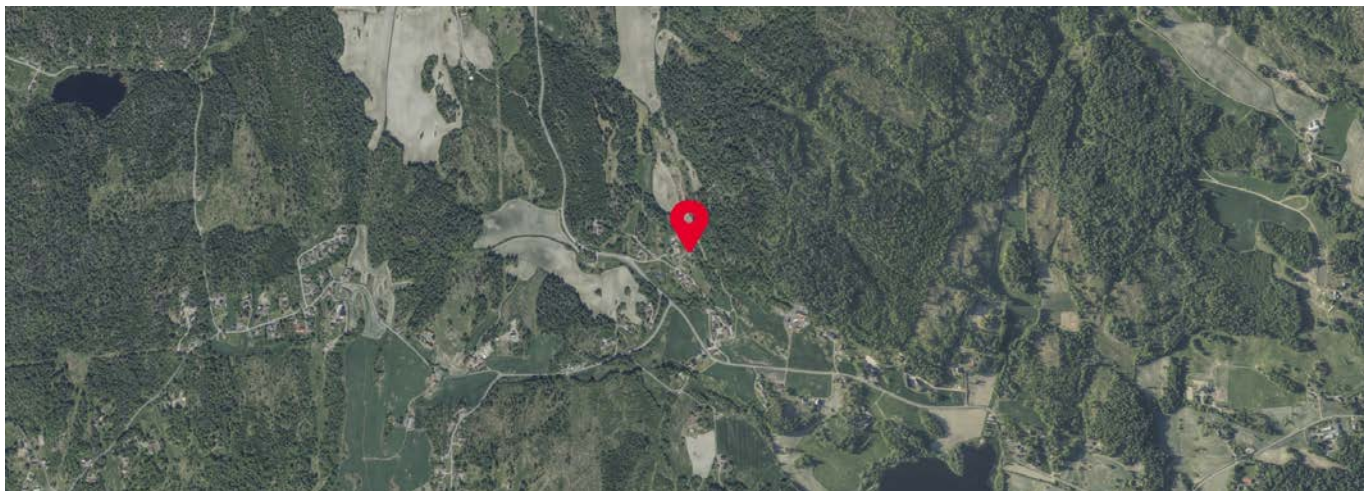
Møyland barnehage (2-5 år) 64 barn	5 min	5 km
Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	7 min	5.9 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	10 min	7.8 km

Dagligvare

Meny Andebu PostNord	7 min	5.7 km
Kiwi Andebu	7 min	

Sport

Møylandsletta Fotball Fotball	6 min	5.1 km
H-Glass Arena Fotball, friidrett	6 min	5.4 km
Treningssenteret Andebu	7 min	
Sporty24 Stokke Express	17 min	





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Åmotgrenda 8
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre