



aktiv.

Holteveien 55, 3158 ANDEBU

**Flott enebolig på landlig tomt i
enden av Holteveien. Gangavstand
til skole. Sol til 22.30. Usjenert. Dbl
garasje. 4 sov**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 950 000,-
Omkostn.: Kr 150 100,-
Total ink omk.: Kr 6 100 100,-
Selger: Mona Knippen Jahre
Trond Olav Jahre

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 216/258 kvm
Tomtstr.: 2934.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 203, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1311250069

Flott enebolig på landlig tomt i enden av Holteveien. Gangavstand til skole.

Velkommen til Holteveien 55 – en romslig og familievennlig enebolig med attraktiv beliggenhet i enden av en blindvei på Gravdal i Andebu.

Boligen er jevnlig oppgradert og fremstår med god standard. Her får du en stor og lys stue med god plass til spisestue og direkte utgang til solrik veranda hvor kveldssolen kan nytes til langt utpå kvelden, samt formiddagssol på husets fremside. Kjøkkenet er både praktisk og moderne, med rikelig skaplass, benkeflater og integrerte hvitevarer.

Boligen har totalt fire soverom, to bad, vaskerom og en romslig kjellerstue som gir ekstra boltreplass for familien. Den store tomten gir gode muligheter for lek og uteaktiviteter, og området byr på flotte turmuligheter rett utenfor døren.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	101
Nabolagsprofil	106
Matrikkelkart	109
Grunnkart	111
Kommuneplankart	112
Reguleringskart	113
Ledningskart	114
Reguleringsbestemmelser	115
Utbyggingsavtale for vei, vann- og avløp	120
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 216 m²

BRA - e: 42 m²

BRA totalt: 258 m²

TBA: 61 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 104 m² Kjellerstue m/trapp, Gang, Bod 1, Bod 2, Teknisk rom, Bad, Bod 3, Vaskerom, Entré, Soverom 1, Soverom 2

1. etasje

BRA-i: 112 m² Entré, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Trapperom, Stue, Kjøkken

TBA fordelt på etasje

Kjeller

10 m²

1. etasje

51 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 42 m² Garasje og bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg.

Entré: 14,5 m²

Soverom 1: 12,6 m²

Soverom 2: 9,8 m²

Bad: 7,8 m²
Trapperom: 3,4 m²
Stue: 45,4 m²
Kjøkken: 15 m²

Areal u. etg.
Kjellerstue m/trapp: 35,4 m²
Gang: 7,8 m²
Bod 1: 3,5 m²
Bod 2: 12 m²
Teknisk rom: 2,7 m²
Bad: 3,5 m²
Bod 3: 3,6 m²
Vaskerom: 5,3 m²
Entré: 2,3 m²
Soverom 1: 9,2 m²
Soverom 2: 9,2 m²

Enebolig:

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

Det er foretatt innvendige endringer i planløsning i både 1. og underetasjen.

I 1. etasje er bad og separat toalettrom slått sammen til ett rom, og vindfang, vaskerom og gang er åpnet opp til et større inngangsparti (entré).

I underetasjen er vegg mellom kjellerstue og hall med trapp fjernet for å utvide kjellerstuen. Det er oppført vegg for

avgrensning av teknisk rom, og én bod er bygget om til vaskerom.

Det foreligger ikke opplysninger om at disse endringene er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Etter gjeldende

regelverk er bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod) til hoveddel (f.eks. bad, vaskerom, soverom eller stue) søknads- eller meldingspliktig etter plan- og bygningsloven.

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

Ny kurs til elbil lader i 2021.

Garasje:

Byggetegninger

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

Det er etablert en bod i bakkant av garasjen, med vindu, som ikke fremgår av godkjente tegninger.

Det er ikke etablert sidedør til garasjen slik det er tegnet inn.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2934.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er pent opparbeidet med busker, plen og hekk rundt boligen. Gårdsplassen er asfaltert.

Denne eiendommen har en tinglyst veirett over gnr 4, bnr 1 i Andebu, gnr 2, bnr 16 i andebu og gnr 4, bnr 10.

Grensepunktene er middels nøyaktige og avvik på tomtestørrelse kan forekomme.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i Holteveien, et rolig og etablert boområde i naturskjønne omgivelser midt i Andebu sentrum i Sandefjord kommune. Her bor du med gangavstand til det meste du trenger i hverdagen, samtidig som du har kort vei til skog og mark – en perfekt kombinasjon for deg som ønsker både nærhet og natur.

Fra eiendommen er det kun få minutters gange til Andebu sentrum, hvor du finner dagligvarebutikk, apotek, bensinstasjon, spisesteder, bibliotek og andre servicetilbud. Det er også gangavstand til både barnehager, barneskole og ungdomsskole, noe som gjør området svært familievennlig. I tillegg har Andebu et godt og aktivt idrettsmiljø, med idrettshall, fotballbaner, lysløype og flerbrukstilbud.

For pendlere er beliggenheten svært gunstig. Det er ca. 15–20 minutter med bil til Sandefjord sentrum, Torp flyplass og E18 – noe som gir gode forbindelser til både Larvik, Tønsberg og resten av Vestfold. Det går også buss til Sandefjord og omegn fra Andebu sentrum.

Området er omgitt av vakker natur, og det er et mangfold av tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren – enten du liker fotturer, ski, sykling eller bærplukking. Nærheten til Vestskogen og Kodal gir et flott utgangspunkt for friluftsliv året rundt.

Holteveien 55 er med andre ord et sted hvor du kan nyte rolige og grønne omgivelser, samtidig som du har alt du trenger i hverdagen lett tilgjengelig.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Området er hovedsakelig bebygget av eneboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 1.3 km

Vesterått barnehage (1-2 år) ca. 2.3 km

Møyland barnehage (2-5 år) ca. 3.1 km

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) ca. 2.6 km

Signo grunn- og videregående skole (1-1...) ca. 4.9 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 2.8 km

Gjennestad videregående skole ca. 14.3 km

Re videregående skole ca. 14.7 km

Skolekrets

Andebu skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport

Buss: Gravdal verksted (Linje 124) ca. 0.6 km

Tog: Stokke stasjon (Linje RE11, RX11) ca. 16.1 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp 21 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig med over to etasjer oppført i 1979/80, med frittliggende garasje oppført samme år. Det er utført oppgraderinger i boligen, blant annet nytt bad i 1. etasje i 2008. I 2018 ble det gjort endringer i inngangspartiet, og vaskerom og sikringsskapet ble flyttet ned til underetasjen, nye overflater og gulvvarme i entréen. Ny kjøkkeninnredning i 2016. Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på badet i underetasjen som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på flere bygningsdeler, herunder takteking, takrenner og nedløp, vinduer, ytterdører, innvendige dører i underetasjen, vann- og avløpsrør, vannpumpe, drenering og utvendige vannrør. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men tiltak bør påregnes over tid i takt med naturlig slitasje og vedlikeholdsbehov. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det

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

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Takrenner, nedløp og beslag av stål fra byggeåret. Trinn montert for feier. Yttervegger består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av wtakstoler. Undertak av bærende og avstivende taktro. Gulvet loft.

Adkomst via innvendig luke i gang med nedfellbar stige fra 2018. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring. Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra byggeår. Tre vinduer mot sør i underetasjen fra 2000. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Utvendige markiser på tre vinduer mot sør i 1. etg. fra 2014. Ytterdør av tre med sidefelt av glass. Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass. Malt skyveterassedør i tre med 3-lags isolerglass. Malt tredør i underetasje. Veranda på 47 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte søyler.

Verandaen ble utvidet i 2014 med nye terrassebord og det ble

samtidig montert elektrisk markise. Malte stående rekkverkspiler på 90 cm. Balkong på 4,4 m² med utgang fra soverom. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Liggende malte rekkverksbord på 90 cm. Platting i hage på 10 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert

tre. Utvendig betongtrapp med skiferstein i trinn til inngangsparti fra byggeår. Trapp til veranda i trykkimpregnerte materialer med stående malt rekkverk på 85 cm fra 2014.

INNENDIG

Gulver har klikkvinyll, laminat, parkett, tregulv, tepper og flis. Vegger har malt tapet, malte panelplater og malt trepanel. Tak har malte takessplater og malt/behandlet trepanel. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong. Retningavvik er kontrollert i to rom per etasje. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 6 mm - normalt iht. alder. Det er etablert radonvifte med røropplegg for uttrekk av radongass fra grunnen under et soverom og bod i 2013. Tiltaket er gjennomført basert på tidligere radonmålinger som viste forhøyede verdier. Ifølge opplysninger er det foretatt etterfølgende målinger som dokumenterer at tiltaket har hatt ønsket effekt. Det er i

stuen montert en vedovn, ubrennbar plate på gulv i front.

Plassbygget peis i kjellerstue, peisovninnsats av støpejern, flislagt på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i bod.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 04.04.2024. Gulv i underetasje er av betong som er tekket med tregulv og tepper i oppholdsrom. Veggene har lecamur og innforet vegg med trepanel.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Det er målt fuktverdier på 15,4 % som er i øvre sjiktet av hva som regnes som tørt treverk. Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn. Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene fra byggeår. Det er montert rekkverk. I 1. etg. er det innvendige malte profilerte fyllingsdører fra 2018. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

I underetasjen er det innvendige malte profilerte tredører og finérdører fra byggeår.

VÅTROM

I 2008 ble det tidligere badet og toalettrommet slått sammen og oppgradert til ett større baderom. Arbeidet ble utført av fagfolk.

Det er flis på vegg og malt trepanel i tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er varierende fall i gulvet. Det er tilfredsstillende fall mot sluk under dusjkabinettet fra nærliggende vegger, men fallforholdene fra øvrige deler av hovedgulvet er for svakt. Det er plastsluk og banemembran med udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar med glassvegg. Det er avtrekksvifte og ventil i tak, og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Badet i underetasjen er fra byggeår. Det er våtromstapet på vegg og trepanel i tak. På gulvet er det gulvbelegg med trinnstyrt gulvvarme. Rommet inneholder innredning med servant, veggmontert speilskap, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Lufteventil i vegg og tak. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3. Hulltaking er foretatt fra teknisk rom uten å påvise unormale

forhold. Vaskerommet i underetasjen ble etablert i 2018 av fagfolk i et rom som tidligere var definert som bod. Endringen medfører

bruksendring til rom for varig opphold, og tiltaket er derfor søknadspliktig. Ved

søknadsplikt for våtrom i rom uten tidligere våtromsfunksjon,

utløses krav om uavhengig kontroll av fuktsikring etter byggesaksforskriften (SAK10 § 14-2 bokstav c). Det er fremvist fakturadokumentasjon på utførelse, men det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført uavhengig kontroll. Det er baderomsplater og sokkelflis på vegg. Trepanel i tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er i tillegg etablert røropplegg for fremtidig installasjon av

vaskekum. Det er ingen ventiler av vaskerom. Hulltaking er foretatt fra bod og det er påvist avvik i hulltakingen. Fuktkilden vurderes å ikke være knyttet til bruksvann eller rommets installasjoner. Med bakgrunn i byggets/dreneringens alder, vurderes det som

aktuelt

at fukten tilføres via konstruksjonen fra grunnen og ikke vaskerommet.

KJØKKEN

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Montert våtromsplater mellom benk og overskap, samt på vegg bak platetopp. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber, hovedsakelig fra byggeår, men noe nytt på bad, vaskerom og kjøkken ifbm oppussing. Stoppekran i teknisk rom.

Innvendig avløp er av plast hovedsakelig fra byggeår, men noe nytt på bad, vaskerom og kjøkken ifbm oppussing. Stakeluke i bod.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm. Vannpumpe med tilhørende trykktank er plassert i teknisk rom og er fra byggeår. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft til luft varmepumpe i stue fra 2023. Termostatstyrte varmekabler på bad og entré i 1. etg., samt vaskerom i underetasjen. Trinnstyrt gulvvarme på bad i underetasje. Veggmonterte panelovner.

Enkelte fra byggeår og noen nyere med Wifi styring. Vedovn i 1. etg. og peis i underetasje. Varmtvannsbereder på 300 liter fra 2008, plassert i teknisk rom.

Sikringsskap er plassert i bod.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 17 kurser og overspenningsvern. 50A hovedsikring.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Boligen er fundamentert på løsmasser av skifer, stein og grus. Det observeres type Platon utvendig fuktsikring med topplist.

Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og videre ut i terreng. Grunnmur oppført av lecablokker. Utvendig pusset og malt. De fleste

vegger i kjeller er innkledd. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor

fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell

fuktmembran/fuktsperre eller drenering. Tomten har asfaltert oppkjørsel med

tilfredsstillende fall bort fra boligen og det er stor gressplen. Utvendige avløpsrør er av plast som ble tilkoblet offentlig avløpsnett via private stikkledninger i 2004 ifølge eier.

Utvendige vannledninger er fra byggeår og er av plast (PEL) til privat borrevann.

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er foretatt innvendige endringer i planløsning i både 1. og underetasjen. I 1. etasje er bad og separat toalettrom slått sammen til ett rom, og vindfang, vaskerom og gang er åpnet opp til et større inngangsparti (entré). I underetasjen er veggen mellom kjellerstue og hall med trapp fjernet for å utvide kjellerstuen. Det er oppført vegg for avgrensning av teknisk rom, og én bod er bygget om til vaskerom. Det foreligger ikke opplysninger om at disse endringene er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Etter gjeldende regelverk er bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod) til hoveddel (f.eks. bad, vaskerom, soverom eller stue) søknadseller meldingspliktig etter plan- og bygningsloven.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er etablert en bod i bakkant av garasjen, med vindu, som ikke fremgår av godkjente tegninger. Det er ikke etablert sidedør til garasjen slik det er tegnet inn.

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 dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

Takstein ble børstet rent for mose i 2025.

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

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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.

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål fra byggeåret.

Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/

vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

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

Utvendig kledning ble sist malt med oljedekkbeis i 2018.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Takkonstruksjon/Loft

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.

Undertak av bærende og avstivende taktro. Gulvet loft.

Adkomst via innvendig luke i gang med nedfellbar stige fra 2018.

Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

Det er brudd på dampsperre rundt rørgjennomføring.

Det mangler flueduk i gesimskasser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør teipes rundt rørgjennomføringer for å unngå risikoen for kondens på loft.

Det anbefales å montere flueduk eller annen egnet netting i gesimskassene for å hindre inntrenging av insekter.

Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra byggeår. Tre vinduer mot sør i underetasjen fra 2000.

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

Utvendige markiser på tre vinduer mot sør i 1. etg. fra 2014.

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister, noe værslitt treverk og tegn til innvendig kondensering på glass.

Beslag under vindu i kjellerstue er løst.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Tidspunkt for utskifting av vinduer nærmer seg.

Dører

Ytterdør av tre med sidefelt av glass.

Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.

Malt skyveterrassedør i tre med 3-lags isolerglass.

Malt tredør i underetasje.

- Det er avvik:

Samtlige dører er fra byggeår og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte/manglende tettelister og noe værslitt treverk.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk.

Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Tidspunkt for utskifting av ytterdører nærmer seg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 47 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte søyler.

Verandaen ble utvidet i 2014 med nye terrassebord og det ble samtidig montert elektrisk markise.

Malte stående rekkverkspiler på 90 cm.

Balkong på 4,4 m² med utgang fra soverom. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Liggende malte rekkverksbord på 90 cm.

Platting i hage på 10 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

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.
- Høyde på rekkverk ved veranda og balkonger skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.

Det er 8 cm mellom liggende rekkverksbord. Avstand mellom horisontale rekkverksbord skal være maksimalt 2 cm etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Overflater - 2

Gjelder deler av overflater.

- Det er avvik:

Gulvflater i stue bærer preg av bruksslitasje.

Enkelte takflater er noe ujevnt malt.

Tiltak:

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

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Rom Under Terreng

Gulv i underetasje er av betong som er tekket med tregulv og teppe i oppholdsrom.

Veggene har lecamur og innforet vegg med trepanel.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Det er målt fuktverdier på 15,4 % som er i øvre sjiktet av hva som regnes som tørt treverk.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene fra byggeår.

Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyde på 80 cm er under dagens krav på 90 cm.

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

cm.

Noe slitasje på trappetrinn i bunn av trapp.

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Innvendige dører u. etg.

I underetasjen er det innvendige malte profilerte tredører og finérdører fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører.

Flere av dørene går i terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tidspunkt for utskiftning av dører nærmer seg.

Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD

Det er flis på vegg og malt trepanel i tak.

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

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert dusjkabinett og glassvegg som begrenser direkte vannsprut på dør og vindu.

Overflater Gulv

1. ETASJE > BAD

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er varierende fall i gulvet. Det er tilfredsstillende fall mot sluk under dusjkabinettet fra nærliggende vegger, men fallforholdene fra øvrige deler av hovedgulvet er for svakt.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med udokumentert utførelse

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar med glassvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Ved montering av innebygget sisterner var det ikke krav til lekkasjesikring etter gjeldende regelverk på installasjonstidspunktet (før 2010). Konstruksjonen bør likevel følges opp med jevnlig visuell kontroll for å oppdage eventuelle lekkasjer på et tidlig tidspunkt

UNDERETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen,

men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Fuktkilden vurderes å ikke være knyttet til bruksvann eller rommets installasjoner. Med bakgrunn i byggets/dreneringens alder, vurderes det som aktuelt at fukten tilføres via konstruksjonen fra grunnen og ikke vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Vannledninger

Vannrør er av kobber, hovedsakelig fra byggeår, men noe nytt på bad, vaskerom og kjøkken ifbm oppussing.

Stoppekran i teknisk rom.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart.

Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast hovedsakelig fra byggeår, men noe nytt på bad, vaskerom og kjøkken ifbm oppussing.

Stakeluke i bod.

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

Vurdering av avvik:

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

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.

Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe med tilhørende trykktank er plassert i teknisk rom og er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Anlegget er i drift, men det oppstår periodisk lavt trykk ifølge eier. For å gjenopprette trykket må trykktanken manuelt tømmes og luftes et par ganger i året. Dette indikerer at trykktanken har nedsatt funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Det anbefales å skifte ut vannpumpe og trykktank med en nyere og mer driftssikker løsning. En moderne enhet vil kunne gi mer stabilt vanntrykk og redusert vedlikeholdsbehov

Fuktsikring og drenering

Det observeres type Platon utvendig fuktsikring med topplist.

Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og videre ut i terreng.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drenering er 46 år og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er indikert noe høye fuktverdier i lecamur og gulv i underetasjen.

Fuktsikringen mangler topplist mot øst.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Topplist må etableres der det mangler.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av lecablokker. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledd.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er ikke registrert setninger/forskyvninger som har innvirkning på konstruksjonens sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Horisontalriss i boden bør tettes og det anbefales å observeres over tid for å vurdere eventuell utvikling eller behov for ytterligere tiltak.

Generelt vedlikehold på utvendig mur er noe som er påregnelig med tiden.

Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Tomten har asfaltert oppkjørsel med tilfredsstillende fall bort fra boligen og det er stor gressplen.

Vurdering av avvik:

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

Det er groper og flatt terreng på sørsiden av boligen.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast som ble tilkoblet offentlig avløpsnett via private stikkledninger i 2004 ifølge eier.

Utvendige vannledninger er fra byggeår og er av plast (PEL) til privat borrevann.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- 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: Påsikt kan det komme pålegg om tilknytting til vann, i henhold til plan- og bygningsloven §27-1.

Forhold som har fått TG3:

Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp med skiferstein i trinn til inngangsparti fra byggeår.

Trapp til veranda i trykkimpregnerte materialer med stående malt rekkverk på 85 cm fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er 76 cm ned til hardt underlag uten rekkverk på betongtrapp, noe som skal hindre fallulykker. Rekkverk på trapp til veranda på 85 cm er under dagens krav på 90 cm.
- Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet i underetasjen er fra byggeår.

Det er våtromstapet på vegg og trepanel i tak.

På gulvet er det gulvbelegg med trinnstyrt gulvvarme.

Rommet inneholder innredning med servant, veggmontert speilskap, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Lufteventil i vegg og tak.

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

Vurdering av avvik:

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

Målt tilnærmet flatt fall mot sluk.

Sprekker i tapetskjøter i vegg.

Mangler tilluftspalte ved dør.

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres

Ventilasjon

Det er ingen ventileringsavvaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Det er lufteventil på utside av vegg, men denne er gjenkledd på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftsifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap er plassert i bod.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 17 kurser og overspenningsvern. 50A hovedsikring.

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1980 Det elektriske anlegget er ikke fullstendig utskiftet fra inntakssikringer og videre, men deler av anlegget er oppgradert gjennom årene. I

2018 ble sikringsskapet flyttet fra entré til bod i underetasjen.

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæringer for elektriske arbeider som er utført i nåværende eiers eiertid.

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

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?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja Grunnet manglende oversikt over elbil lader i kursfortegnelsen som ble montert i 2021, åpent hull i bunn av sikringsskapet, manglende spottkasser over halogenbelysning i stue, alder på deler av anlegg, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

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

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

Kostnadsestimat er kun for utvidet kontroll.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 27.06.2025 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært

Flere aktører som vist over. Arbeid utført av Haugen VVS AS, Protan Entreprenør AS, Dag Johnny Lian Murmester

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Bygde helt nytt bad av eksisterende bad fra bunn av og opp.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei

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

Ja, kun av faglært

Flyttet sikringsskap. Oppgradert el-nett. Arbeid utført av SET Elektro AS

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

Ja

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

Ja

Utført av Lede

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Tesla lader i garasje. Installert av SET Elektro AS i 2021.

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

Ja, kun av faglært

Byttet gulvbord. Økt areal på terrasse. Arbeid utført av Tønsberg Byggsenter AS

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Målt radon. Innført tiltak med avtrekksvifte og rør ned i kjellergulv.

21.1 Radonmåling

År: 2013

Tilleggs kommentar:

Vi har dokumentasjon i papirform på utført arbeid som ikke fremkommer av minbolig.no. Det er mye papirer og kvitteringer, så det å scanne og laste opp disse er en stor jobb. Alle papirer og kvitteringer er sortert og ligger i egne mapper. Disse kan vises til takstmann.

Innhold

Boligen går over 2 lan og inneholder følgende rom:

1. etasje: Entré, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Trapperom, Stue, Kjøkken

Underetasjen: Kjellerstue m/trapp, Gang, Bod 1, Bod 2, Teknisk rom, Bad, Bod 3,

Vaskerom, Entré, Soverom 1, Soverom 2.

Garasje med bod.

Standard

Velkommen til Holteveien 55 – en tiltalende og familievennlig enebolig som kombinerer romslige løsninger, moderne standard og en idyllisk beliggenhet. Huset ligger usjenert til i enden av en blindvei, noe som gir en trygg og rolig hverdag for både små og store. Eiendommen har en stor og solrik tomt som innbyr til lek, hagebruk og hyggelige uteaktiviteter – et ideelt sted for barnefamilier som ønsker både plass og nærhet til naturen.

Boligen er jevnlig oppgradert og fremstår med gjennomgående god kvalitet. På

hovedplanet møtes du av en romslig entré med rikelig plass til garderobe og oppbevaring – en praktisk løsning i en aktiv familiehverdag. Videre finner du en stor og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til både sofagruppe og spisestue, og rommet har en naturlig flyt som gjør det enkelt å samle familie og venner. Fra stuen er det direkte utgang til en stor veranda, hvor kveldssolen kan nytes til langt utpå sommerkvelden. På husets fremside har man formiddagssolen, noe som gir flotte solforhold hele dagen.

Kjøkkenet er lyst og funksjonelt, med rikelig skap- og benkeplass, underlimt vask og integrerte hvitevarer. Her ligger alt til rette for både hverdagsmatlaging og hyggelige middager. I tillegg finner du et hovedsoverom med tilhørende balkong samt et lyst og delikat bad på dette planet.

Underetasjen byr på mange gode kvaliteter som gjør boligen ekstra praktisk for en barnefamilie. Her er det to soverom i god størrelse, en romslig kjellerstue som passer perfekt som leke- eller TV-rom, samt et bad nummer to. I tillegg har etasjen både vaskerom, teknisk rom og flere boder som sikrer rikelig med oppbevaringsplass. En egen inngang gjør det enkelt å bruke kjelleren aktivt i hverdagen, for eksempel når barna blir større eller som et naturlig bindeledd mellom inne- og uteareal.

Beliggenheten er et stort pluss. Eiendommen ligger skjermet og barnevennlig til, uten gjennomgangstrafikk. Samtidig har du kort gangavstand til skole og flere barnehager i Andebu, noe som gjør logistikken i hverdagen enkel. For den naturglade er det flotte turmuligheter rett utenfor døren, enten du ønsker korte trilleturer, sykkelture eller lengre turer i variert terreng. Vinterstid finner man flotte langrennsløyper i Gravdalsrunden. Her får man virkelig følelsen av å bo landlig, men samtidig ha nærheten til sentrum og servicetilbud.

Holteveien 55 er en bolig som kombinerer god standard med praktiske løsninger og en beliggenhet som er skreddersydd for familielivet. Her kan du flytte rett inn og nyte et hjem som byr på både komfort, romslighet og fantastiske uteområder.

Innbo og løsøre

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

- Lampe over spisebord medfølger ikke.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i dobbel garasje og på egen eiendom.
Det er montert elbil-lader i garasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

77478708

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2023.

Termostatstyrte varmekabler på bad og entré i 1. etg., samt vaskerom i underetasjen.

Trinnstyrt gulvvarme på bad i underetasje.

Veggmonterte panelovner. Enkelte fra byggeår og noen nyere med Wifi styring.

Vedovn i 1. etg. og peis i underetasje

1. etasje stue vedovn - ulefoss etasjeovn
kjellerstue lukket peis - dovre peisinnsats

Det er utført tilsyn og feiing 4/4-2024

Energikarakter

F

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 5 950 000

Kommunale avgifter

Kr 10 592

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Formuesverdi primær

Kr 1 204 892

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 819 568

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 203, bruksnummer 6 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/203/6:

08.02.1946 - Dokumentnr: 9000136 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:203 Bnr:1

Opprinnelig dok nr 300223/1946 fra TØNSBERG TINGRETT

13.11.1956 - Dokumentnr: 9000088 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3907 Gnr:203 Bnr:8

Opprinnelig dok nr 502724/1956 fra TØNSBERG TINGRETT

06.08.2003 - Dokumentnr: 9000866 - Grensejustering

Opprinnelig dok nr 10327/2003 fra TØNSBERG TINGRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.2003 - Dokumentnr: 9000866 - Målebrev

Opprinnelig dok nr 10327/2003 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 247368 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:203 Bnr:6

01.01.2024 - Dokumentnr: 453248 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:203 Bnr:6

08.02.1946 - Dokumentnr: 9000136 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:203 Bnr:1
Bestemmelse om vannrett
Opprinnelig dok nr 300223/1946 fra TØNSBERG TINGRETT

20.08.1979 - Dokumentnr: 9000450 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:203 Bnr:1
Med flere bestemmelser
Opprinnelig dok nr 505591/1979 fra TØNSBERG TINGRETT

03.04.2000 - Dokumentnr: 9001919 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:202 Bnr:50
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:204 Bnr:10
Bestemmelser om felles vedlikehold
gjelder også utskilte tomter
Opprinnelig dok nr 4106/2000 fra TØNSBERG TINGRETT
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2000 - Dokumentnr: 9001920 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:204 Bnr:1
Bestemmelser om felles vedlikehold
Gjelder også utskilte tomter
Opprinnelig dok nr 4107/2000 fra TØNSBERG TINGRETT

17.06.2002 - Dokumentnr: 9000212 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:202 Bnr:16
Rettighetshaver: UTSKILTE EIENDOMMER FRA OVENNEVNTE
EIENDOMMER
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av veien
Opprinnelig dok nr 7681/2002 fra TØNSBERG TINGRETT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig, datert 11.12.1980.

Følgende arbeider gjensto:

- Montering/støping av permanent trapp ved inngang.
- Fullføre pussing av gulv og vegger i kjeller med oppsetting av delevegger.
- Isolere lufterøret fra kloakkstammen over tak.

Frist for ferdigstilling ble gitt 01.12.1981.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er

søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger vedtak fra 1983 på garasjen hos kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.12.1980.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei og avløp.

Eiendommen er tilkoblet privat vann. På sikt kan det komme pålegg om tilknytting til vann, i henhold til plan- og bygningsloven §27-1

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id: 20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delarealer

Delareal: 2 909 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: B

Delareal: 2 105 m2

KPHensynsonenavn: H310

KPFare: Ras- og skredfare

Delareal: 791 m2

KPHensynsonenavn: H220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Delareal: 189 m2

KPAngittHensyn: Hensyn friluftsliv

KPHensynsonenavn: H530

Delareal: 26 m2

Arealbruk: Blå/grønnstruktur,Framtidig

Områdenavn: G

Delareal: 57 m2

KPHensynsonenavn: H210

KPStøy: Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Id: 20100021

Navn: Gang- og sykkelvei Gravdal Fv 312 - Andebuveien/Høyjordveien

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 19.06.2012

Bestemmelser:

- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/annet/20100001_A_ROS-analyse.pdf

- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/planbeskriv/20100001_B.pdf

- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/regbest/20100001_R.pdf

- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/20100001_G_vedtatt_19-06-12.pdf

- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/saksfremlegg/20100001_S.pdf

Delarealer

Delareal: 13 m2

RPHensynsonenavn: 1

RPInfrastruktur: Krav vedrørende infrastruktur

Delareal: 171 m2

Formål: Boligbebyggelse

Delareal 171 m2

Bestemmelsesområde: midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)

Id: 19990012

Navn: Søndre Holt

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 15.06.1999

Bestemmelser:

- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/35_G.pdf

- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/regbest/35_R.pdf

Delarealer

Delareal: 2 283 m2

Formål: Boliger

Delareal: 44 m2

Formål: Felles avkjørsel

Delareal: 136 m2

Formål: Jord- og skogbruk

Delareal: 26 m2

Formål: Anlegg for lek

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

148 750 (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))

150 100 (Omkostninger totalt)

166 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

168 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 100 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 116 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 118 800 (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 150 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

20.08.2025





Dette er en tiltalende og familievennlig
enebolig som kombinerer romslige
løsninger, moderne standard og en idyllisk
beliggenhet.















Kjøkkenet har underlimt vask og integrerte hvitevarer.





Kjøkkenet er lyst og funksjonelt, med rikelig skap- og benkeplass, underlimt vask og integrerte hvitevarer. Her ligger alt til rette for både hverdagsmatlaging og hyggelige middager.















Boligen er jevnlig oppgradert og fremstår med gjennomgående god kvalitet. På hovedplanet møtes du av en romslig entré med rikelig plass til garderobe og oppbevaring – en praktisk løsning i en aktiv familiehverdag.











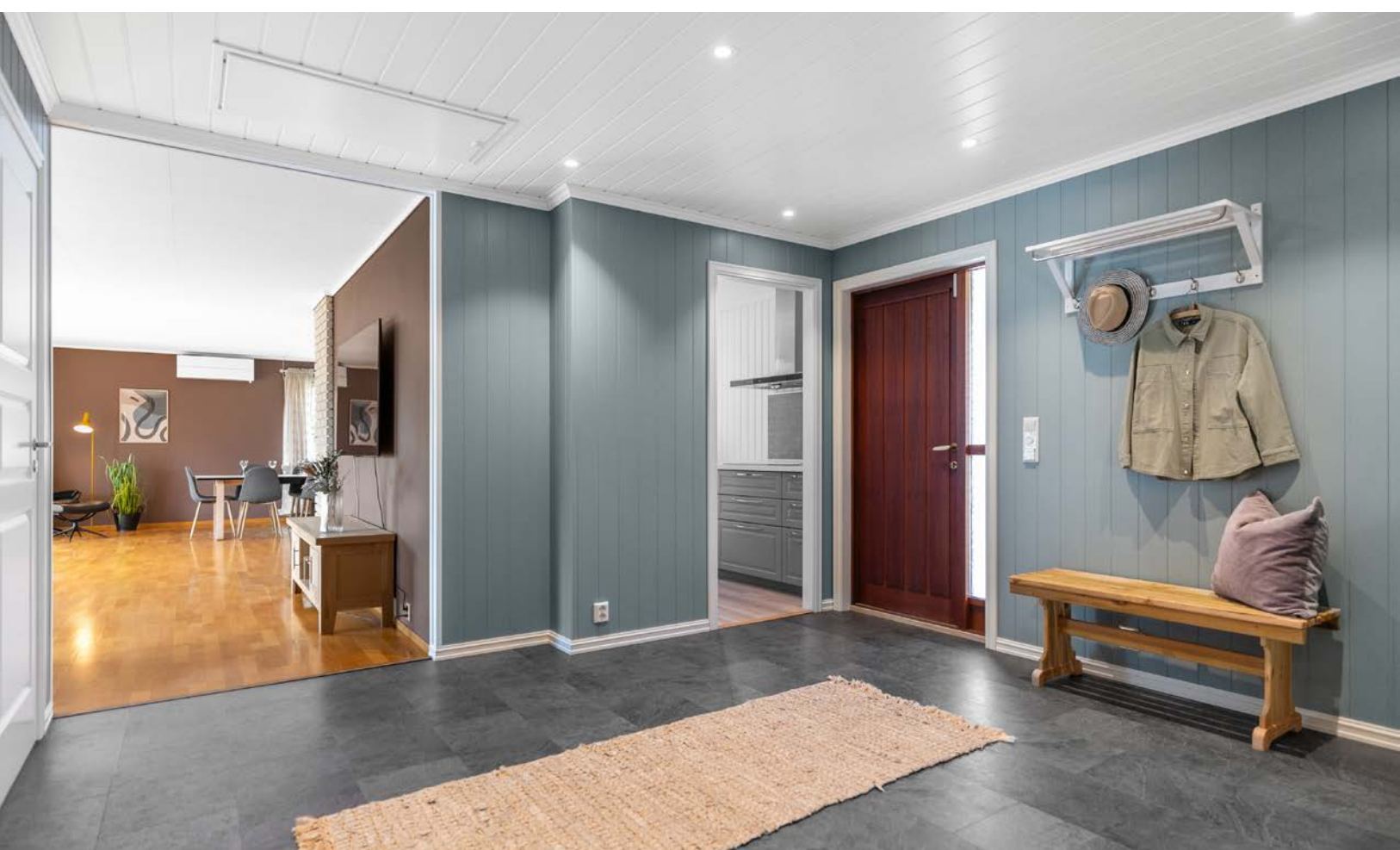


Underetasjen har både vaskerom, teknisk rom og flere boder som sikrer rikelig med oppbevaringsplass.





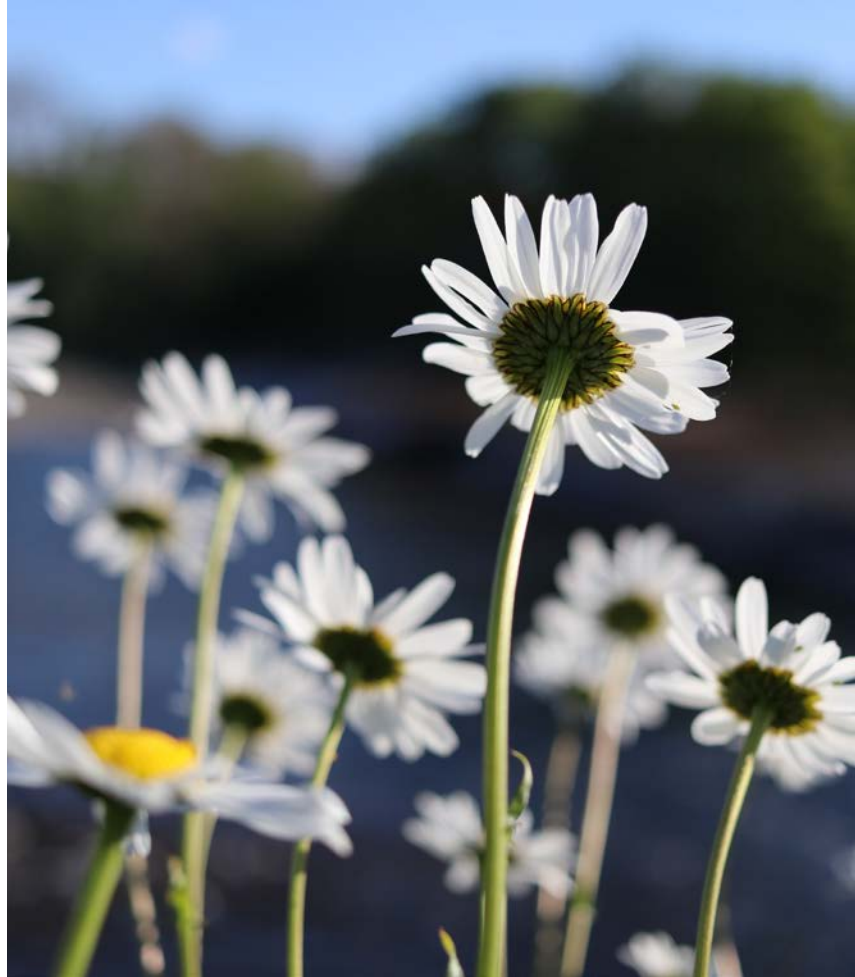








Holteveien 55 er med andre ord et sted hvor du kan nyte rolige og grønne omgivelser, samtidig som du har alt du trenger i hverdagen lett tilgjengelig.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Holteveien 55, 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 203, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 27.06.2025

Rapportdato: 12.08.2025

Oppdragsnr.: 21248-1614

Referansenummer: EM1078

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



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

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsent AS]
for eiendoms- og byggmestere
"De eiendomsaktive"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 med over to etasjer oppført i 1979/80, med frittliggende garasje oppført samme år.

Det er utført oppgraderinger i boligen, blant annet nytt bad i 1. etasje i 2008. I 2018 ble det gjort endringer i inngangspartiet, og vaskerom og sikringsskapet ble flyttet ned til underetasjen, nye overflater og gulvvarme i entréen. Ny kjøkkeninnredning i 2016.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på badet i underetasjen som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på flere bygningsdeler, herunder takteking, takrenner og nedløp, vinduer, ytterdører, innvendige dører i underetasjen, vann- og avløpsrør, vannpumpe, drenering og utvendige vannrør. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men tiltak bør påregnes over tid i takt med naturlig slitasje og vedlikeholdsbehov.

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

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

Takrenner, nedløp og beslag av stål fra byggeåret.

Trinn montert for feier.

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

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.

Undertak av bærende og avstivende taktro. Gulvet loft.

Adkomst via innvendig luke i gang med nedfellbar stige fra 2018.

Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befarung.

Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra byggeår. Tre vinduer mot sør i underetasjen fra 2000.

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

Utvendige markiser på tre vinduer mot sør i 1. etg. fra 2014.

Ytterdør av tre med sidefelt av glass.

Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.

Malt skyveterrassedør i tre med 3-lags isolerglass.

Malt tredør i underetasje.

Veranda på 47 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte søyler.

Verandaen ble utvidet i 2014 med nye terrassebord og det ble samtidig montert elektrisk markise.

Malte stående rekkverkspiler på 90 cm.

Balkong på 4,4 m² med utgang fra soverom. Terrassebord og bjelker trykkimpregnert tre.

Liggende malte rekkverksbord på 90 cm.

Platting i hage på 10 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Utvendig betongtrapp med skiferstein i trinn til inngangsparti fra byggeår.

Trapp til veranda i trykkimpregnerte materialer med stående malt rekkverk på 85 cm fra 2014.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har klikkvinyll, laminat, parkett, tregulv, tepper og flis.

Vegger har malt tapet, malte panelplater og malt trepanel.

Tak har malte takessplater og malt/behandlet trepanel.

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

Gulv mot grunn av betong.

Retningavvik er kontrollert i to rom per etasje. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 6 mm - normalt iht. alder.

Det er etablert radonvifte med røropplegg for uttrekk av radongass fra grunnen under et soverom og bod i 2013. Tiltaket er gjennomført basert på tidligere radonmålinger som viste forhøyede verdier. Ifølge opplysninger er det foretatt etterfølgende målinger som dokumenterer at tiltaket har hatt ønsket effekt.

Det er i stuen montert en vedovn, ubrennbar plate på gulv i front.

Plassbygget peis i kjellerstue, peisovninnsats av støpejern, flislagt på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i bod.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 04.04.2024.

Gulv i underetasje er av betong som er tekket med tregulv og tepper i oppholdsrom. Veggene har lecamur og innforet vegg med trepanel.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Det er målt fuktverdier på 15,4 % som er i øvre sjiktet av hva som regnes som tørt treverk.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene fra byggeår.

Det er montert rekkverk.

I 1. etg. er det innvendige malte profilerte fyllingsdører fra 2018.

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

I underetasjen er det innvendige malte profilerte tredører og finérdører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

I 2008 ble det tidligere badet og toalettrommet slått sammen og oppgradert til ett større badrom. Arbeidet ble utført av fagfolk.

Det er flis på vegg og malt trepanel i tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er varierende fall i gulvet. Det er tilfredsstillende fall mot sluk under dusjkabinettet fra nærliggende vegger, men fallforholdene fra øvrige deler av hovedgulvet er for svakt.

Det er plastsluk og banemembran med udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar med glassvegg.

Det er avtrekksvifte og ventil i tak, og tilluft under dør.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Beskrivelse av eiendommen

Badet i underetasjen er fra byggeår.
Det er våtromstapet på vegg og trepanel i tak.
På gulvet er det gulvbelegg med trinnstyrt gulvvarme.
Rommet inneholder innredning med servant, veggmontert speilskap, dusjkabinett og gulvmontert toalett.
Lufteventil i vegg og tak.
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.
Hulltaking er foretatt fra teknisk rom uten å påvise unormale forhold.

Vaskerommet i underetasjen ble etablert i 2018 av fagfolk i et rom som tidligere var definert som bod. Endringen medfører bruksendring til rom for varig opphold, og tiltaket er derfor søknadspliktig.
Ved søknadsplikt for våtrom i rom uten tidligere våtromsfunksjon, utløses krav om uavhengig kontroll av fuksikring etter byggesaksforskriften (SAK10 § 14-2 bokstav c).
Det er fremvist fakturadokumentasjon på utførelse, men det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført uavhengig kontroll.
Det er baderomsplater og sokkelflis på vegg. Trepanel i tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er i tillegg etablert røropplegg for fremtidig installasjon av vaskekum.
Det er ingen ventilering av vaskerom.
Hulltaking er foretatt fra bod og det er påvist avvik i hulltakingen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Montert våtromsplater mellom benk og overskap, samt på vegg bak platetopp.
Det er integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber, hovedsakelig fra byggeår, men noe nytt på bad, vaskerom og kjøkken ifbm oppussing.
Stoppekran i teknisk rom.
Innvendig avløp er av plast hovedsakelig fra byggeår, men noe nytt på bad, vaskerom og kjøkken ifbm oppussing.
Stakeluke i bod.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.
Vannpumpe med tilhørende trykktank er plassert i teknisk rom og er fra byggeår.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Luft til luft varmepumpe i stue fra 2023.
Termostatstyrte varmekabler på bad og entré i 1. etg., samt vaskerom i underetasjen.
Trinnstyrt gulvvarme på bad i underetasje.
Veggmonterte panelovner. Enkelte fra byggeår og noen nyere med Wifi styring.
Vedovn i 1. etg. og peis i underetasje.
Varmtvannsbereider på 300 liter fra 2008, plassert i teknisk rom.

Sikringsskap er plassert i bod.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 17 kurser og overspenningsvern. 50A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på løsmasser av skifer, stein og grus.
Det observeres type Platon utvendig fuksikring med topplist.
Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og videre ut i terreng.
Grunnmur oppført av lecablokker. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledd.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.
Tomten har asfaltert oppkjørsel med tilfredsstillende fall bort fra boligen og det er stor gressplen.
Utvendige avløpsrør er av plast som ble tilkoblet offentlig avløpsnett via private stikkledninger i 2004 ifølge eier.
Utvendige vannledninger er fra byggeår og er av plast (PEL) til privat borrevann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er foretatt innvendige endringer i planløsning i både 1. og underetasjen.
I 1. etasje er bad og separat toalettrom slått sammen til ett rom, og vindfang, vaskerom og gang er åpnet opp til et større inngangsparti (entré).
I underetasjen er vegg mellom kjellerstue og hall med trapp fjernet for å utvide kjellerstuen. Det er oppført vegg for avgrensning av teknisk rom, og én bod er bygget om til vaskerom.

Det foreligger ikke opplysninger om at disse endringene er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Etter gjeldende regelverk er bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod) til hoveddel (f.eks. bad, vaskerom, soverom eller stue) søknads- eller meldingspliktig etter plan- og bygningsloven.

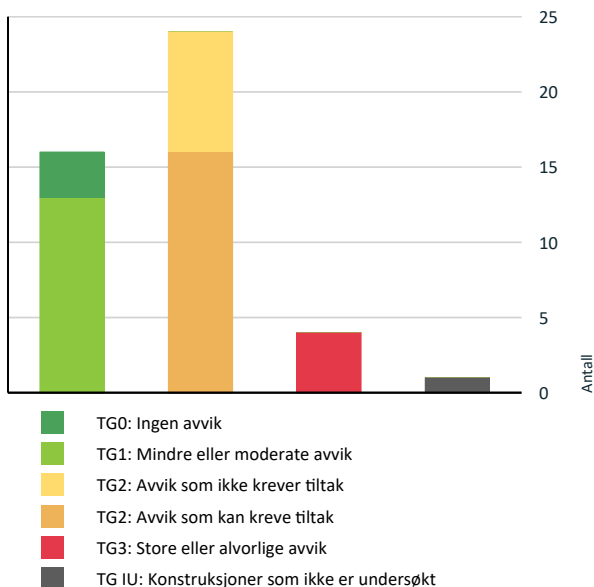
Garasje

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

Det er etablert en bod i bakkant av garasjen, med vindu, som ikke fremgår av godkjente tegninger.
Det er ikke etablert sidedør til garasjen slik det er tegnet inn.

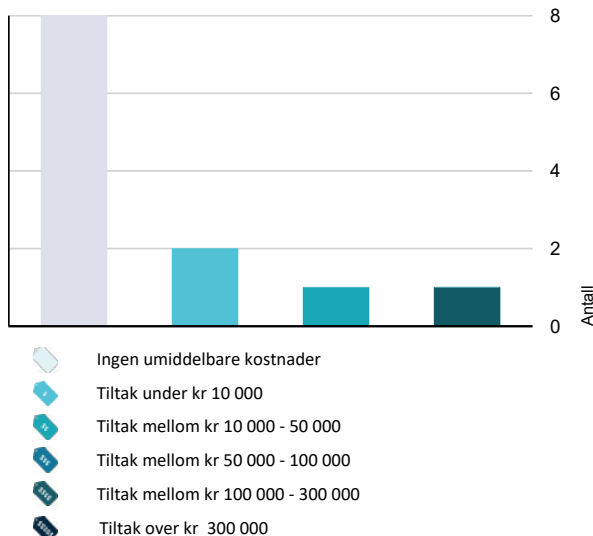
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen i 17 år og 7 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører u. etg. [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og produksjonsår på vinduer/dører.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.
Takstein ble børstet rent for mose i 2025.

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

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

Utvendig kledning ble sist malt med oljedekkbeis i 2018.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Ingen luft i nedre del av kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.
Undertak av bærende og avstivende taktro. Gulvet loft.
Adkomst via innvendig luke i gang med nedfellbar stige fra 2018.
Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser.
Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Det er brudd på dampsperre rundt rørgjennomføring.
Det mangler flueduk i gesimskasser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør teipes rundt rørgjennomføringer for å unngå risikoen for kondens på loft.
Det anbefales å montere flueduk eller annen egnet netting i gesimskassene for å hindre inntrenging av insekter.



Brudd på dampsperre.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra byggeår. Tre vinduer mot sør i underetasjen fra 2000.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings. Dette kan påregnes med tiden.

Utvendige markiser på tre vinduer mot sør i 1. etg. fra 2014.

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister, noe værslitt treverk og tegn til innvendig kondensering på glass. Beslag under vindu i kjellerstue er løst. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.



Værslitt og løst beslag.

TG 2 Dører

Ytterdør av tre med sidefelt av glass.
Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.
Malt skyveterrassedør i tre med 3-lags isolerglass.
Malt tredør i underetasje.

Årstall: 1979

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Samtlige dører er fra byggeår og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

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

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av ytterdører nærmer seg.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 47 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte søyler. Verandaen ble utvidet i 2014 med nye terrassebord og det ble samtidig montert elektrisk markise. Malte stående rekkverkspiler på 90 cm.

Balkong på 4,4 m² med utgang fra soverom. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Liggende malte rekkverksbord på 90 cm.

Platting i hage på 10 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

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.

Høyde på rekkverk ved veranda og balkonger skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.

Det er 8 cm mellom liggende rekkverksbord. Avstand mellom horisontale rekkverksbord skal være maksimalt 2 cm etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp med skiferstein i trinn til inngangsparti fra byggeår.

Trapp til veranda i trykkimpregnerte materialer med stående malt rekkverk på 85 cm fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er 76 cm ned til hardt underlag uten rekkverk på betongtrapp, noe som skal hindre fallulykker.

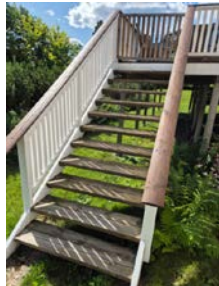
Rekkverk på trapp til veranda på 85 cm er under dagens krav på 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har klikkvinyll, laminat, parkett, tregulv, tepper og flis.
Vegger har malt tapet, malte panelplater og malt trepanel.
Tak har malte takessplater og malt/behandlet trepanel.

Overflater i entré i 1. etg. er fra 2018 og soverommene i 1. etg. ble pusset opp noen år før dette.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvflater i stue bærer preg av bruksslitasje.
Enkelte takflater er noe ujevnt malt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



Stuegulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Retningavvik er kontrollert i to rom per etasje. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 6 mm - normalt iht. alder.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Radon

Det er etablert radonvifte med røropplegg for uttrekk av radongass fra grunnen under et soverom og bod i 2013. Tiltaket er gjennomført basert på tidligere radonmålinger som viste forhøyede verdier. Ifølge opplysninger er det foretatt etterfølgende målinger som dokumenterer at tiltaket har hatt ønsket effekt.

Det anbefales likevel å øke dimensjonen på røropplegget for å bedre luftgjennomstrømningen, og at viften kjøres på maksimal hastighet i vinterhalvåret for best mulig effekt.

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.



TG 1 Pipe og ildsted

Det er i stuen montert en vedovn, ubrennbar plate på gulv i front.

Plassbygget peis i kjellerstue, peisovninnsats av støpejern, flislagt på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i bod.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 04.04.2024.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i underetasje er av betong som er dekket med tregulv og teppe i oppholdsrom. Veggene har lecamur og innforet vegg med trepanel.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Det er målt fuktverdier på 15,4 % som er i øvre sjiktet av hva som regnes som tørt treverk.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene fra byggeår.
Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyde på 80 cm er under dagens krav på 90 cm.

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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



Innvendige dører 1. etg.

I 1. etg. er det innvendige malte profilerte fyllingsdører fra 2018.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Innvendige dører u. etg.

I underetasjen er det innvendige malte profilerte tredører og finérdører fra byggeår.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører.
Flere av dørene går i terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tidspunkt for utskifting av dører nærmer seg.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

I 2008 ble det tidligere badet og toalettrommet slått sammen og oppgradert til ett større baderom. Arbeidet ble utført av fagfolk.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt trepanel i tak.

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

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

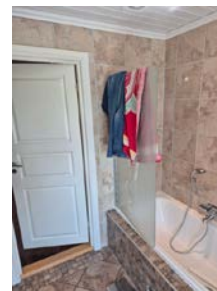
- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert dusjkabinett og glassvegg som begrenser direkte vannsprut på dør og vindu.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu i våtsone.



Dør i våtsone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er varierende fall i gulvet. Det er tilfredsstillende fall mot sluk under dusjkabinettet fra nærliggende vegger, men fallforholdene fra øvrige deler av hovedgulvet er for svakt.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med udokumentert utførelse

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett.



Sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar med glassvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Ved montering av innebygget sisterner var det ikke krav til lekkasjesikring etter gjeldende regelverk på installasjonstidspunktet (før 2010). Konstruksjonen bør likevel følges opp med jevnlig visuell kontroll for å oppdage eventuelle lekkasjer på et tidlig tidspunkt

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte og ventil i tak, og tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet i underetasjen er fra byggeår.

Det er våtromstapet på vegg og trepanel i tak.

På gulvet er det gulvbelegg med trinnstyrt gulvvarme.

Rommet inneholder innredning med servant, veggmontert speilskap, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Lufteventil i vegg og tak.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Målt tilnærmet flatt fall mot sluk.

Sprekker i tapetskjøter i vegg.

Mangler tilluftspalte ved dør.

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra teknisk rom uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet i underetasjen ble etablert i 2018 av fagfolk i et rom som tidligere var definert som bod. Endringen medfører bruksendring til rom for varig opphold, og tiltaket er derfor søknadspliktig.

Ved søknadsplikt for våtrom i rom uten tidligere våtromsfunksjon, utløses krav om uavhengig kontroll av fuktsikring etter byggesaksforskriften (SAK10 § 14 -2 bokstav c).

Det er fremvist fakturadokumentasjon på utførelse, men det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført uavhengig kontroll.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater og sokkelflis på vegg. Trepanel i tak.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er i tillegg etablert røropplegg for fremtidig installasjon av vaskeum.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering av vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Det er lufteventil på utside av vegg, men denne er gjenkledd på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Fuktkilden vurderes å ikke være knyttet til bruksvann eller rommets installasjoner. Med bakgrunn i byggets/dreneringens alder, vurderes det som aktuelt at fukten tilføres via konstruksjonen fra grunnen og ikke vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Montert våtromsplate mellom benk og overskap, samt på vegg bak platetopp. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings. Komfyrvakt montert.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber, hovedsakelig fra byggeår, men noe nytt på bad, vaskerom og kjøkken ifbm oppussing. Stoppekran i teknisk rom.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart.

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast hovedsakelig fra byggeår, men noe nytt på bad, vaskerom og kjøkken ifbm oppussing. Stakeluke i bod.

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

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe med tilhørende trykktank er plassert i teknisk rom og er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Anlegget er i drift, men det oppstår periodisk lavt trykk ifølge eier. For å gjenopprette trykket må trykktanken manuelt tømmes og luftes et par ganger i året. Dette indikerer at trykktanken har nedsatt funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte ut vannpumpe og trykktank med en nyere og mer driftssikker løsning. En moderne enhet vil kunne gi mer stabilt vanntrykk og redusert vedlikeholdsbehov.

TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2023.

Termostatstyrte varmekabler på bad og entré i 1. etg., samt vaskerom i underetasjen.

Trinnstyrt gulvvarme på bad i underetasje.

Veggmonterte panelovner. Enkelte fra byggeår og noen nyere med Wifi styring.

Vedovn i 1. etg. og peis i underetasje.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 300 liter fra 2008, plassert i teknisk rom.

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

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

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

1 TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i bod.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 17 kurser og overspenningsvern. 50A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980 Det elektriske anlegget er ikke fullstendig utskiftet fra inntakssikringer og videre, men deler av anlegget er oppgradert gjennom årene. I 2018 ble sikringsskapet flyttet fra entré til bod i underetasjen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæringer for elektriske arbeider som er utført i nåværende eiers eiertid.
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, branntillop 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet manglende oversikt over elbil lader i kursfortegnelsen som ble montert i 2021, åpent hull i bunn av sikringsskapet, manglende spottkasser over halogenbelysning i stue, alder på deler av anlegg, 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.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat er kun for utvidet kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap i bod.



Hull i bunn av sikringsskap gir TG 3

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på løsmasser av skifer, stein og grus.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det observeres type Platon utvendig fuktsikring med topplst.
Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og videre ut i terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Drenering er 46 år og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er indikert noe høye fuktverdier i lecamur og gulv i underetasjen. Fuktsikringen mangler topplst mot øst.

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

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Topplst må etableres der det mangler.



Mangler topplst.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av lecablokker. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er ikke registrert setninger/forskyvninger som har innvirkning på konstruksjonens sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Horisontalriss i boden bør tettes og det anbefales å observeres over tid for å vurdere eventuell utvikling eller behov for ytterligere tiltak. Generelt vedlikehold på mur er noe som er påregnelig med tiden.



Horisontalriss i bod.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Tomten har asfaltert oppkjørsel med tilfredsstillende fall bort fra boligen og det er stor gressplen.

Vurdering av avvik:

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

Det er groper og flatt terreng på sørsiden av boligen.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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



Grop mot vegg.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast som ble tilkoblet offentlig avløpsnett via private stikkledninger i 2004 ifølge eier. Utvendige vannledninger er fra byggeår og er av plast (PEL) til privat borrevann.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- 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: Påsikt kan det komme pålegg om tilknytting til vann, i henhold til plan- og bygningsloven §27-1.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående garasje med bod i bakkant på 42 m². Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser. Veggekonstruksjon med bindingsverk på ringmur av Leca. Utvendig kledd med stående bordkledning. Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende taktro. Utvendig tekke med dobbelkrummet takstein. Renner/nedløp/beslag av stål. To leddporter av stål med elektriske portåpnere. Innlagt strøm med lys, kontaktpunkter og elbil lader.

Det er påvist gjennomgående sprekker i lecablokker.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

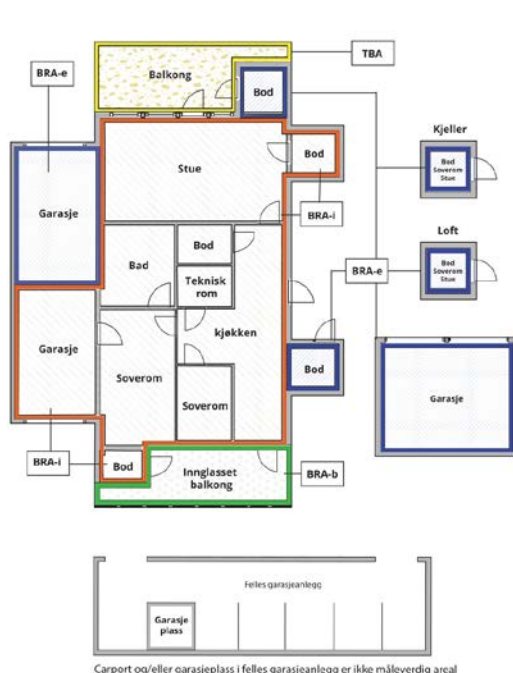
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	112			112	51
Underetasje	104			104	10
SUM	216				61
SUM BRA	216				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Trapperom, Stue, Kjøkken		
Underetasje	Kjellerstue m/trapp, Gang, Bod 1, Bod 2, Teknisk rom, Bad, Bod 3, Vaskerom, Entré, Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

Areal 1. etg.
Entré: 14,5 m²
Soverom 1: 12,6 m²
Soverom 2: 9,8 m²
Bad: 7,8 m²
Trapperom: 3,4 m²
Stue: 45,4 m²
Kjøkken: 15 m²

Areal u. etg.
Kjellerstue m/trapp: 35,4 m²
Gang: 7,8 m²
Bod 1: 3,5 m²
Bod 2: 12 m²
Teknisk rom: 2,7 m²
Bad: 3,5 m²
Bod 3: 3,6 m²
Vaskerom: 5,3 m²
Entré: 2,3 m²
Soverom 1: 9,2 m²
Soverom 2: 9,2 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt innvendige endringer i planløsning i både 1. og underetasjen.
I 1. etasje er bad og separat toalettrom slått sammen til ett rom, og vindfang, vaskerom og gang er åpnet opp til et større inngangsparti (entré).
I underetasjen er vegg mellom kjellerstue og hall med trapp fjernet for å utvide kjellerstuen. Det er oppført vegg for avgrensning av teknisk rom, og én bod er bygget om til vaskerom.

Det foreligger ikke opplysninger om at disse endringene er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Etter gjeldende regelverk er bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod) til hoveddel (f.eks. bad, vaskerom, soverom eller stue) søknads- eller meldingspliktig etter plan- og bygningsloven.

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: Ny kurs til elbil lader i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er etablert en bod i bakkant av garasjen, med vindu, som ikke fremgår av godkjente tegninger.
Det er ikke etablert sidedør til garasjen slik det er tegnet inn.

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 elbil lader i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ 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	191	25
Garasje	0	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Trond Olav Jahre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	203	6		0	2934.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holteveien 55

Hjemmelshaver

Jahre Mona Knippen, Jahre Trond Olav

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	27.06.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	30.06.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.12.1980	Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 11.12.1980.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	
2	12.08.2025	
3	18.08.2025	Maling av vindu, malt utvendig mur mot øst og endring av alder på kjøkkeninnredning.
4	18.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EM1078>

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.	
1311250069	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trond Olav Jahre	Mona Knippen Jahre
Gateadresse	
Holteveien 55	
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	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	77478708

Document reference: 1311250069

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Flere aktører som vist over.
Arbeid utført av	Haugen VVS AS, Protan Entreprenør AS, Dag Johnny Lian Murmester

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bygde helt nytt bad av eksisterende bad fra bunn av og opp.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Flyttet sikringsskap. Oppgradert el-nett.
Arbeid utført av	SET Elektro AS

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	Utført av Lede
-------------	----------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tesla lader i garasje. Installert av SET Elektro AS i 2021.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet gulvbord. Økt areal på terrasse.
Arbeid utført av	Tønsberg Byggsenter AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Målt radon. Innført tiltak med avtrekksvifte og rør ned i kjellergulv.

21.1 Radonmåling

År	2013
Verdi	70.000kr pluss

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250069

Tilleggs kommentar

Vi har dokumentasjon i papirform på utført arbeid som ikke fremkommer av minbolig.no. Det er mye papirer og kvitteringer, så det å scanne og laste opp disse er en stor jobb. Alle papirer og kvitteringer er sortert og ligger i egne mapper. Disse kan vises til taksmann.

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: 1311250069

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Olav Jahre	2e0cda8249bf9c04acca6 26e070237cc7bf71c9c	29.05.2025 16:17:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Knippen Jahre	a7cf8054286ff2214a4556 d285c1d7b498a3ccee	29.05.2025 22:29:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1311250069

- 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>

Nabolagsprofil

Holteveien 55 - Nabolaget Andebu - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gravdal verksted Linje 124	7 min 0.6 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	18 min 16.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 265 elever, 14 klasser	5 min 2.6 km
Signo grunn- og videregående skole (1-1... 11 elever, 6 klasser	8 min 4.9 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	6 min 2.8 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	15 min 14.3 km
Re videregående skole 600 elever	20 min 14.7 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

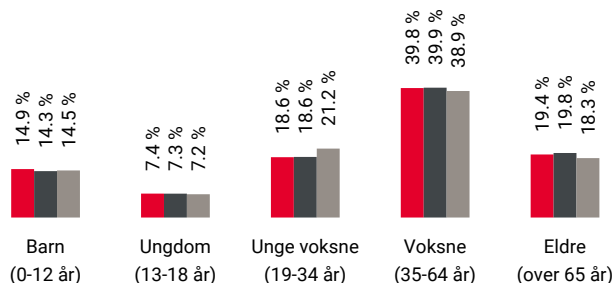
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	15 min 1.3 km
Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	4 min 2.3 km
Møyland barnehage (2-5 år) 64 barn	6 min 3.1 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	5 min
Meny Andebu PostNord	5 min 2.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



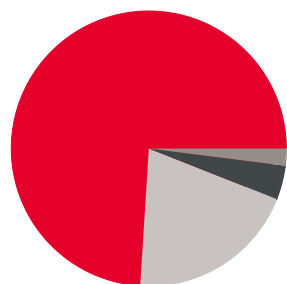
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

	H-Glass Arena Fotball, friidrett	5 min	2.7 km
	Andebu ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	5 min	2.7 km
	Treningssenteret Andebu	5 min	
	Sporty24 Sem	12 min	

Boligmasse



74% enebolig
4% rekkehus
2% blokk
20% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Andebu Senter

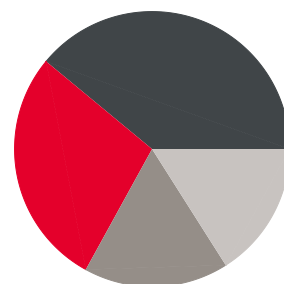
5 min



Gokstad Apotek, Andebu

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



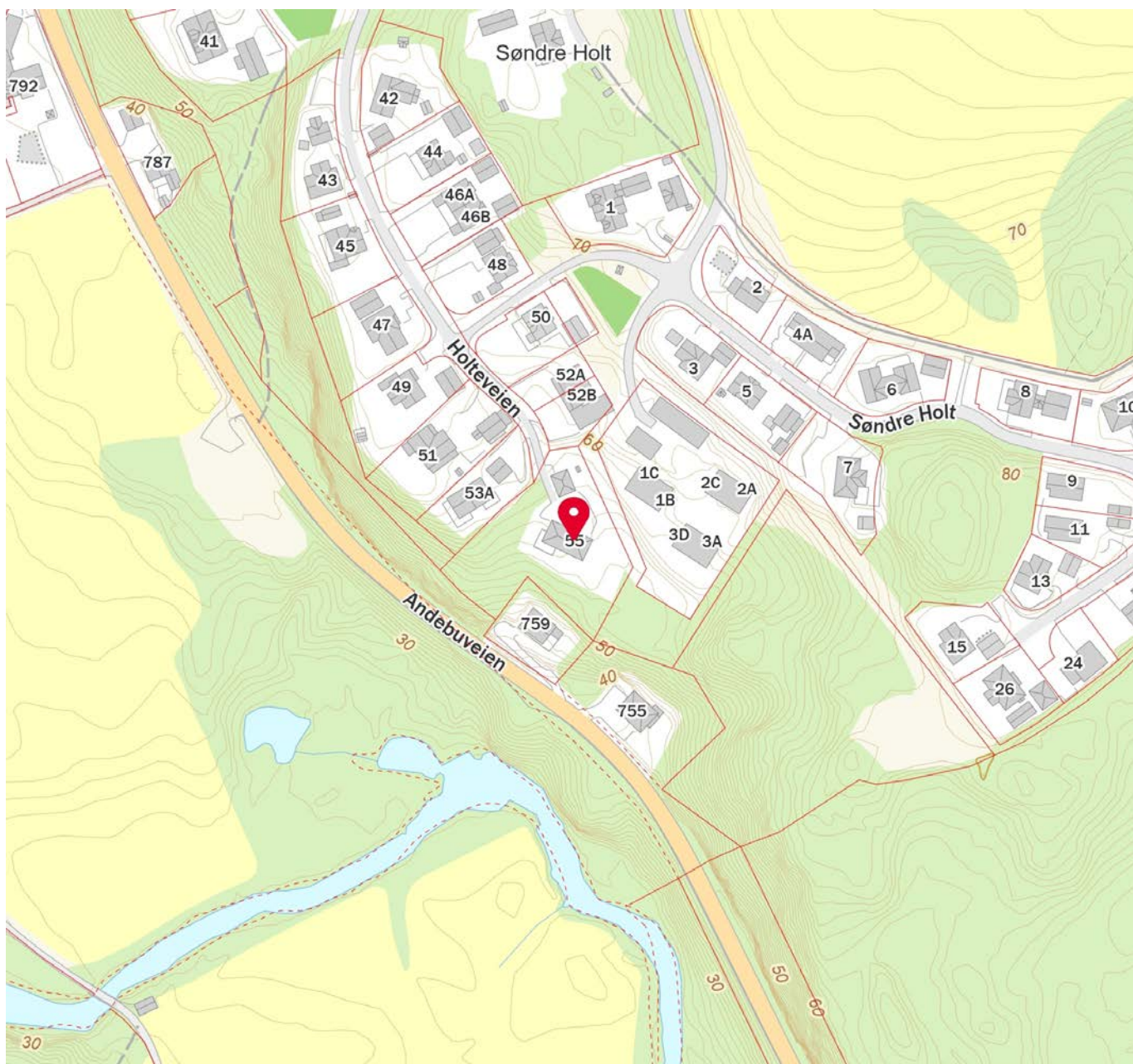
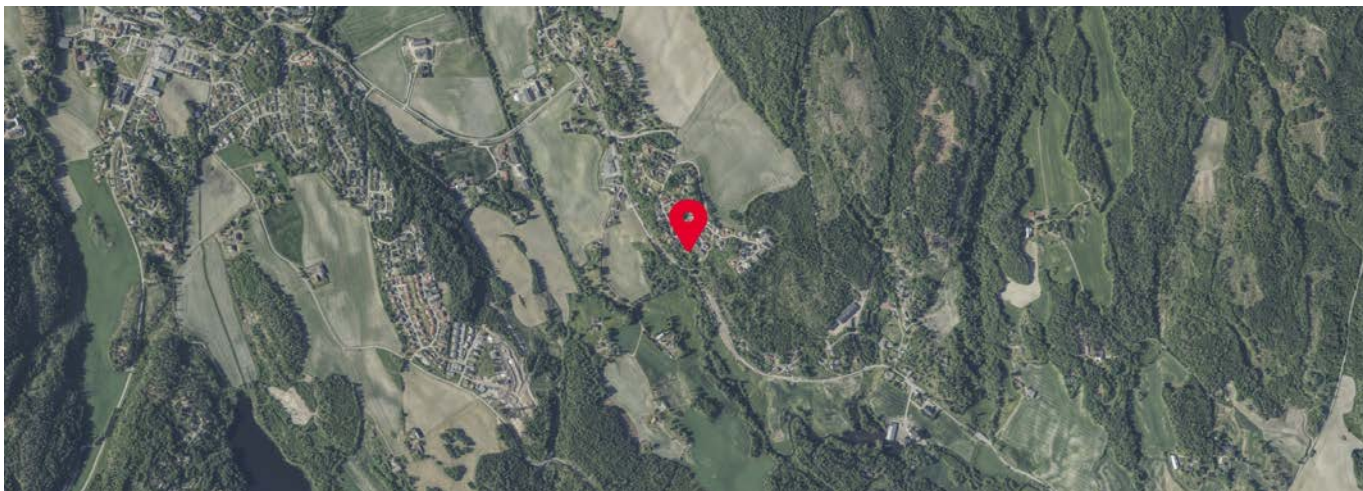
0%

44%

Andebu
 Sandefjord kommune
 Norge

Sivilstand

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





Eiendomskart for eiendom 3907 - 203/6//



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

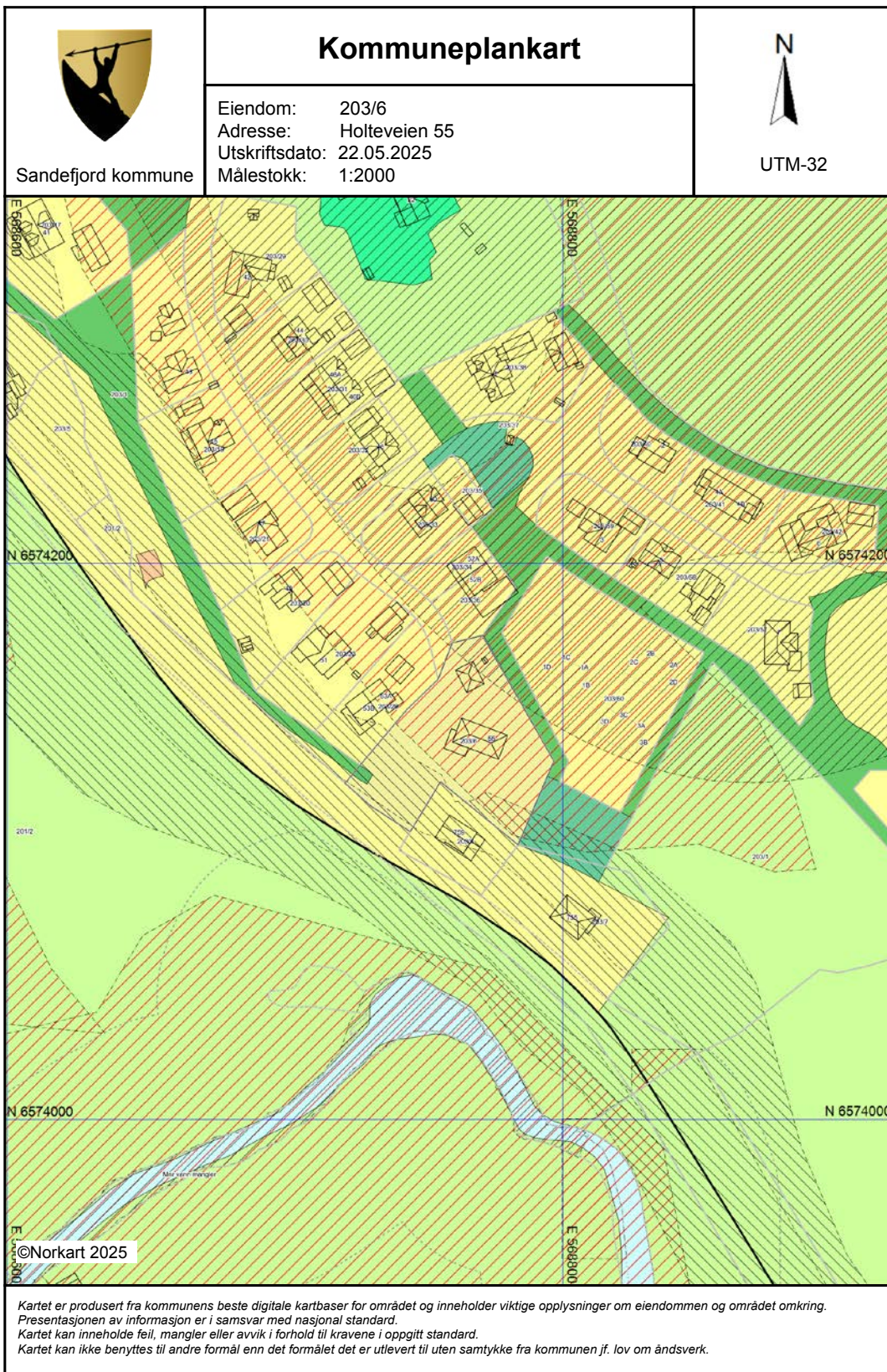
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre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

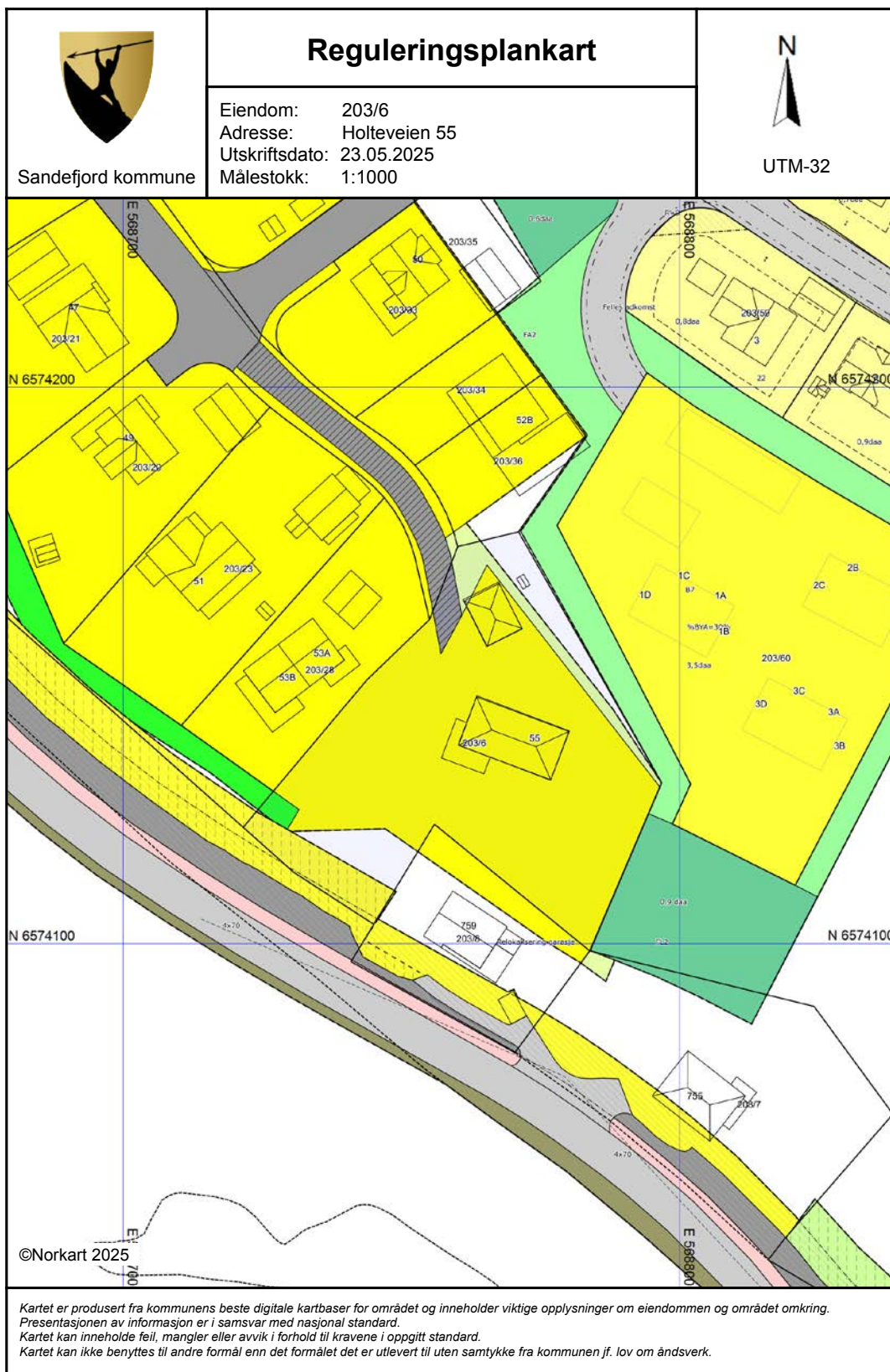
Areal og koordinater for eiendommen

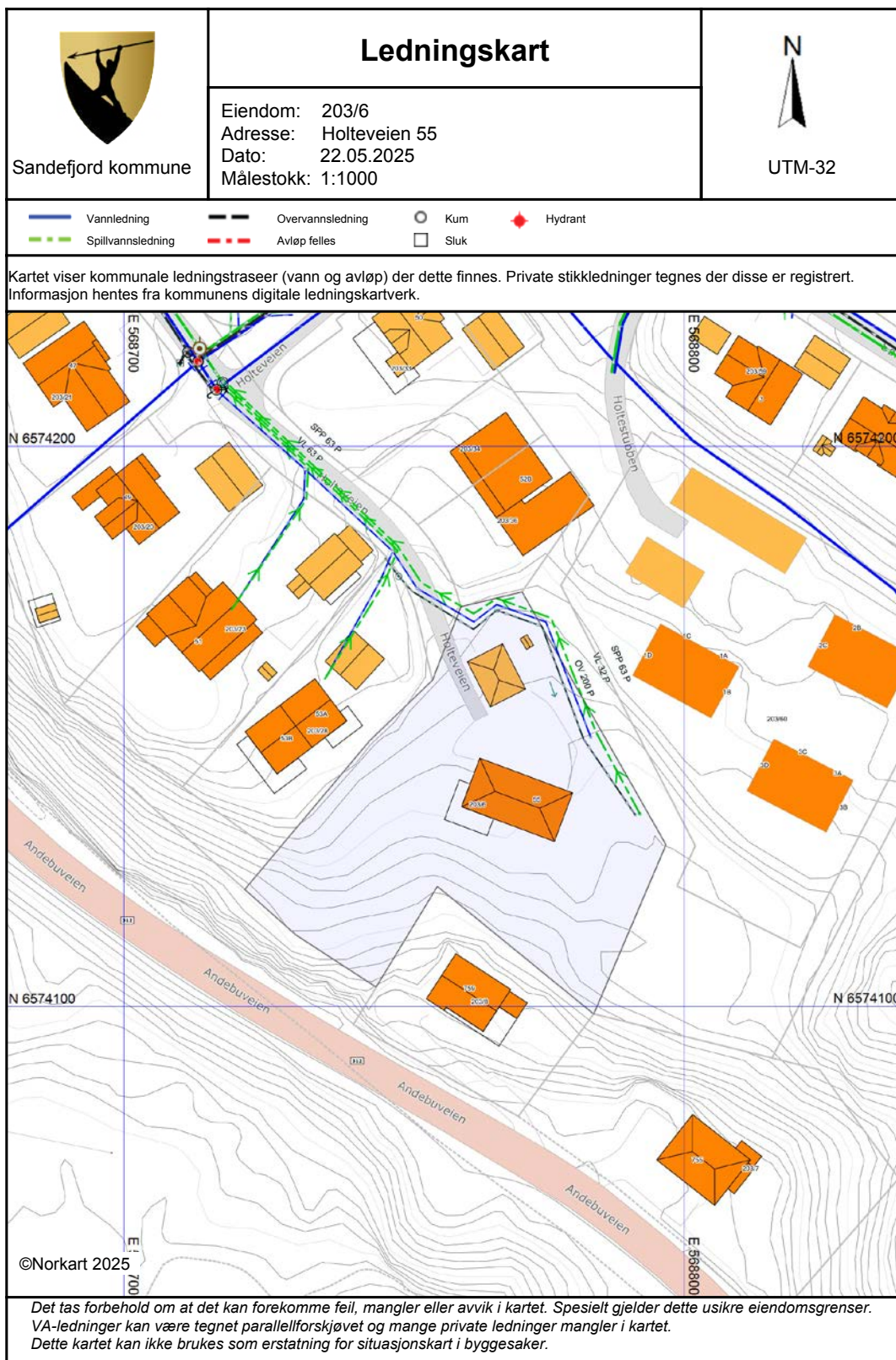
Areal	2 934,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6574136,02	Øst	568759,02

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6574147,46	568743,81	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,17	
2	6574158,29	568755,05	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,61	
3	6574171,41	568760,11	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,06	
4	6574174,07	568771,04	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,25	
5	6574128,92	568796,75	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	51,96	
6	6574098,72	568783,84	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	32,84	
7	6574121,49	568755,94	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	36,01	
8	6574103,49	568745,03	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,05	
9	6574112,85	568730,65	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,16	
10	6574120,93	568721,57	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,15	
11	6574127,42	568726,98	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,45	









REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE HOLT

§ 1

Områdets begrensning er på planen vist med grov striplet strek. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealet brukes til:

1. Byggeområder
2. Friområder
3. Trafikkområder
4. Landbruksområder

§ 2

BYGGEOMRÅDER

- a.) Tomtene 5 – 10 skal bebygges med frittliggende eneboliger med tilhørende garasjer (carporter).
Tomtene 1 – 4 og 11 – 16 kan bebygges med tomannsboliger med tilhørende garasjer (carporter).
- b.) Bebyggelsen skal plasseres innefor bygge- og siktlinjer. Det gis muligheter for å bygge inntil 2 meter fra nabogrense.
- c.) Bebygget areal - inkl. garasjer - må ikke overstige 25% av tomtens areal.
- d.) Garasjer (eller carport) skal bygges i sammenheng med bolighuset og tilpasses dette i form og utseende. Hvor spesielle forhold taler for det, kan det faste utvalg for plansaker tillate oppført frittliggende garasjer. Disse kan plasseres i nabogrense. Ingen bygningsdel (gesims og lignende) må rage utover nabogrense. Garasje (carport) - og garasjeplassering skal anmeldes samtidig med bolighuset selv om den skal bygges senere.
- e.) Avkjørsler skal være trafikksikre, oversiktlige og horisontale 1,5 meter fra veikant.
- f.) Det må skaffes oppstillingsplass til minst en bil på egen grunn i tillegg til garasje.
- g.) Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak. Takvinkelen fastsettes av det faste utvalg for plansaker.
- h.) Mønehøyden skal ikke overstige 7,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- i.) Tomtene kan inngjerdes, gjerdet skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker. Søppeldunker og tørkestativ skal plasseres slik at de etter det faste utvalg for plansaker's skjønn er til minst mulig ulempe for naboer og omgivelser for øvrig. Fargen på huset skal anmeldes til og godkjennes av det faste utvalg for plansaker.

Kommunen, Everket og Televerket har rett til å plassere/føre fram de installasjoner som er nødvendig for strømforsyning og telefon.

§ 3

FRIOMRÅDER

Friområdene skal ikke bebygges. Unntak er Everkets installasjoner, gangstier og innretninger for lek og sport.

Plasseringen av slike bygg skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker.

På avsatt område for lek øst for eiendommen gbnr.3/17 skal det før nye boliger tas i bruk, anlegges sandlekeplass på min 75 m² med sandkasse, bord og benker for barn og voksne. Jfr. kommunal vedtekt til pbl. § 69.

§ 4

TRAFIKKOMRÅDER

- a.) Innenfor regulerte trafikkområder tillates ikke oppført bygninger eller anlegg som ikke har direkte tilknytning til trafikktekniske formål.
- b.) Mellom frisktlinjen og veg i kryss og kurver skal det ikke oppsettes gjerder, beplantninger eller andre anlegg som er til hinder eller ulempe for trafikken. Gjerdehøyder inkl. sokkel, må ikke overstige 80 cm. Stakittgjerder eller lignende innenfor frisktsonene må ikke overstige 50 cm.
- c.) Trafo, kiosker og stolper søkes plassert så diskret som mulig. Kommunen, Everket og Televerket har rett til å plassere og å føre fram de installasjoner som er nødvendig for strømforsyning og telefon.

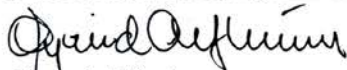
§ 5

- a.) Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder plan- og bygningsloven med forskrifter.
- b.) Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen eller dennes bestemmelser.
- c.) Når særlige grunner taler for det, kan mindre endringer i reguleringsplan og bestemmelser tillates av det faste utvalg for plansaker innenfor rammen av plan- og bygningsloven med forskrifter.

Vedtatt av Andebu kommunestyre 15.06.99 sak 38

Endring/justering av reguleringsbestemmelsene § 2 pkt. a vedtatt av Teknisk utvalg 31.05.05 sak 51.

Andebu kommune, 7. juni 2005



Øyvind Alfheim
Teknisk sjef

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for gang- og sykkelvei/fortau mellom Høgenhallveien og Stokke kommunegrense.

§1 Planens avgrensning

Reguleringsplanen består av ett kart i målestokk 1:1000. Avgrensningene er Stokke kommunegrense og krysset fv 312 / Høgenhallveien. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartene er vist med reguleringsgrense.

§2 Formål med reguleringsplanen

2.1 Formål

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for opparbeidelse av gang- og sykkelvei/fortau gjennom Gravdal, samt hovedvannledning med tilhørende konstruksjoner.

2.2 Arealformål

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr 1)

- Andre typer bebyggelse og anlegg - off formål, vann- og avløpsanlegg.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr 2)

- Kjørevei
- Gang- og sykkelvei
- Fortau
- Annen veigrunn - teknisk anlegg

Landbruks, natur og friluftsmål, samt reindrift (§ 12-5 nr 5)

- Landbruksformål

Sikringssone (§12-6)

- Frisikt

Infrastruktursone (§12-6)

- Hovedvannledning

§3 Fellesbestemmelser

3.1 Universell utforming (§ 12-7 nr 1 og nr 4)

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming og bygging av gang- og sykkelveien, kollektivholdeplasser og tilstøtende områder innenfor planområdet, slik at disse kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, og uten behov for tilpassing og spesiell utforming.

3.2 Terrenginngrep (pbl § 12-7)

Terrenginngrep i forbindelse med veianlegget skal gjøres mest mulig skånsomt. Jordskjæringer og fyllinger skal jordslås og tilsås med gress. Bygging av forstøtningsmurer skal godkjennes av Andebu kommune. I forbindelse med rammetillatelsen skal terrenginngrep som kan påvirke Merkedamselva vurderes og avbøtende tiltak for anleggsfasen beskrives.

3.3 Kulturminner (§ 12-7 nr 6)

Dersom en under anleggsarbeider treffer på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50, § 8.

3.4 Støy (§ 12-7 nr 3)

Miljødepartementets nye retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, eller senere vedtatt forskrift/retningslinje som erstatter denne, er gjeldende.

3.5 Eiendomsgrenser (§ 12-7)

Ny eiendomsgrense plasseres 0,5 meter utenfor gang- og sykkelveiens fyllingsfot/skjæringstopp, og minimum 1,5 meter fra gang- og sykkelveiens skulderkant. Det kan settes opp forstøtningsmurer mot eiendommer for å unngå skråningsutslag etter nærmere avtale med grunneiere. Ny eiendomsgrense blir da på satt slik at hele støttemuren blir på veiarealet.

§4 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr 1)

4.1 Boligbebyggelse

(jfr pbl § 12-7 nr 1, 2 og 4)

Bygninger innenfor regulert grense tillates ikke automatisk gjenoppført etter brann slik de er lokalisert i dag. Bygningene må minimum trekkes 10 meter fra regulert senter gang- og sykkelvei/fortau ved gjenoppbygging.

4.2 Andre typer bebyggelse og anlegg.

Det tillates oppført bygg knyttet til stasjoner for vann- og avløpsanlegg. Bygget skal ha en nøytral og estetisk tiltalende form.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr 2)

5.1 Gang- og sykkelvei- off formål (§ 12-7 nr 1)

Gang og sykkelveien reguleres til 3,5 meter bredde med 0,25 meter skulder på hver side mot grøft og 3 meter asfaltert bredde.

5.2 Fortau - off formål (§ 12-7 nr 1)

Fortauet reguleres til 2,5 meter bredde med 0,2m bred gangstein mot kjørebane og 12cm vis.

5.3 Annen veigrunn -tekniske anlegg - off formål (§ 12-7 nr 1)

I områder for annen veigrunn inngår rabatter, grøntområder, grøfter, murer, eventuelt støyskjermingstiltak, fyllings- og skjæringsområder, stabiliserende tiltak og lignende.

Gang- og sykkelvei og kjørevei tillates justert innenfor annen veigrunn der det er hensiktsmessig.

§ 6 Sikringssone (§ 12-7 nr 2)

I frisihtsonene ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

§ 8 Infrastruktursone - Vannledning (§ 12-7 nr 2)

Infrastruktursonen er satt til 10 meter på hver side av midt gang- og sykkelvei/fortau. Det er kun tillatt med tiltak knyttet til vann og avløpsledninger innenfor avsatt infrastruktursone.

Rev. 29.05.2012

 Andebu 12.10.2012
ANDEBU KOMMUNE
Andebu sentrum 1
3158 ANDEBU
Ole Sverre Lund
.....
Rådmann Ole Sverre Lund

Kopi.

Andebu kommune
Andebu sentrum 1, 3158 Andebu
Org.nr. 964 952 078



Avtaleforslag 25.05.11

UTBYGNINGSAVTALE

Vedrørende utbygging av vei-, vann- og avløpsanlegg mm.

for Holt B11

Mellom Andebu kommune (AK) og Søndre Holt AS (Utbygger) er det inngått følgende avtale vedr. gbnr. 3/1 (del av denne)

1. Dokumenter.

- 1.1 Reguleringsplan Holt – B11, vedtatt KST 15.02.11, sak 05/11.
- 1.2 Kommuneplanens arealdel 2007-2020 med tilhørende bestemmelser.
- 1.3 Generelle føringer for kommunalt VVA-anlegg,
- 1.4 Godkjente tekniske planer for vei-, vann- og avløpsanlegg mv.
(overordnet prinsippskisse med styrende dimensjoner etc.)

2. Hensikt.

- 2.1 Hensikten med avtalen er å fastsette vilkår i forbindelse med utbyggingen innenfor reguleringsområdet som angitt på reguleringsplanen, ansvarsfordeling mellom AK og Utbygger, og detaljer vedrørende den tekniske utbyggingen av vei-, vann- og avløpsanlegget. I tillegg omfatter også avtalen vilkår for arbeider utenfor selve planområde, som påhviler utbygger i fm rekkefølgebestemmelser og vedtak i KST 15.02.11.

3. Hovedvilkår.

- 3.1. Utbyggingen skal skje iht. tomteinnndeling på reguleringsplanen.
- 3.2. Tekniske planer skal være godkjent av AK før igangsettelse.
- 3.3. Tekniske planer og nødvendige profiler utenfor område, jf. rekkefølgebestemmelser og vedtak i KST skal også være godkjent av AK før igangsettelse. I nødvendig grad også ferdigstilt jf. rekkefølgebestemmelser og vedtak KST.
- 3.4. Radon i grunn er et generelt problem i kommunen og utbygger skal foreta nødvendige forundersøkelser, vurdere nødvendige tiltak (f.eks. leirpropp i stikkledningsgrøft), samt orienterer tomtekjøper om forholdet. Jf. TEK 10 stilles det nå krav til tiltak i fm Radon.
- 3.5. Tempoplan tilpasses AK sitt boligbyggeprogram.
- 3.6. Trær i randsonen, på tomter og fellesarealer/lekearealer skal forsøkes bevart i størst mulig grad.
- 3.7. Utbyggingen er i hovedsak basert på salg til private tomtekjøpere. Det vil bli lagt vekt på god byggeskikk både for eneboliger og utforming av den konsentrerte bebyggelsen.

4. Vann- og avløpsanlegg.

- 4.1 Planlegging og utbygging av VA-anlegget (vann, spillvann og overvann) innefor feltets begrensnig og frem til påkoblingspunkt for vann, spillvann og overvann, er utbyggers ansvar. Planen skal godkjennes av AK.
VA - anlegget bekostes i sin helhet av utbygger.

- 4.2 VA - anlegget skal utføres iht. kommunal VA - norm (NORVARs mal), VA - miljøblad, og andre gjeldende normer og forskrifter.
Utførende entreprenør skal godkjennes av AK.
- 4.3 Ledningsanlegget skal spyles og rengjøres før overtagelse. Vannledninger skal desinfiseres iht. gjeldene krav (Drikkevannsforskriftene/Mattilsynet). Kummer og vannverksarmatur skal rengjøres.
- 4.4 Hovedvannledningen skal trykkprøves iht. NS-EN 805 og spillvannsledningen (inkl. stake-/spylekummer) skal tetthetsprøves iht. NS-EN 1610. Spillvann- og overvannsledninger skal i tillegg TV-undersøkes. Video skal leveres AK ved overtagelse. Spillvannskummer av betong skal tetthetsprøves (NS 3550).
- 4.5 VA-anlegget skal innmåles med koordinater. Tegninger skal ajourføres ("As buildt"). Det vises til NORVARs VA-norm, pkt 3.9 Sluttdokumentasjon.
- 4.6 Utbygger må sørge for tinglyste avtaler som sikrer kommunen rett til drift og vedlikehold av ledningsanlegg som blir liggende utenfor de områder som kommunen etter denne avtale skal overta (dvs. på privat grunn).

5 Veianlegg.

- 5.1 Veianlegget skal bygges iht. reguleringsplan og rekkefølgebestemmelser.
- 5.2 Planlegging og utbygging av veianlegget er utbyggers ansvar og utføres iht. kommunens vedtatte Veinormal (12-K). Planen skal godkjennes av AK.
Veianlegget bekostes i sin helhet av utbygger.
- 5.3 Skader på eksisterende veianlegg, som skyldes anleggsvirksomhet i feltet er utbyggers ansvar.
- 5.4 Skiltplan skal utarbeides av utbygger og godkjennes av AK. Utbygger bærer alle kostnader i forbindelse med dette. Eventuelle fartsdempende tiltak innarbeides og etableres iht. vedtatt skiltplan.
Veilys skal planlegges og utføres iht. gjeldende regler (kommunal veglysnorm).
- 5.5 Asfaltering av alle veier og plasser skal foretas iht. vedtatt Vegnormal (12-K) før overtagelse. Utbygger legger deretter ett overtrekk med 100 kg/m² når det meste av tomteopparbeidelsen er foretatt, etter nærmere avtale med kommunen. Det stilles garanti for at disse arbeidene blir utført.
- 5.6 AK overtar kjøreveier og snuplasser som i godkjent plan er avsatt til offentlig trafikkområde. Veigrunn overskjøtes vederlagsfritt, fri for heftelser. Målebrev utarbeides iht. gjeldene regler før overtakelse.
- 5.7 Hver tomteeier skal pålegges et solidarisk ansvar for vedlikehold av private fellesatkomster.

6 Kabelanlegg.

- 6.1 Utbygger skal sørge for planlegging og utførelse av komplett kabelanlegg for strøm - forsyning, tele, veilys, TV/data/bredbånd, samt trekkerør (40mm) i samarbeid med kabeletatene.
- 6.2 Kostnadene for kabelanlegg skal skje iht. fordelingsnøkkel som avtales mellom kabeletatene og Utbygger.

7 Grøntanlegg/Lekeareal

- 7.1 Utbygger skal planlegge og bekoste opparbeidelse av lekearealer/fellesarealer iht. reguleringsbestemmelsene og utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel (vedtak KST 04.05.99, sak 25).

- 7.2 Lekearealer/fellesarealer skal være opparbeidet før første innflytting. Det er flere lekeplasser i planen, og minst en av disse skal opparbeides før første innflytting. Hvilken, avtales i byggesaksbehandlingen.

8 Garanti, overtagelse etc.

- 8.1 Utbygger er ansvarlig for vedlikehold av alle kommunaltekniske anlegg inntil AK har overtatt anleggene. Dette inkluderer også vintervedlikehold.
- 8.1 Lekeplass/fellesareal overtas vederlagsfritt av AK. Hver tomteeier skal pålegges et solidarisk ansvar for vedlikehold av felles lekearealer, ev. i samarbeid med velforeningen.
- 8.2 VVA-anlegget overtas vederlagsfritt av AK til fremtidig drift og vedlikehold. Overtagelsen skal skje etter ferdigstillelse og teknisk ferdigbefaring. Kontrolldokumentasjon skal godkjennes før overtagelse finner sted. Overtagelsesforretning skal avholdes.
- 8.3 Utbygger er ansvarlig for garanti i anleggstiden med utførende entreprenør. Det opprettes garanti mellom AK og Utbygger i garantitiden iht. NS 8405. Utbygger bærer alle kostnader ved etablering av garantier.
- 8.4 Utbygger innkaller til overtagelsesbefaring. AK innkaller til garantibefaring.
- 8.5 Eventuelle heftelser på teknisk anlegg som overtas av AK påhviler utbygger.

9 Økonomisk samarbeid.

- 9.1 Tilknytningsgebyr tilfaller AK og blir belastet hver enkelt tomt/bolig iht. de til enhver tid gjeldene forskrifter. Gebyret vil bli belastet den enkelte tomtekjøper.
- 9.2 Ev. momsrefusjon avklares i egen avtale.

10 Andre forhold.

- 10.1 AK vil tildele navn på ny hovedvei til planområdet. Utbygger er iht. pkt. 5.4 ansvarlig for oppsetting av veinavnskilt.
- 10.2 AK er ikke bundet av denne avtalen før den er godkjent i Teknisk utvalg og i kommunestyret.
- 10.3 Det er iht. PBL § 17-4 varslet om oppstart av forhandlinger om utbygningssavtale, ved kunngjøring i Tønsbergs Blad 15.3.11.
- 10.4 Utbyggingsavtalen er i tråd med vedtak KST 20.06.06 "Bruk av utbyggingsavtaler i kommunen" og legges kun ut til ettersyn på kommunens hjemmeside med 30 dagers frist for merknader parallelt med politisk behandling. Dersom viktige innspill mottas, må dette vurderes nærmere i forbindelse med detaljplanleggingen
- 10.5 Oppmåling, kart-/delingsforretning og utarbeidelse av målebrev utføres av AK iht. gjeldene forskrifter.

11 Tvister.

- 11.1 Retten til utbygging etter avtalen faller bort etter 10 år etter oppstart eller etter et ev. vesentlig mislighold. I så tilfelle gis kommunen rett til å tre inn i de investeringer og avtaler som er gjort, dersom kommunen finner dette nødvendig for å fortsette utbyggingen. Vesentlig mislighold gir AK på lik linje med andre, rett til å tre inn i prosjektet. For ev. investeringer som er nedlagt, skal da AK eller andre betale markedsverdi som avtales mellom partene.
- 11.2 Tvister søkes løst iht. NS 8405, pkt. 43.

Andebu kommune
Andebu sentrum 1, 3158 Andebu
Org.nr. 964 952 078

Avtaleforslag 25.05.11

Denne avtalen er utferdiget i 2 eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt.
Avtalen skal tinglyses og utbygger bekoster dette.

Gnr. 3, bnr. 1

Andebu, ³⁰...../ ¹¹..... 2011.

Jon B. Rui *Dag Arve Nilsen*
Jon B. Rui / DAG ARVE NILSEN
Søndre Holt AS
v/ styreleder / medlem
Org. nr. 994 426 184

 **ANDEBU KOMMUNE**
Andebu sentrum 1
3158 ANDEBU
Andebu kommune
Andebu kommune

Org. nr. 964 952 078

Roar Holt

Roar Holt
f.nr. 160347 48180
Eier av gnr. 3, bnr. 1



Elisabeth Hvidt van Kerve
Elisabeth Hvidt van Kerve

Vedlegg til utbygningssavtale for Holt B11, mellom Søndre Holt As og Andebu kommune, av 25.05.2011.

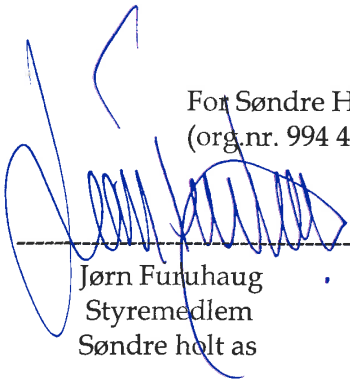
Avtalen kan slettes i :

Gnr 3 Bnr. 38, i Andebu kommune

Gnr 3 Bnr. 39, i Andebu kommune

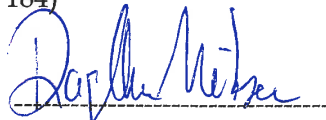
Gnr 3 Bnr. 57, i Andebu Kommune

Andebu 14.10.2013



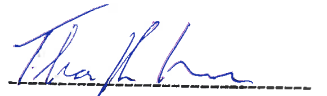
Jørn Furuhaug
Styremedlem
Søndre holt as

For Søndre Holt AS:
(org.nr. 994 426 184)



Dag Arne Nilsen
Styreleder
Søndre Holt as

for Andebu Kommune:
(org.nr. 964 952 078)



Gunnar Sommedal
Ordfører

Som eier av gnr. 3, bnr 1:



Roar Holt
(pers.nr. 160347 48180)
Hjemmelshaver



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 eigedom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Holteveien 55
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre