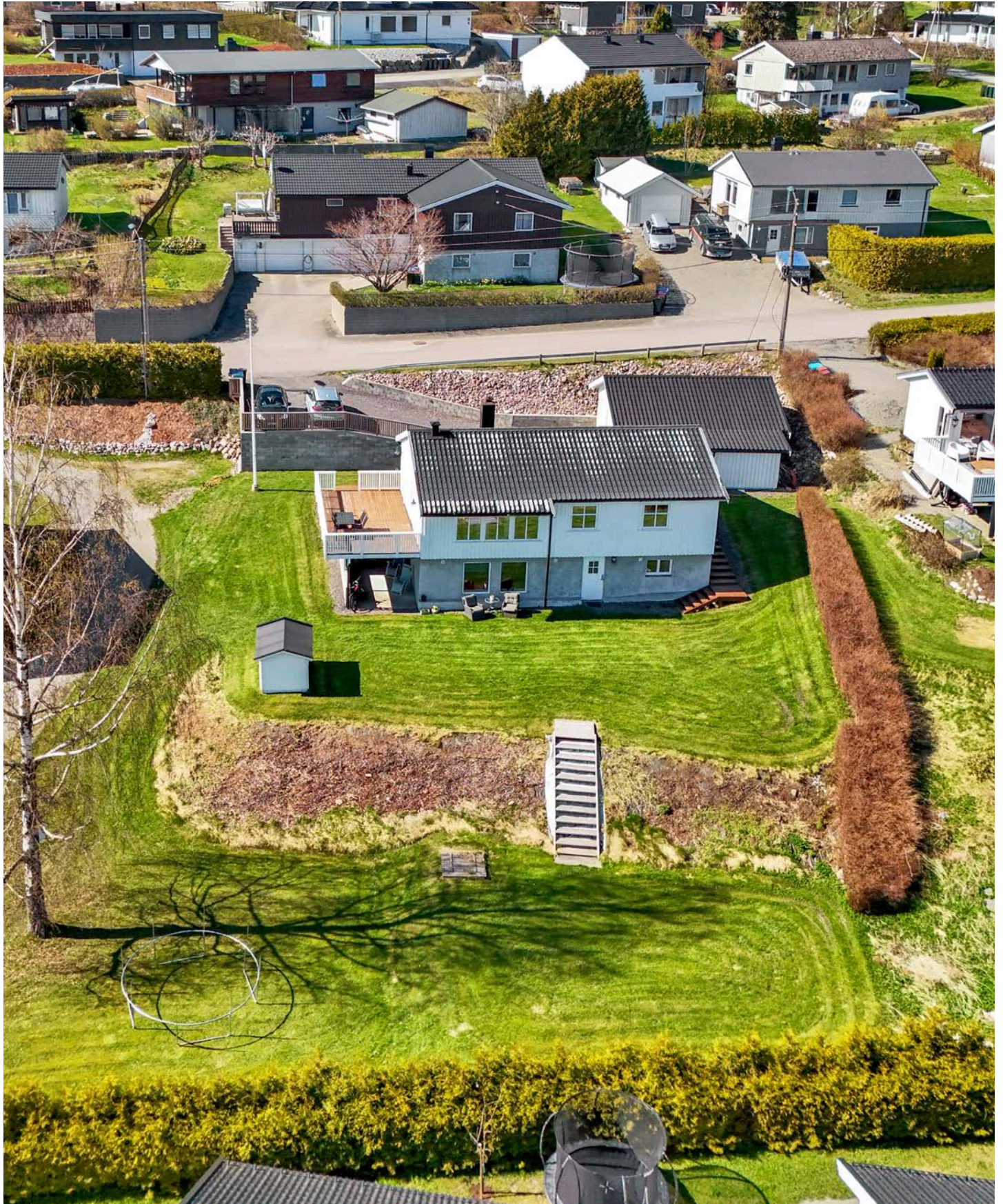


Ringveien 18

DUNIHAGEN/SANDE

notar



Prisantydning Kr. 5 500 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 160/206 kvm
Megler Madeleine Lauritzen Tlf 954 17 808

NOTAR.NO

notar



Ringveien 18

Ypperlig familiebolig med attraktiv beliggenhet|
Innredet u.etasje| Store uteområder |
Dobbelgarasje

Adresse	Ringveien 18 3072 SANDE I VESTFOLD
Prisantydning	Kr 5 500 000,-
Omkostninger	Kr 156 490,-
Totalpris	Kr 5 656 490,-
BRA-i/BRA Total	160/206 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1970
Soverom	3
Etasje	2

Ringveien 18 ligger i et svært barnevennlig område med kort vei til lysløype/ turområder, Sandebukta, lekeplass, skoler/barnehage, togstasjon og sentrumsfunksjoner.

Boligen har god planløsning over to etasjer hvor underetasjen per i dag er innredet som en egen adskilt del. I hoveddelen er alle fasiliteter på én flate. Flislagt entré og gang med oppbevaring, tre gode soverom, helfliset bad, romslig stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til solrik terrasse. Underetasjen er innredet med bod, to soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken med åpen løsning. Underetasjen er ikke godkjent som egen boenhet, ei heller for varig opphold.

Høydepunkter:

- Fantastisk hage med masse boltreplass
- Vesentlig oppgradert i senere år
- Isolert dobbelgarasje m/bod
- Optimale solforhold
- Kort vei til "alt"

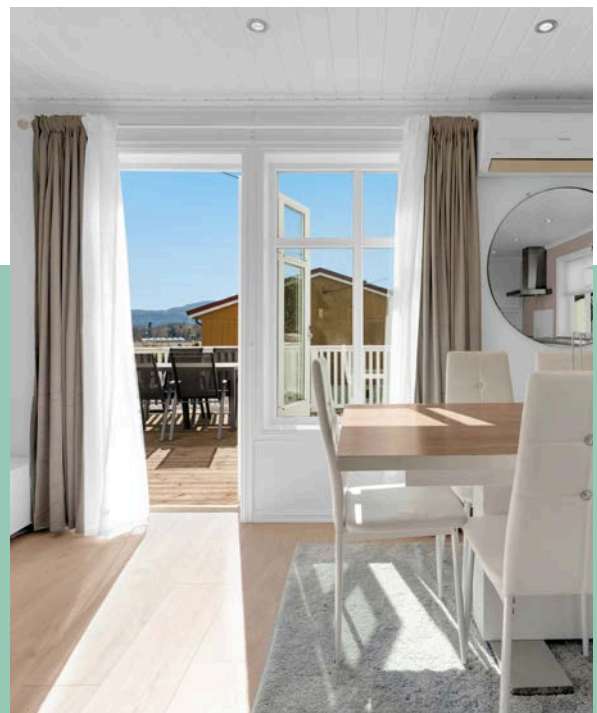
Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Madeleine Lauritzen

Fagansvarlig/Eiendomsmegler
954 17 808 / madeleine@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	10
Nøkkelinformasjon	11
Vedlegg	43
Budgivning	109

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

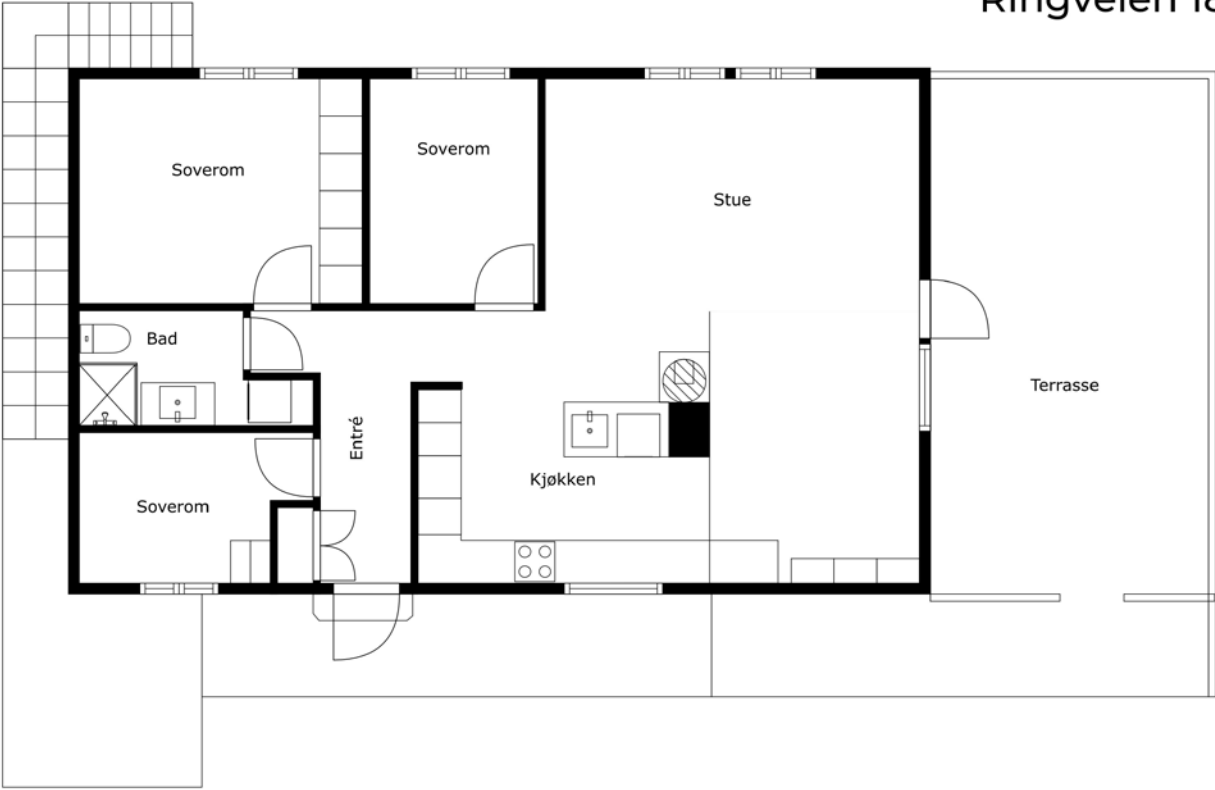
**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Plantegning 1. etasje

Ringveien 18

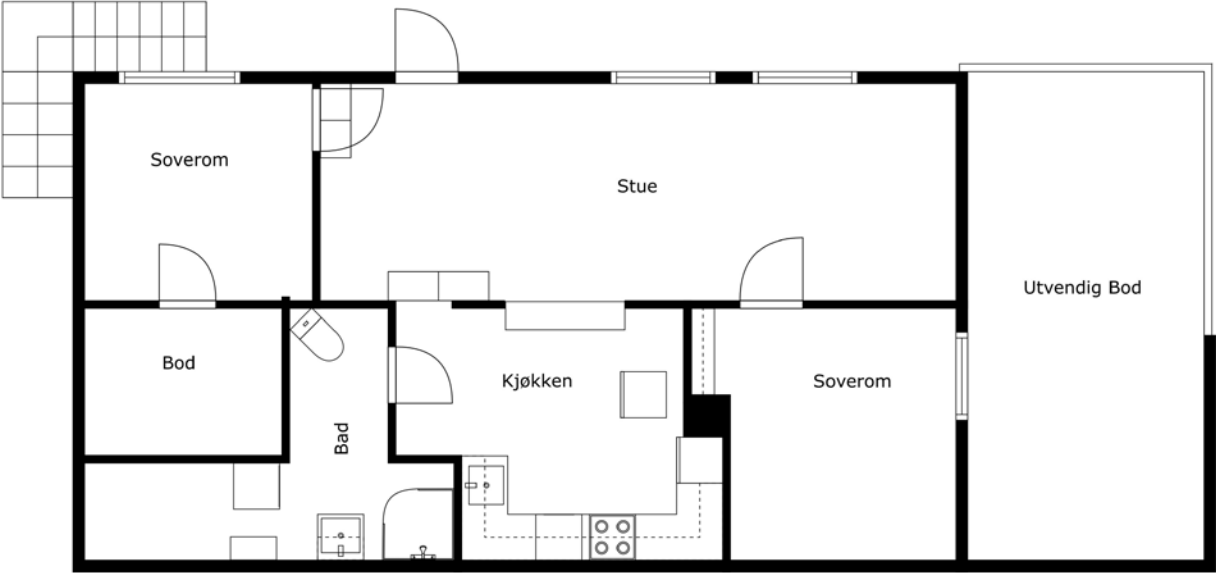


1. Etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning underetasje

Ringveien 18



Underetasje

Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.



Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde med nærhet til skole, togstasjon og turområder.



Boligen ligger i et veletablert nabolag i barnevennlige og landlige omgivelser. Det er også kort vei til Sandebukta med strender, svaberg og småbåthavner.



Den store hagen inviterer til lek og aktiviteter for hele familien.



Garasjen ble bygget i 2018, med isolerte vegger og støpt betonggulv. Det er innlagt strøm, elektrisk port og varmepumpe.

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen har en svært barnevennlig i et attraktivt boligområde med gode solforhold og fin utsikt. Herfra har du gangavstand til Sande sentrum, som byr på ulike servicetilbud, butikker, skole, barnehage og togstasjon.

Kort vei til idrettsanlegg og Sandehallen som tilbyr et variert utvalg av idrett og aktiviteter. Kort kjøretur til Sandebukta og Nordre Jarlsberg Brygge, med sine kvaliteter som sandstrand, svaberg, lekeplass, brygge og småbåthavn. Badestranda og badeparken ligger like inntil Utsikten og byr på 95 meter sandstrand, flytebrygge og stupetårn. Videre kan en kort båttur ta deg til idylliske øyer og ankerplasser som dukker opp i Sandebukta. Her ligger naturperlene på rekke og rad. De vakre øyene Killingholmen, Gåserumpa, Kommersøya og Langøya er absolutt verdt et besøk. Her finner en lune vik og flotte sandstrender hvor en kan nyte flotte sommerdager. Sande har også en rekke turstier og skiløyper, både i øst og i vest. I Østskauen finner du idylliske fiskevann, turstier og et yrende dyreliv. Vestskogen er også et fantastisk område, med flere turmål og topper som byr på flott utsikt. Her er det også flere kilometer med skiløyper, som Holmestrand kommune har ansvar for å kjøre opp. Dette er et område som besøkes av mange og er i særklasse, da det er det mest snøsikre området i Drammen og Vestfold. For den som foretrekker å trene innendørs er det en kort biltur til treningssenteret Kraften i Sandehallen og Sporty Sande i sentrum. Sande har et aktivt idrettsmiljø, med både judo, fotball, håndball, friidrett, tennis, sykkel og turn, for å nevne noe.

Det tar ca. 20 min med bil til Drammen og ca. 50 min til Oslo. I Sande sentrum finner du også buss- og jernbanestasjon med forbindelse til Vestfoldbyene, Drammen og Oslo.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Ringveien 18, 3072 SANDE I VESTFOLD

OPPDRAGSNUMMER

17-0041/26

SELGER

Stian Haugen Tangen

MATRIKSEL

Gårdsnummer 416, bruksnummer 129, , ideell andel 1/1.
i Holmestrand kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selger oppgir at siste års strømforbruk utgjorde ca. 15 000 kWh. Det var da to husholdninger i boligen.

Selger har tegnet avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.270 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Stor og fin tomt med svært gode solforhold og boltreplass for hele familien. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantninger samt noe prydbusker. Det er anlagt grus ved innkjøring og på gårdsplass. Det er laget gangstier rundt deler av boligen. Parkering på egen grunn og i egen, isolert dobbelgarasje med innlagt strøm.

Utenfor stue og kjøkken er det veranda på ca. 28m². Adkomstterrasse ved inngangsparti.

TAKST

Tilstandsrapport datert 16.04.2026, utført av Espen Grelland, Drammen Takstsenter.

BYGGEÅR

1970

BYGGEMÅTE

Eneboligen er en frittliggende bolig oppført i 1970, bestående av én etasje og en innredet underetasje. Bygningen er konstruert som en trekonstruksjon på en grunnmur av Lecablokker.

Byggegrunnen består av leirholdige masser. Grunnmuren er utvendig påforet med XPS og pusset. Dreneringen er fra 2013, og det ble utført masseutskifting i gårdsplassen i 2019.

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk og er kledd med malt trepanel. Veggene ble etterisolert og fikk nye asfaltplater og kledning i 2014. Det er luftespalte bak kledningen og montert musebånd.

Takkonstruksjonen er et saltak med prefabrikkerte W-takstoler i tre, og undertaket består av bordtak. Taket er tekket med bølgeplater i metall. Takrenner er av plast, mens nedløpene er av metall og ble byttet i 2013. Pipen er helbeslått, og det er montert snøfangere på deler av taket.

Etasjeskillet i underetasjen er et betongdekke. Mellom etasjene er det et standard trebjelkelag som er isolert. Gulvet i første etasje ble avrettet i 2016, og bjelkelaget har lydbøyler og er etterisolert i de fleste rom.

Vinduer med isolerglass i trerammer er montert. I underetasjen er noen vinduer fra 2012 og 2019, mens vinduene i første etasje er fra 2014. Ytterdører og terrassedør er skiftet, med dører fra 2014 og 2019. Dørene består av treramme og isolerglass.

En terrasse ble oppgradert i 2014 med nytt rekkverk av tre og behandlede terrassebord.

En ny garasje ble bygget i 2018, fundamentert på et støpt dekke med ringmur i betong. Veggene er av isolert bindingsverk med panel utvendig og plater innvendig. Taket er et saltak tekket med stålplater, med renner og nedløp av stål. Garasjen har en leddport med automatisk åpner og en tilknyttet bod.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det ble registrert noe avflakking av plastbelegg på stålplater.

Takteking er av ukjent årstall.

Stålplater er slitte og har stedvise rustskader.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

· Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er liten eller ingen utlufting nede ved raft Det bør være en luftespalte på minimum 5 cm for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Det ble ikke påvist fukt på befaringdagen.

- Innvendig - Overflater himling

Avvik: · Det er påvist skader på overflater.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: · Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

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

- Innvendig - Rom Under Terreng

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

· Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Alle vegger i underetasjen er påforet og kledd med mdf plater.

Utvendig fuktsikring og drenering er foretatt i 2013 av autorisert firma. Registrert fukt kan stamme fra kapillært oppsug, eller fra bad underetasje. Se punkt bad.

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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

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

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon

Avvik: · Det er avvik:

Ventilasjonskanalen er litt deformert og bør byttes.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: · Det er påvist sprekker i fliser.

- Kjøkken - Underetasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: · Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Kjøkken - Underetasje > Kjøkken - Avtrekk

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

- Kjøkken - 1 Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: · Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

· Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Under kjøkkenskap mangler det tettemuffer mellom vannrør og varerør(ytterrør)

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Det er avvik:

Ved fuktsøk i underetasjen ble det avdekket litt forhøyede verdier.

Årsaken til dette er ikke kjen, men dette kan være kapillært, eller stamme fra bad.

- Tomteforhold - Terrengeforhold

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

- Helse, miljø og sikkerhet

Avvik: · Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Helse, miljø og sikkerhet

Avvik: · Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: · Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

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

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

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: · Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

· Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

· Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

· Det er uegnede materialer i våtsoner.

Avløp har vært delvis tett i en periode.

Eier har fått åpnet dette avløpet.

Delvis tett avløp har ført til at vann har kommet ut på gulv og det har trukket opp i veggplater.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2012.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: RK Mur As

Beskrivelse: Hele badet ble renoveret i 2016. Da var alt nytt.

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

Ja

Beskrivelse: Alt ble revet og bygget opp på nytt iht tettesjikt instruksjon.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ronny Karlsen Graving og Transport

Beskrivelse: Ny drenering og avløp av Ronny Karlsen Graving og Transport. Vann og avløp inne er utført på egeninnsats og dugnad.

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

Ja

Beskrivelse: Dusjkabinett Med integrert blandebatteri hadde lekkasje i blandebatteri i 2025. Nytt dusjkabinett ble installert.

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

Ja

Beskrivelse: Gulv i første etasje hadde skjevheter og ble rettet opp med flytsparkel ved renovering av stue/spisestue/kjøkken i 2016.

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

Ja

Beskrivelse: Har tidligere vært mus på loft da gammel kledning ikke hadde musebånd ved lufting.

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

Ja

Beskrivelse: Har tidligere vært observert sølvkre.

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

Firmanavn: El-Miljø As

Beskrivelse: El-Miljø har utført alt av koblingsarbeid.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Majoriteten av snekker, flis og annet arbeid arbeidet er utført av selger.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Karlsen Tømrer og Service

Beskrivelse: Har bidratt med rådgivning og veiledning ved terrasse/vindu/kledning/garasje.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Nesten alle vegger og gulv i kjeller er revet og bygget opp på nytt i 2012-2013.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Ble utført av tidligere eier med lave verdier.

21.1. Radonmåling

Ja

Beskrivelse: Ble utført av tidligere eier med lave verdier.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

Malt fasaden på framside mot gårdsplass samt begge kortveggene.

Byttet vindskiebord.

Beiset terrassebord og gulv ved inngangspartiet.

2019:

• I boligen er enkelte vinduer i underetasjen datostemplet 2012 og 2019.

• Dør i garasje, bord og i 1.etasje er fra 2019.

• Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Bereder av merke Høyax og er fra 2019,

• Masseutskifting i gårdsplass ble utført sammen med bygging av støttemur 2019.

2018:

• Det ble i 2018 bygget en ny garasje.

2016:

• 1.etasje 2016 Overflate på gulv består av laminatgulv og keramiske fliser På vegg består overflate av malte mdf plater I himling ligger det mdf panel med innfelt downlights.

• Gulv i 1.etasje ble avrettet.

• Bjelkelag har lydbøyler og ble etterisolert i de fleste rom.

• Vedovn er fra 2016.

• Det er pene overflater pusset opp i 2016

• Montert kjøkkeninnredning av merke HTH.

• Innvendig avløp er av plast, fra 2013 og 2016.

2014:

• I 1. etasje er vindusrammer av treverk og det er isolerglass. Vinduer er fra 2014.

• Ytterdør i leiligheten består av tre og har isolerglass. Dør er fra ca 2014.

• Terrassedør i 1. etasje er fra 2014.

• Vegger er etterisolert med 5 cm og montert asfaltflater før ny kledning ble montert i 2014.

• Terrasse er oppgradert i 2014

2013:

• Innvendig avløp er av plast, fra 2013 og 2016.

• Det ble startet med oppgradering av det elektriske i 2013. Eier opplyser at det er enkelte kabler på loft ikke er byttet ut, ellers så er alt byttet. Periode fra 2013-2019.

• Nedløp er byttet i 2013

• Dreneringen er fra 2013.

• Det er bygget en mur under terrasse i 2013.

2012:

• I boligen er enkelte vinduer i underetasjen datostemplet 2012 og 2019.

2008:

• Det er montert inn en varmepumpe av merke Panasonic. Varmepumpen er fra 2008

MODERNISERT/PÅKOSTET ÅR

2013-2026

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Dunihaugen (plan-ID 3903 713001), som regulerer eiendommen til boliger, annet friområde og kjørevei. Eiendommen er også berørt av detaljert reguleringsplan for Dunihaugen gbnr 116/136 og del av 116/1,2 og del av 116/149 (plan-ID 3903 20120002).. 25.11.1966

Følger Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 – 2035, ikrafttredelse 3.3.2023. Et areal på 1270.04 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse – Nåværende.

Det er ikke registrert igangsatt planleggingsarbeid som berører eiendommen.

Berørte datasett:

Radonutsatt område - Middels til lav aktsomhet.

OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming og vedfyring. Oppvarmingen består av varmekabler på bad, vedovn fra 2016 samt en varmepumpe av merke Panasonic fra 2008. Varmekabler er installert på begge badene, og vedovnen er plassert i stuen. Det er lagt varmekabel på kjøkkenet i underetasjen, men denne er trolig defekt.

Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tilsyn Brann/feievesen:

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg 28.10.2019. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Full rapport kan fås ved henvendelse til megler.

Siste feiing ble gjennomført 25.09.2018.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er innlagt fiber. TV/Internett fra Telenor. Det er tegnet abonnement med bindingstid frem til mars 2027.

PARKERINGSFORHOLD

Det er dobbelgarasje med plass til to biler. I tillegg er det opparbeidet flere biloppstillingsplasser i gårdplassen.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet privat vannverk via private stikkledninger. Tilknyttet Sande Vannverk AS

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

BEBYGGELSE

Tomten er bebygget med en frittliggende enebolig og frittstående garasje. Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboligbebyggelse.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Kort vei til både barnehage, barneskole og ungdomsskole. Det er ferdigstilt ny barne- og ungdomsskole i Sande i 2023. Videregående skole befinner seg i Skafjellåsen.

SKOLEKRETS

5- Klokkerjordet. Ta kontakt med skolekontoret i Holmestrand kommune for nærmere informasjon.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er busstopp i gangavstand fra boligen ved Sandebuktveien og busstasjon i Sande sentrum med flere avganger mot Drammen og Holmestrand. I tillegg er det togstasjon i sentrum med hyppige avganger mot Oslo og Vestfoldbyene.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Utleie av hybel, som en del av hovedboligen, forutsetter at rommet er godkjent av kommunen til varig opphold. De som kan ha interesse av å leie ut, oppfordres til å undersøke hvilke formelle og bygningsmessige krav som må oppfylles for å få godkjenning, dersom ikke rommet fremgår av bygningstegninger som rom for varig opphold. Slike opplysninger kan normalt skaffes ved henvendelse til kommunen.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest. Det foreligger godkjente bygningstegninger og innflyttingsattest for enebolig datert 1. september 1970.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er foretatt endringer på rominndeling og bruk i underetasjen som ikke er byggemeldet eller omsøkt i kommunen. Underetasjen er ikke godkjent for varig opphold. Rommene i underetasjen er godkjent som vaskerom, hobbyrom, vedbod, matbod og "diverse".

Garasje

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest for garasjen. Tidligere garasje ble revet og det ble i 2018 bygget en litt større garasje enn tidligere. Dette er ikke byggesøkt i kommunen.

Boligen fremstår i dag med separate boenheter med egen inngang i hver etasje. Etablering av ytterligere boenhet er søknadspliktig og kan utløse strengere krav til blant annet brannsikring, brannskiller, lydisolasjon, tekniske installasjoner, rømningsveier og parkeringsdekning i henhold til gjeldende regelverk.

Utførte tiltak vurderes samlet sett som søknadspliktige etter plan- og bygningslovgivningen. Dette gjelder blant annet bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, fasadeendringer, tilbygg/påbygg, ombygginger og mulig etablering av flere bruksenheter. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (eller omvendt) er søknadspliktig uavhengig av om det er utført fysiske konstruktive endringer, da rom for varig opphold må oppfylle krav etter byggeteknisk forskrift (TEK), herunder krav til takhøyde, dagslys, ventilasjon, rømningsveier, brannsikkerhet og inneklime. Endringene er ikke omsøkt eller godkjent av offentlig myndighet.

Dette innebærer at tiltakene kan være i strid med gjeldende tillatelser og reguleringsforhold. Manglende byggesøknad og godkjenning kan medføre pålegg fra kommunen om innsending av søknad i ettertid, herunder søknad om bruksendring og eventuelt etablering av ny boenhet. Kommunen kan stille krav om prosjektering ved ansvarlig søker og ansvarlige foretak, samt krav om oppgradering for å tilfredsstillende gjeldende tekniske forskriftskrav. Dersom forholdene ikke lar seg godkjenne etter gjeldende regelverk, foreligger risiko for helt eller delvis avslag, samt krav om retting eller i ytterste konsekvens tilbakeføring til tidligere godkjent løsning.

Det anbefales at forholdet avklares nærmere med kommunen og eventuelt kvalifisert fagkyndig (ansvarlig søker) for å kartlegge behov for søknad, dokumentasjon og eventuelle tiltak for lovliggjøring. Kjøper må påregne kostnader og usikkerhet knyttet til en eventuell ettergodkjenning av de utførte tiltakene.

RADONMÅLING

Boligen ligger i et område vurdert til å ha middels til lav aktsomhet for radon. Det er ikke utført radonmålinger i nyere tid.

INNHold

Boligen har følgende planløsning:

1. Etasje:

BRA-i 85 kvm: Entré, bad, stue/kjøkken og 3 soverom

TBA 28 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 75 kvm: Stue, kjøkken, bad/vaskerom, bod og 2 soverom. Underetasjen er beskrevet etter dagens bruk, men rommene er ikke godkjent for varig opphold.

Garasje:

BRA-e 46 kvm: Garasje og bod

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Espen Grelland.

STANDARD

1. etasje

Entré/gang

Romslig entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Det er montert kodelås på døren og rommet har fliser med undervarme og downlights i himling. Godt med oppbevaringsplass med diverse oppheng og garderobeskap. Fra mellomgangen er det nedfellbar trappestige med adkomst til loft. Sikringsskap med automatsikringer.

Stue og kjøkken:

Rommet har åpen løsning til kjøkkenet og naturlig plass til å innrede i soner med sofagruppe og spisebord. Det er rikelig med lysinnslipp fra vinduer på flere sider av rommet, med utgang til terrassen som byr på svært gode solforhold. Fint utsyn med lite innsyn. Peisovn og varmepumpe sørger for god oppvarming i etasjen. Det er montert en pen HTH kjøkkeninnredning fra 2016 med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og komfyrvakt. Avtrekk er via balansert anlegg. Innredningen byr på store arbeidsflater og rikelig med skaplass. Rommet har fin og moderne standard med gulvbord i laminat, lysmalte overflater og utstrakt bruk av downlights.

Bad 1. etasje:

Badet i hovedetasjen har lyst og delikat interiør med flislagte overflater, nedsenket gulv i dusjsonen og panelt tak med downlightsbelysning. Badet ble pusset opp i 2016 og er utstyrt med innredning med høyglans servantinredning, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare vegger. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Det er balansert ventilasjon i boligen.

Soverom

Hovedetasjen har tre fine soverom. Alle soverommene er lyse og innbydende, med plass til seng, nattbord og oppbevaring. Hovedsoverommet er av generøs størrelse og har god plass til dobbeltseng, arbeidspult og en stor garderobe over en hel vegg. De øvrige rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov. I alle soverommene er det laminat på gulv og downlights i himling.

Underetasje

Underetasjen har et bruksareal på 75kvm.

I underetasjen er kjellerrommene innredet og det er etablert en leilighet med egen inngang, uten innvendig adkomst fra hoveddelen. Dette er en bruksendring av rom og etablering av selvstendig boenhet som krever søknad og godkjenning etter plan og bygningsloven og gjeldende tekniske krav i TEK. Bruksendring foreligger ikke. Rommene er ikke omsøkt eller godkjent for varig opphold. Rommene er i følge bygningstegningene godkjent som vaskerom, hobbyrom, vedbod, matbod og "diverse". Se punkt om ferdigattest for ytterligere informasjon.

Stue

Koselig stue med delvis åpen løsning mot kjøkkenet og plass til sofagruppe og spisebord. Store vinduer vendt ut

mot hageområdet gir et fint lysinnslipp i leiligheten. Det er keramiske fliser på gulvet i hele leiligheten.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er integrert avtrekksvifte med kullfilter og utlufting inne i skap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/Vaskerom underetasje

Flislagt gulv med elektriske varmekabler, malte plater på vegger og malt tak. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Ventilasjonen består av en elektrisk styrt vifte med utlufting på yttervegg. Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader og renovring av rommet må påregnes.

Soverom

Leiligheten er innredet med to soverom. Hovedsoverommet har direkte adkomst til innvendig bod med god plass for oppbevaring.

Innvendige overflater:

Gulv: Keramiske fliser i underetasjen. I 1. etasje er det laminatgulv og keramiske fliser.

Vegger: Malte mdf plater og tapet i underetasjen. I 1. etasje er det malte mdf plater.

Himling: Malte flater i underetasjen. I 1. etasje er det mdf panel med innfelt downlights. Overflatene i 1. etasje er fra 2016. Det er registrert litt avvik rundt enkelte ventiler i himling.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Rør i rør system. En samlestock er plassert på bod, men er ikke plassert i skap. Det er et vannskap som er plassert på bad.
- Avløpsrør: Innvendig avløp er av plast, fra 2013 og 2016.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg i 1. etasje. I underetasjen er det naturlig ventilering med ventiler i vegg og enkelte vinduer.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er en Høyax bereder på ca. 300 liter fra 2019, og er felles for begge etasjer.
- Andre VVS-installasjoner: Det er montert en varmepumpe av merke Panasonic fra 2008.

Diverse: Dukkehuset har fuktskader. Utekran er noe defekt.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer på kjøkkenet i 1. etasje. Oppvaskmaskin og komfyr i underetasje.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Følgende medfølger ikke i salget:

- Hageslangetrommel

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 160 m²

BRA - e: 46 m²

BRA totalt: 206 m²

TBA: 28 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 75 m² Stue, kjøkken, bad/vaskerom, bod og 2 soverom

1. etasje

BRA-i: 85 m² Entré, bad, stue/kjøkken og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m² Garasje og bod

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 16 645,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp: kr 10 839,-
Renovasjon: kr 5 229,-
Tilsyn og feiling: kr 577,-
Eiendomsskatt: kr 5 754,-

Totalt: kr 22 399,-

Kommunale avgifter er opplyst med årsbeløp per 2025 og faktureres månedsvis med eiendomsskatt på samme faktura. Holmestrand kommune informerer at det ikke er installert vannmåler. Vann fra Sande vannverk. Renovasjon inkluderer tillegg for økt volum for restavfall.

EIENDOMSSKATT

Kr 5 754,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Holmestrand kommune fakturerer eiendomsskatt etter gjeldende satser. Kommune informerer at eiendomsskatten vil påvirkes dersom grunnlaget endres. Dette skjer ved ny taksering p.g.a. endringer på eiendommen, eller hvis skatteetaten har beregnet ny markedsverdi. Ny eier må således ta høyde for en at eiendomsskatten kan endres i fremtiden.

ANDRE UTGIFTER

Det må påregnes kostnader til strøm, TV/internett, innboforsikring mm.
Kostnader vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, egne fordelsavtaler, kanalvalg etc.

VANNAVGIFT

Årlig kr 7 600,-
Vannavgift år: 2025

INFO VANNAVGIFT

Vann leveres og faktureres fra Sande vannverk AS til eier. Vannavgiften for 2025 utgjorde ca. kr 7 600,-. Det er på nåværende tidspunkt ikke kjent hva avgiften for 2026 vil bli, dette vedtas på vannverkets generalforsamling i løpet av mai. Således må ny eier ta høyde for en potensiell økning i vannavgiften i fremtiden. Det er ikke montert vannmåler i boligen.

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 341 755,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Hele boligen har vært utleid i senere år og selger har derfor oppgitt formuesverdi for sekundærbolig inntektsåret 2025.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 5 500 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 137 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 156 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 656 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

GRUNNDATA

2007/881448-1/200 31.10.2007 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3903 GNR: 416

BNR: 52

2007/881448-2/200 31.10.2007 OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER

Utgått fester:

KNR: 0713 GNR: 116 BNR: 52 FNR: 41

2020/507101-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0713 GNR: 116 BNR: 129

2024/509303-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 3802 GNR: 416 BNR: 129

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

13.03.2026

FORSIKRINGSSLSKAP

6265389

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

11.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Madeleine Lauritzen, Fagansvarlig/Eiendomsmegler
Epost: madeleine@notar.no
Mobil: 954 17 808

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	45 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	21 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.)	kr.	3 300,-	(inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Kommunale avgifter
- Bygningstegninger
- Energiattest
- Grunnkart
- Reguleringskart med tegnforklaring

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte

visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.



Romslig, lys og tiltalende stue i åpen løsning til kjøkkenet.



Det er montert både peisovn og varmepumpe.



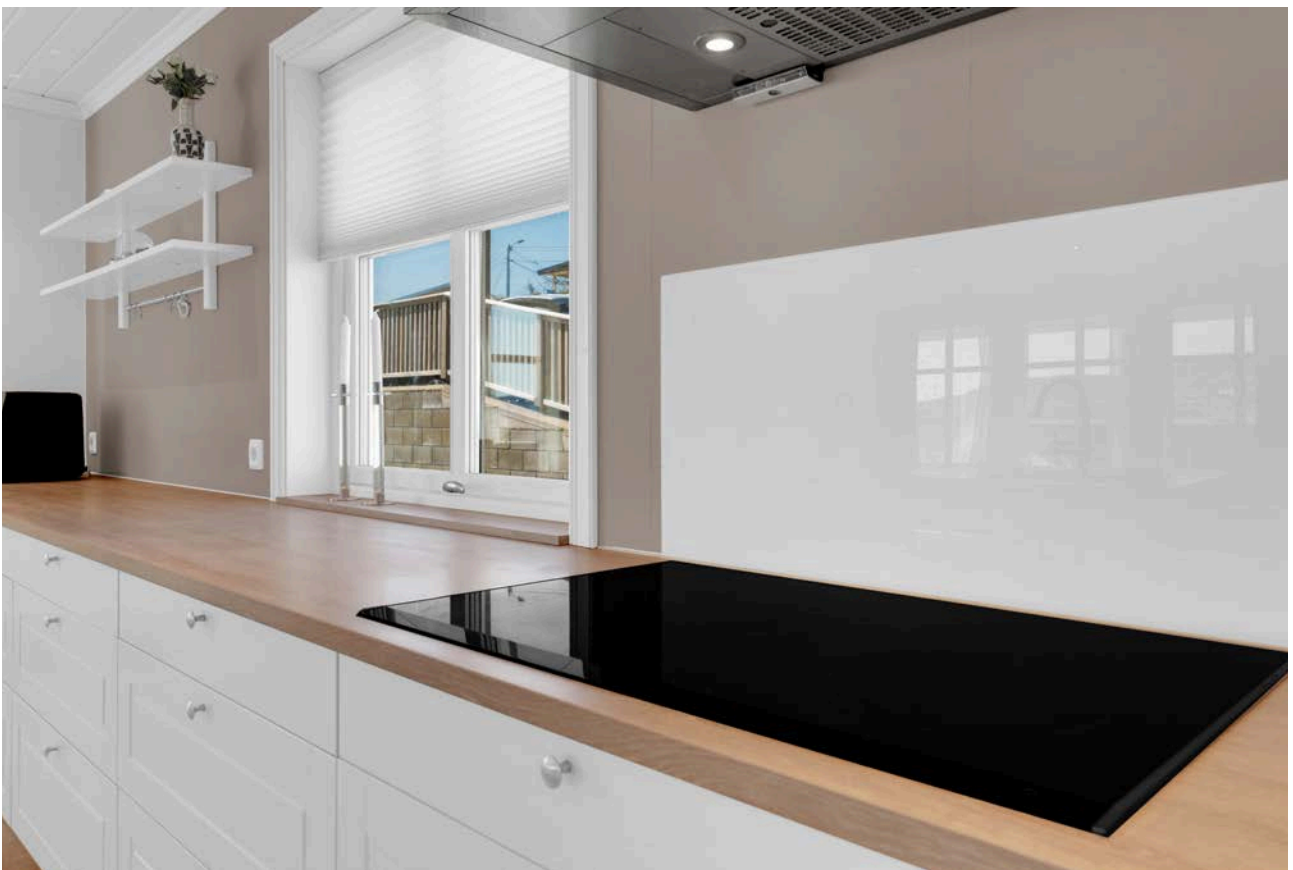
Fra stuen er det utgang til veranda på ca. 28 kvm med svært gode solforhold og oversikt over hagen.



Stuen har et laminatgulv og downlights i himlingen.



Kjøkkenet har profilerte fronter fra HTH, installert i 2016, med laminat benkeplate og integrerte hvitevarer.



Kjøkkenet er utstyrt med innredning fra HTH med profilerte fronter, og benkeplaten er laget av laminat.



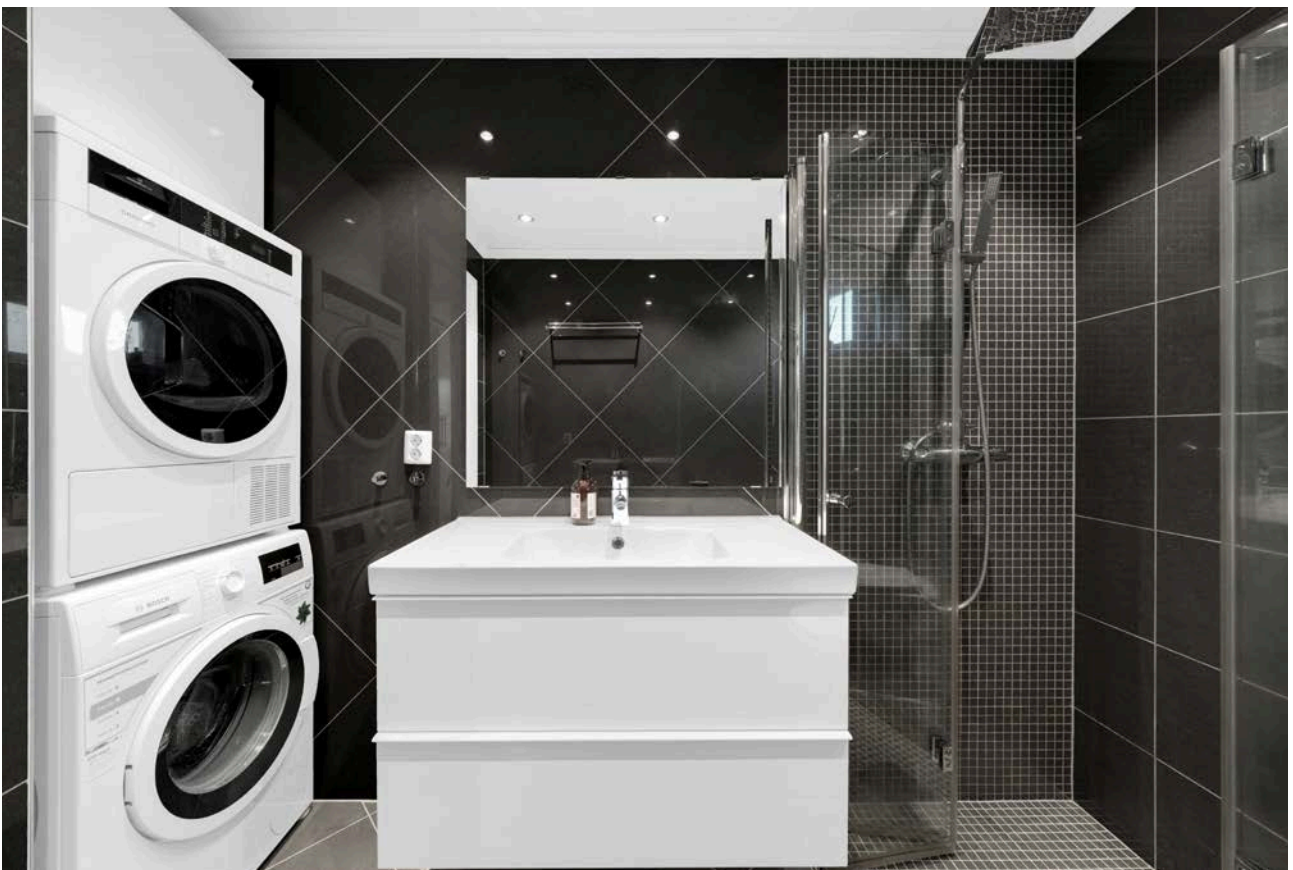
Store vindusflater i stuen gir rikelig med naturlig lys og utsikt.



Kjøkkenventilator i stål er koblet til ventilasjonsanlegget.



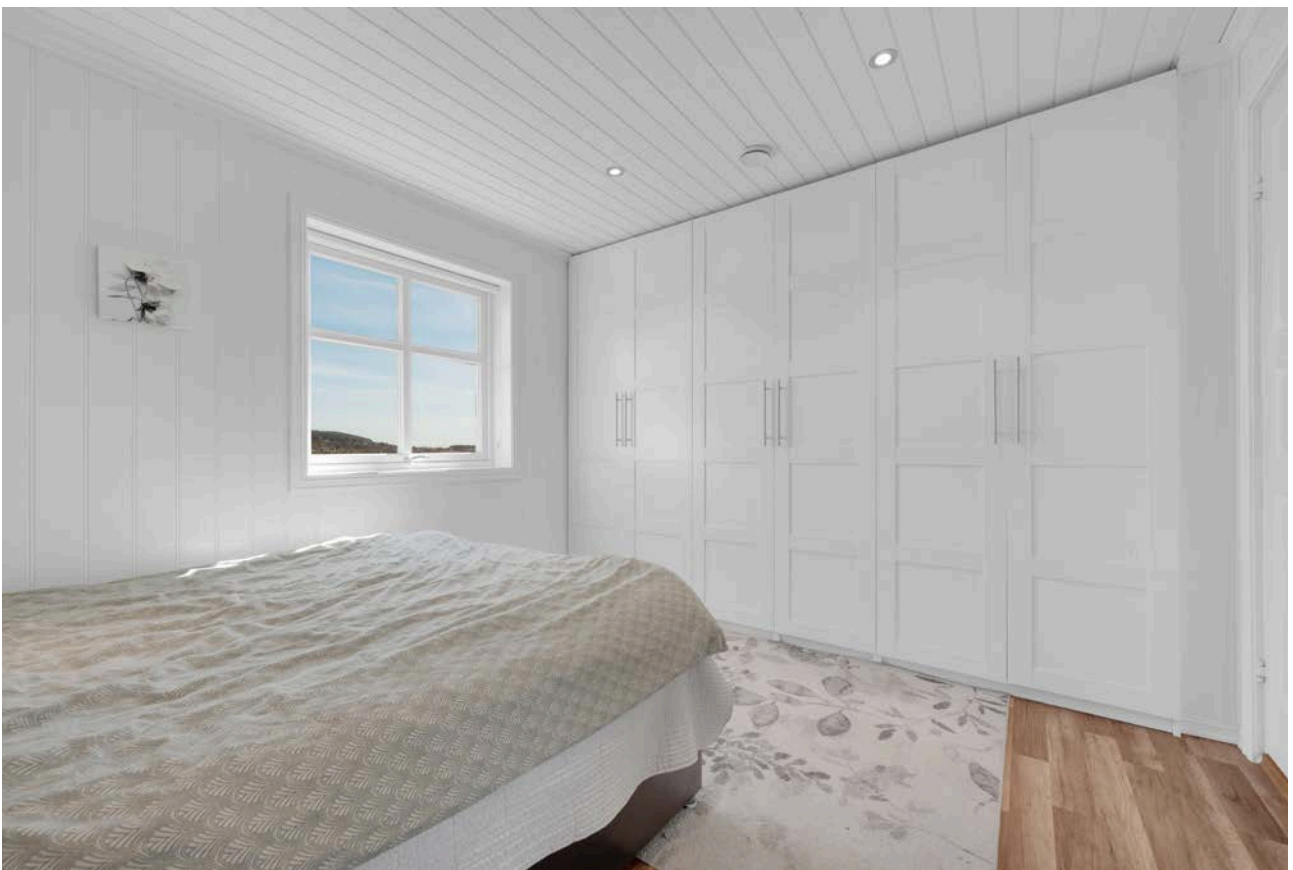
Badet har keramiske fliser på gulv med elektriske varmekabler. Nedsenket dusjsone med innfellbare dører, veggmontert toalett og servantinredning i hvit høyglans utførelse.



Det er opplegg og plass til vaskemaskin.



Soverom 1 i 1. etasje: Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, arbeidspult og stor garderobeløsning.



Soverom 1 har stort garderobeskap over en hel vegg.



Soverom 2 i 1. etasje har plass til seng, garderobeskap og arbeidspult. (Garderobeskapet medfølger ikke)



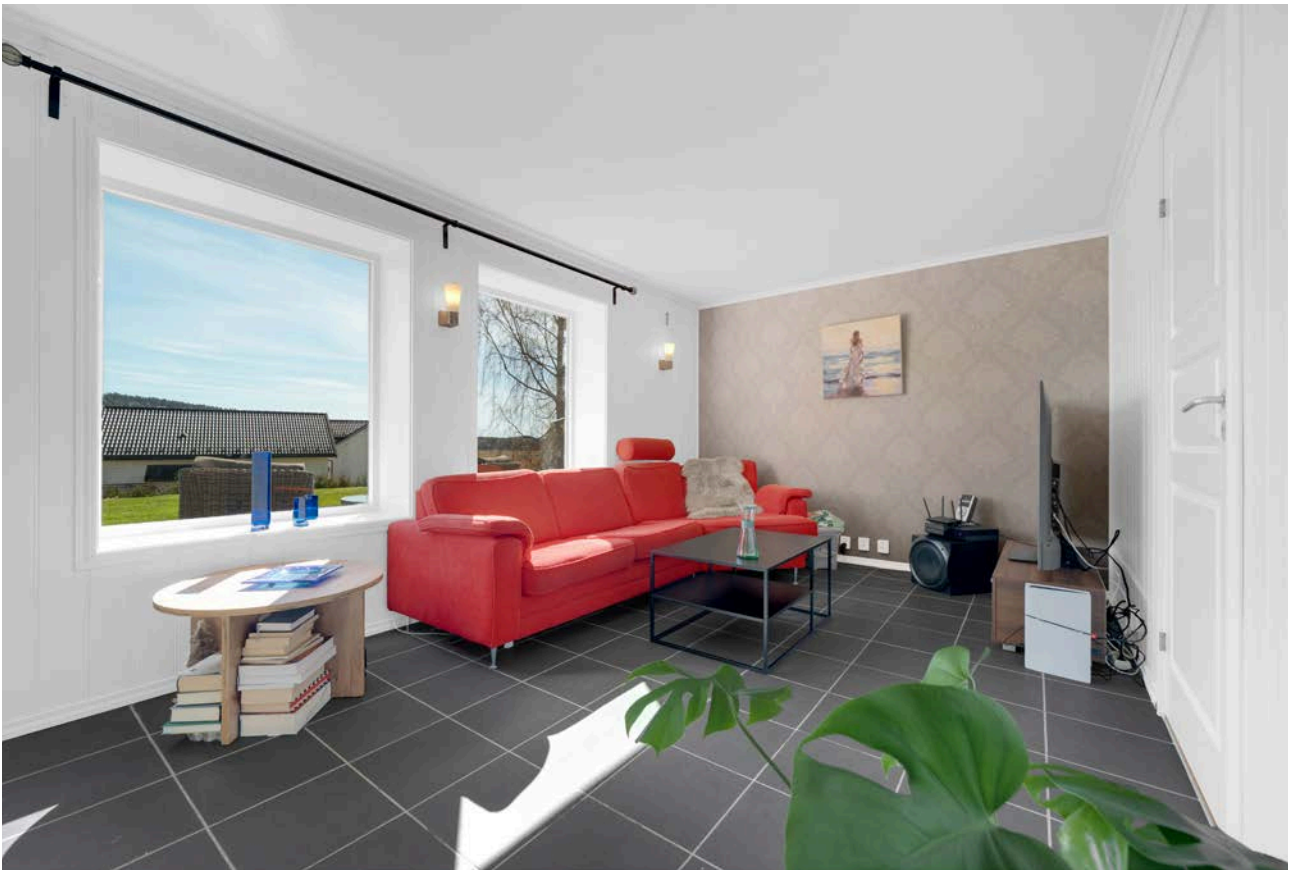
Soverom 3 i 1. etasje



Leiligheten i underetasjen har egen inngang, uten innvendig adkomst fra hoveddelen. Rommene er ikke omsøkt eller godkjent for varig opphold.



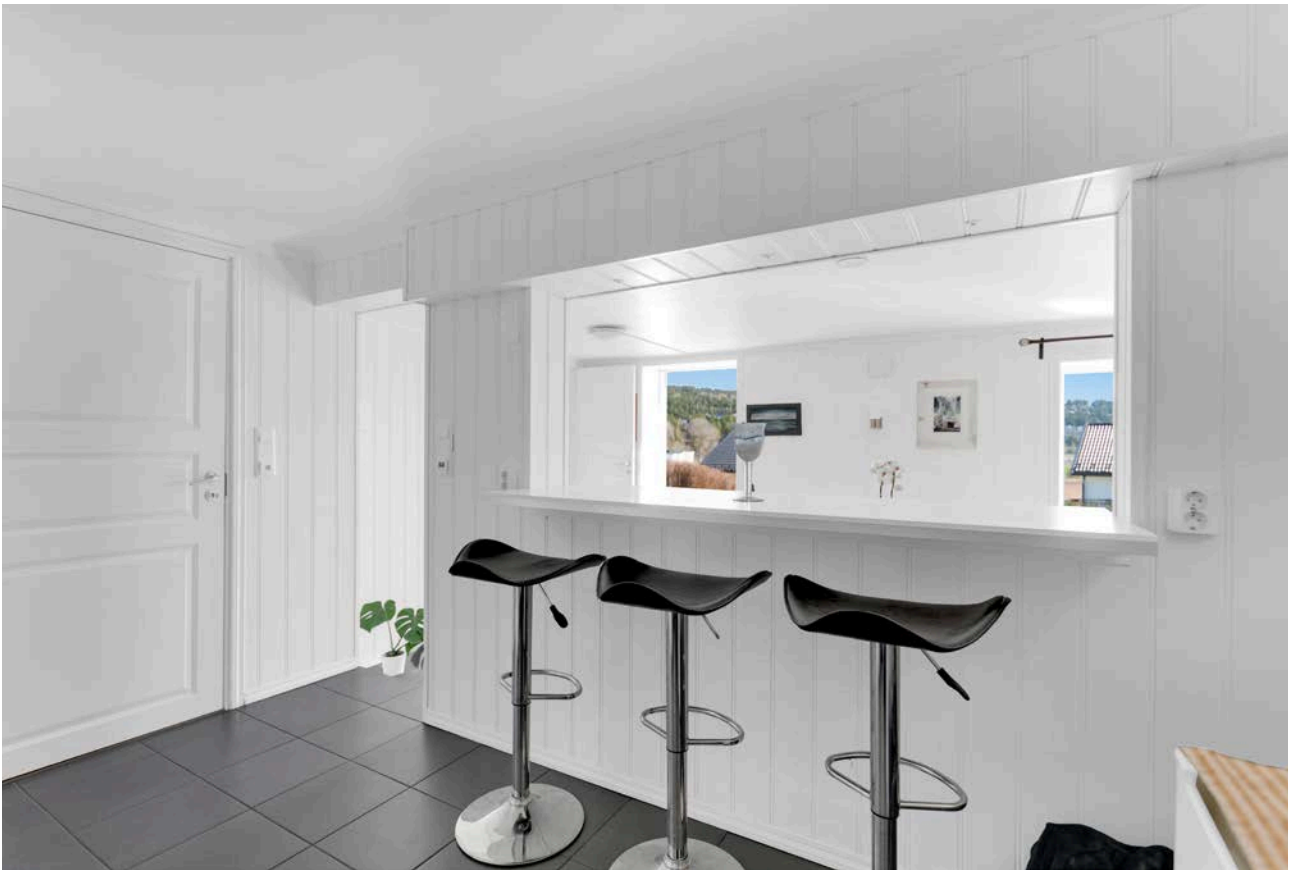
Stue i underetasjen med plass til sofagruppe og spisebord.



Store vindusflater vendt mot hageområdet slipper inn godt med dagslys i oppholdsrommet.



Kjøkkenet i underetasjen har en grå innredning med slette fronter og plass til frittstående hvitevarer.



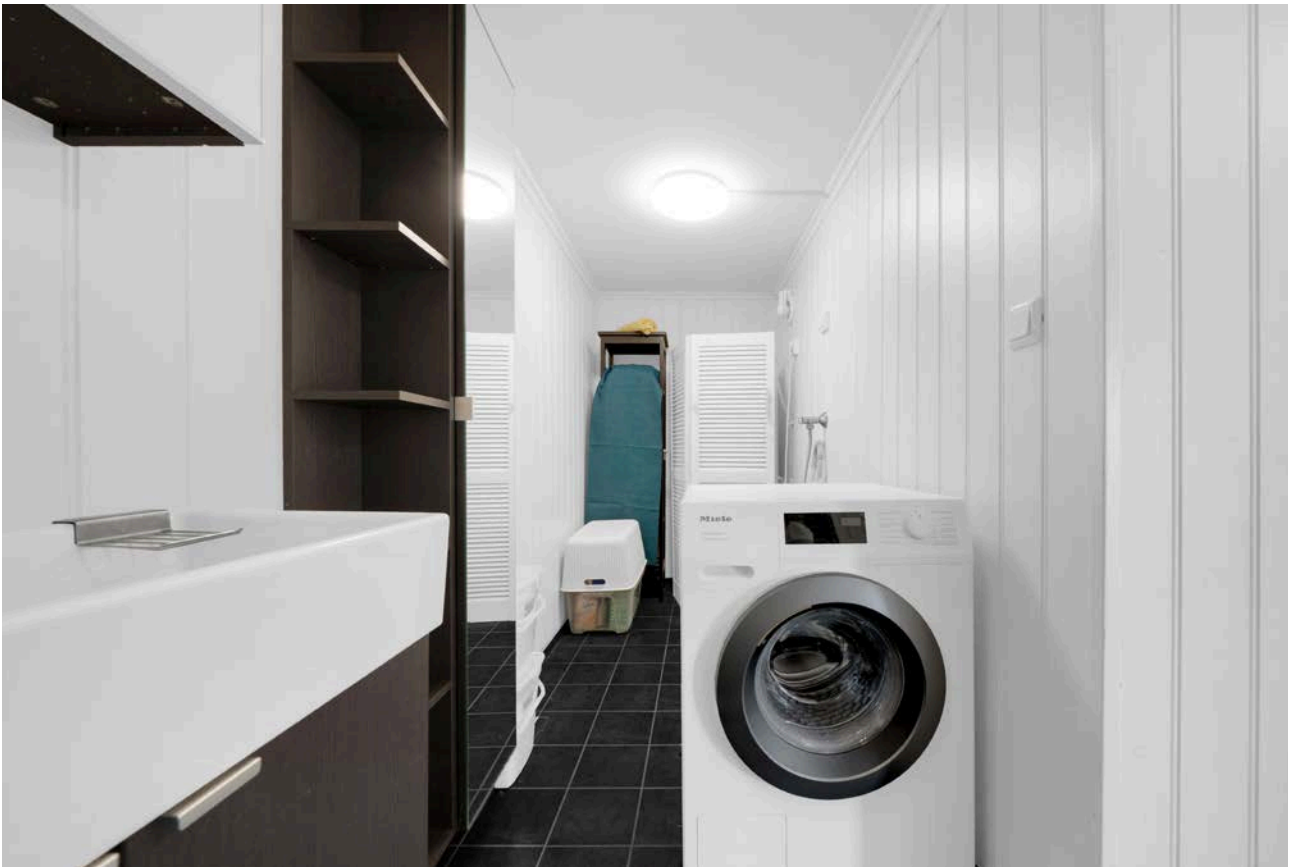
En praktisk barløsning skaper en naturlig overgang mellom kjøkken og oppholdsrom.



Det er opplegg for oppvaskmaskin.



Badet i underetasjen har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er montert en moderne servantinnredning, nyere dusjkabinett og gulvstående toalett.



Baderommet er av god størrelse og har plass til oppbevaring og vaskemaskin.



Soverommet 1 i underetasjen har panelte vegger og flislagt gulv. Adkomst til praktisk innvendig bodrom.



Soverom 2 i underetasjen har plass til seng, arbeidspult og garderobeløsning.



Terrassen har et areal på ca. 28 m². Gulvet ble beiset i mai 2026, etter bildetaking.



Fra terrassen er det utsikt over hagen og nærområdet, som inkluderer gressplen og beplantning.



Det er etablert plattform, trapp og gangstier i rundt boligen.



Fra eiendommen er det kort vei til togstasjonen i Sande sentrum med hyppige avganger mot Oslo, Drammen og Vestfoldbyene.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg


RINGVEIEN 18

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Kommunale avgifter
- Bygningstegninger
- Energiattest
- Grunnkart
- Reguleringskart med tegnforklaring

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ringveien 18, 3072 SANDE I VESTFOLD

 HOLMESTRAND kommune

 gnr. 416, bnr. 129

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 03.05.2026

Oppdragsnr.: 12325-1678

Eiendomsverdi ref nr: HI1470

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Espen Grelland

Vår ref: Madeleine
Lauritzen Notar



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 Takstcenter 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 spesialisere 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

Espen Grelland
Uavhengig Takstingeniør
espen@vestfold-takst.no
990 18 917



Drammen [Takstcenter]
Det Norske Takstforbundet
"Om eiendomsverdi"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskeom, 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, annek, 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
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig oppført i trekonstruksjon på grunnmur av Lecablokker.

Boligen er på 1 etasje og en innredet underetasje. Hele underetasjen er ikke omsøkt eller godkjent for varig opphold eller leilighet.

Boligen er opprinnelig bygget i 1970. Boligen skal derfor være oppført iht datidens byggeforskrifter. Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringdagen. Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk.

Eier opplyser om regelmessig vedlikehold og store oppgraderinger de senere år.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.

Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold og oppgradering med tiden.

Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Ref. de enkelte punkter i rapport.

Det nevnes spesielt at innforede vegger og bad i underetasje må sees på i nær fremtid.

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

Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt.

Eventuelle skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er tekket med bølgeplater i metall. Takrenner er utført i plast, ukjent alder.

Nedløp av metall. Nedløp er byttet i 2013. Pipe er helbeslått. Det er snøfangere på deler av tak.

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt trepanel.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Vegger er etterisolert med 5 cm og montert asfaltflater før ny

kledning ble montert i 2014.

Utvendig panel må påregnes regelmessig vedlikehold. Deler av utvendige vegger er malt etter befaring.

Yttertaket er utført som et saltak med prefabrikkerte W-takstoler i tre. Undertak består av bordtak.

Det er montert inn vinduer med isolerglass med ovn og treramme. I boligen er enkelte vinduer i underetasjen datostemplet 2012 og 2019.

I 1 etasje er vindusrammer av treverk og det er isolerglass. Vinduer er fra 2014.

I boligen består dører av treramme og isolerglass. Eier opplyser at ytterdør og terrassedør er skiftet.

Ytterdør i leiligheten består av tre og har isolerglass. Dør er fra fra 2014. Dør i 1 etasje er fra 2019.

Terrassedør i 1 etasje er fra 2014.

Terrasse er oppgradert i 2014

Terrassen er på ca 28 m².

Det er bygget nytt rekkverk av tre.

Terrassegulv består av behandlede terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut i fra hva som forventes å være normal brukslitasje.

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.

Underetasje

Overflate på gulv består av keramiske fliser

På vegg består overflate av malte mdf plater og tapet. Litt avvik på vegg enkelte steder.

I himling ligger det malte flater.

1 etasje. 2016

Overflate på gulv består av laminatgulv og keramiske fliser

På vegg består overflate av malte mdf plater

I himling ligger det mdf panel med innfelt downlights.

I boligen er det et betongdekke i underetasje.

Mellom underetasje og 1.etg er det et standard trebjelkelag, med ref til byggeskikk /alder isolert.

Gulv i 1 etasje er avrettet i 2016. Bjelkelag har lydbyyler og er etterisolert i de fleste rom

Det ble i underetasjen målt 10 mm høydeavvik i stuen og på kjøkken ble det målt 16 mm høydeavvik.

I 1.etg ble det målt 7 mm høydeavvik og på soverom ble det målt 10 mm høydeavvik.

Det er målt rettningsavvik utover det standarden tillater.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vedovn er fra 2016. Det er fremvist dokumentasjon på at ildsted er montert av muremester.

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 28.10.201.

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for fyringsanlegget.

Beskrivelse av eiendommen

Gulvet er av betong. Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

I boligen er det montert lyse, pent behandlede dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Dette må ses i sammenheng med punkt om membran.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 17. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 17.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte med utlufting på yttervegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.

Viktig og merke seg at selv om dette pkt får tg.0 så friskemelder ikke dette badet. Badet må likevel påregnes oppgradert/renovert.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Overflate på vegg består av keramiske fliser.

I himling ligger det panel.

Det er pene overflater, montert inn i 2016

Gulv er tekket med keramiske fliser på støpt gulv med gulvvarme. Nedsenket gulv i dusj.

Det er tilfredsstillende fall på baderomsgulv.

Registrert fall i nedsenket gulv i dusj.

Ved bruk renner vannet tilfredsstillende til sluk.

Det er tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 48mm, minimumskravet er 25mm.

Det ble registrert en liten sprekk i flis ved terskel.

Normal standard på overflater med referanse til alder

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er frittstående kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er integrert avtrekksvifte med kullfilter, utlufting inne i skap.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Innredningen er fra 2016 og er av merke HTH.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er standard rør i rør system i boligen.
Den ene samlestokken er plassert på bod, men er ikke plassert i skap.
Det er et vannskap som er plassert på bad.

Innvendig avløp er av plast, fra 2013 og 2016.

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

I 1 etasje er det montert balansert ventilasjonsanlegg.
Boligen har naturlig ventilering med ventiler i vegg og enkelte vinduer i underetasjen.

Det er montert inn en varmepumpe av merke Panasonic.
Varmepumpen er fra 2008

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Bereder av merke Høyax og er fra 2019,
Felles vvb for begge etasjer.

I underetasjen er det et elektrisk anlegg som er oppgradert.
I sikringsskap er det montert automatsikringer.
Det er foretatt utskifting av det maste av det elektriske anlegget i hele boligen.
Eier opplyser at arbeid er foretatt av autorisert firma.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 2013.

Oppgraderinger er foretatt av autorisert firma.

Eier opplyser: Masseutskifting i gårdsplass ble utført sammen med bygging av støttemur 2019.

Boligens grunnmur består av lettklinkerblokker.
Grunnmur er påforet utvendig rundt hele bygget med XPS 5 cm, pusset behandlet.

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Det er bygget en mur under terrasse i 2013. Ved gårdsplass er muren fra 2019.

Det er litt fall ned mot bolig, og det er laget et motfall i terreng fra bolig.

Det er litt mindre en anbefalt forskrift i TEK 17.

Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat

Beskrivelse av eiendommen

vannforsyning via private stikkledninger.

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 endringer på rominndeling og bruk i underetasjen som ikke er byggemeldt eller omsøkt i kommunen.

Søknader om godkjenning og endringer kan medføre ekstra kostnader, og eventuelt tilbakestilte av rom.

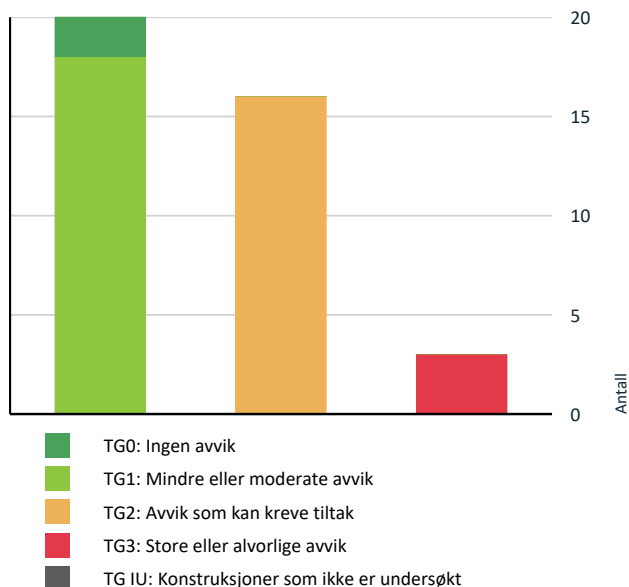
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke tilsendt

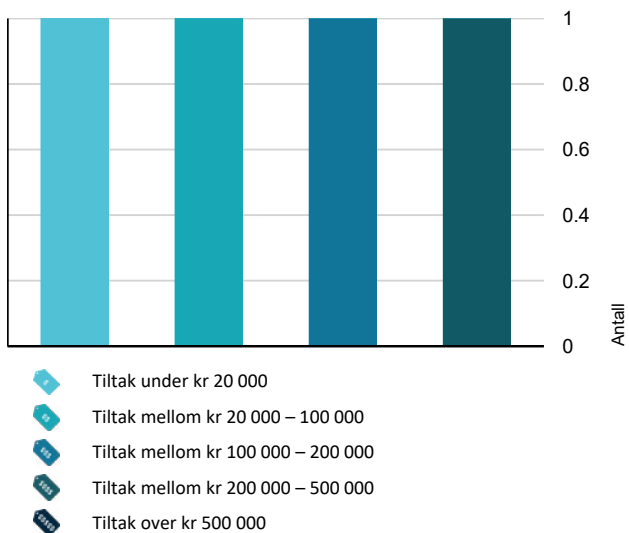
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eiet boligen/leiligheten siden 2012. 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 > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet. Det er uegnede materialer i våtsoner.

Avløp har vært delvis tett i en periode.

Eier har fått åpnet dette avløpet.

Delvis tett avløp har ført til at vann har kommet ut på gulv og det har trukket opp i veggplater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det ble registrert noe avflakking av plastbelegg på stålplater.

Takteking er av ukjent årstall.

Stålplater er slitte og har stedvise rustskader.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er liten eller ingen utlufting nede ved raft Det bør være en luftespalte på minimum 5 cm for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Det ble ikke påvist fukt på befaringsdagen.

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

Det er påvist skader på overflater.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller l-bjelker er 40 - 80 år.

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

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

Alle vegger i underetasjen er påført og kledd med mdf plater.
Utvendig fuktsikring og drenering er foretatt i 2013 av autorisert firma. Registrert fukt kan stamme fra kapillært oppsug, eller fra bad underetasje. Se punkt bad.

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Under kjøkkenskap mangler det tettemuffer mellom vannrør og varerør(ytterør)

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

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

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

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

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

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

Det er avvik:

Ved fuktsøk i underetasjen ble det avdekket litt forhøyede verdier.
Årsaken til dette er ikke kjent, men dette kan være kapillært, eller stamme fra bad.

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

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

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:
Ventilasjonskanalen er litt deformert og bør byttes.

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

Det er påvist sprekker i fliser.

! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1970

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Boligen er for tiden leiet ut.

Standard

Boligen har en god planløsning og en normalt god standard på flater, innredninger og installasjoner, med referanse til alder.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Noe behov for vedlikehold på enkelte overflater.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er tekket med bølgeplater i metall.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert noe avflakking av plastbelegg på stålplater.

Taktekking er av ukjent årstall.

Stålplater er slitte og har stedvise rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Plater må påregnes å vedlikeholdes, oppgraderes for å opprettholde levetid på taktekking.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner er utført i plast, ukjent alder.
Nedløp av metall. Nedløp er byttet i 2013
Pipe er helbeslått.
Det er snøfangere på deler av tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må påregnes oppgradering av utvendig beslag og takrenner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1 TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt trepanel. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Vegger er etterisolert med 5 cm og montert asfaltflater før ny kledning ble montert i 2014. Utvendig panel må påregnes regelmessig vedlikehold. Deler av utvendige vegger er malt etter befaring.



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er utført som et saltak med prefabrikkerte W-takstoler i tre. Undertak består av bordtak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

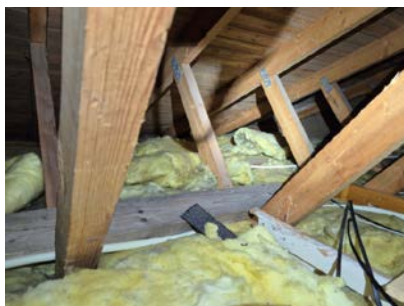
Det er liten eller ingen utlufting nede ved raft Det bør være en luftespalte på minimum 5 cm for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Det ble ikke påvist fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved oppgradering av yttertak og undertak bør det påses at ventilering er tilfredsstillende.

En konsekvens av dårlig ventilering kan være kondensdannelse som kan føre til skader på konstruksjon.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er montert inn vinduer med isolerglass med ovn og treramme.

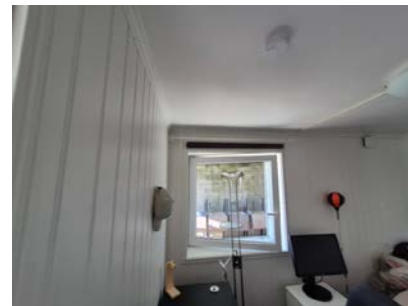
I boligen er enkelte vinduer i underetasjen datostemplet 2012 og 2019.

I 1 etasje er vindusrammer av treverk og det er isolerglass. Vinduer er fra 2014.

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

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

Tilstandsrapport



TE 1 Dører

Beskrivelse

I boligen består dører av treramme og isolerglass

Eier opplyser at ytterdør og terrassedør er skiftet.

Ytterdør i leiligheten består av tre og har isolerglass. Dør er fra ca 2014. Dør i 1 etasje er fra 2019.

Terrassedør i 1 etasje er fra 2014.

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

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



Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse er oppgradert i 2014
Terrassen er på ca 28 m².
Det er bygget nytt rekkverk av tre.
Terrassegulv består av behandlede terrassebord.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut i fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
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.

Underetasje

Overflate på gulv består av keramiske fliser
På vegg består overflate av malte mdf plater og tapet. Litt avvik på vegg enkelte steder.
I himling ligger det malte flater.

1 etasje. 2016

Overflate på gulv består av laminatgulv og keramiske fliser
På vegg består overflate av malte mdf plater
I himling ligger det mdf panel med innfelt downlights.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år.
Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.
Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

TG 2 Overflater himling

Beskrivelse

Det ble registrert litt avvik rundt enkelte ventiler i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ble ikke påvist fukt på befaringsdagen, men årsaken til at det har oppstått er ukjent.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I boligen er det et betongdekke i underetasje.

Mellom underetasje og 1.etg er det et standard trebjelkelag, med ref til byggeskikk /alder isolert.

Gulv i 1 etasje er avrettet i 2016. Bjelkelag har lydbøyler og er etterisolert i de fleste rom

Det ble i underetasjen målt 10 mm høydeavvik i stuen og på kjøkken ble det målt 16 mm høydeavvik.

I 1.etg ble det målt 7 mm høydeavvik og på soverom ble det målt 10 mm høydeavvik.

Det er målt rettningsavvik utover det standarden tillater.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vedovn er fra 2016. Det er fremvist dokumentasjon på at ildsted er montert av muremester.

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 28.10.201.

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for fyringsanlegget.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har plater.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Vurdering av avvik:

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

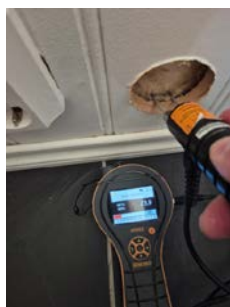
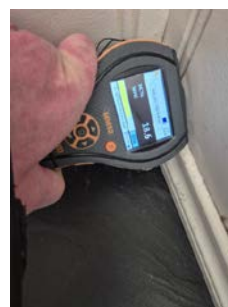
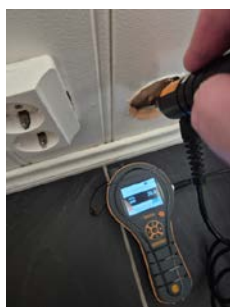
Alle vegger i underetasjen er påforet og kledd med mdf plater.

Utvendig fuktsikring og drenering er foretatt i 2013 av autorisert firma. Registrert fukt kan stamme fra kapillært oppsug, eller fra bad underetasje. Se punkt bad.

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.

Det må beregnes å bygge nytt bad. Viktig å påse at rom er godt ventilert.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

I boligen er det montert lyse, pent behandlede dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

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

Normal tid før maling av tredører, malt er 8 - 20 år.

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



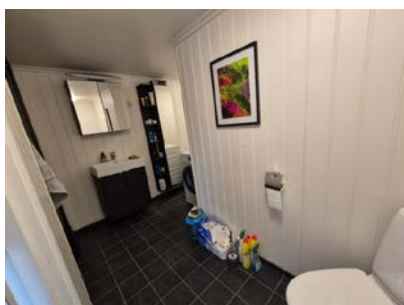
VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Dette må ses i sammenheng med punkt om membran.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

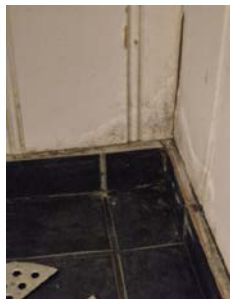
Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Estimat er satt til minimum da dette punktet må ses i sammenheng med sluk, membran og tettesjikt.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 17. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 17.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Avløp har vært delvis tett i en periode.

Eier har fått åpnet dette avløpet.

Delvis tett avløp har ført til at vann har kommet ut på gulv og det har trukket opp i veggplater.

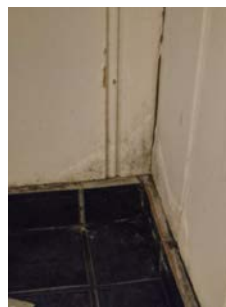
Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

Det må påregnes å bygget het nytt bad.
Skjulte skader vil kunne avdekkes ved fjerning av veggplater.
Det er estimert å bygge helt nytt bad.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte med utlufting på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonskanalen er litt deformert og bør byttes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas utskifting av ventilasjonskanalen.

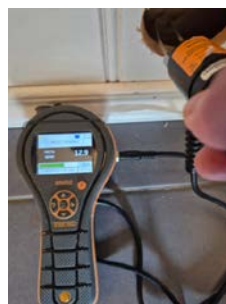
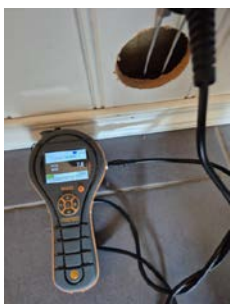
UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.

Viktig og merke seg at selv om dette pkt får tg.0 så friskemelder ikke dette badet. Badet må likevel påregnes oppgradert/renovert.



Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflate på vegg består av keramiske fliser.

I himling ligger det panel.

Det er pene overflater, montert inn i 2016

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

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

Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er dekket med keramiske fliser på støpt gulv med gulvvarme.

Nedsenket gulv i dusj.

Det er tilfredsstillende fall på baderomsgulv.

Registrert fall i nedsenket gulv i dusj.

Ved bruk renner vannet tilfredsstillende til sluk.

Det er tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved

terskel, høydeforskjellen er registrert til 48mm, minimumskravet er 25mm.

Det ble registrert en liten sprekk i flis ved terskel.

Normal standard på overflater med referanse til alder

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

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

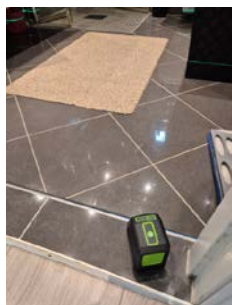
Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøøl/frysescap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er integrert avtrekksvifte med kullfilter, utlufting inne i skap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Andre tiltak:

Det må foretas utbedring av ventilator og avtrekkskanal.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Innredningen er fra 2016 og er av merke HTH.

Tilstandsrapport

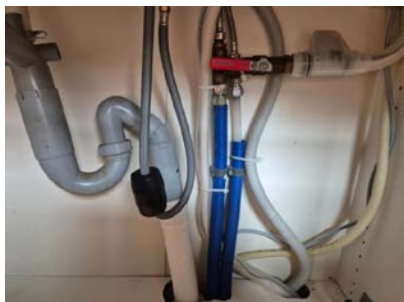
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er standard rør i rør system i boligen.
Den ene samlestokken er plassert på bod, men er ikke plassert i skap.
Det er et vannskap som er plassert på bad.

Vurdering av avvik:

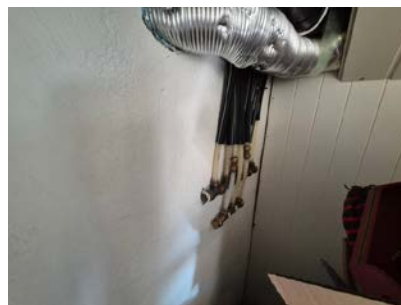
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Under kjøkkenskap mangler det tettemuffer mellom vannrør og varerør(ytterrør)

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast, fra 2013 og 2016.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

I 1 etasje er det montert balansert ventilasjonsanlegg.

Boligen har naturlig ventilering med ventiler i vegg og enkelte vinduer i underetasjen.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert inn en varmepumpe av merke Panasonic. Varmepumpen er fra 2008

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Bereder av merke Høyax og er fra 2019, Felles vvb for begge etasjer.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

I underetasjen er det et elektrisk anlegg som er oppgradert.

I sikringskap er det montert automatsikringer.

Det er foretatt utskifting av det meste av det elektriske anlegget i hele boligen.

Eier opplyser at arbeid er foretatt av autorisert firma.

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.

1970 Det ble startet med oppgradering i 2013.

Eier opplyser at det er enkelte kabler på loft ikke er byttet ut, ellers så er alt byttet. Periode fra 2013-2019.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag at det utarbeides en egen el kontroll ved eierskifte.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2013.

Tilstandsrapport

Oppgraderinger er foretatt av autorisert firma.

Eier opplyser: Masseutskifting i gårdsplass ble utført sammen med bygging av støttemur 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktsøk i underetasjen ble det avdekket litt forhøyede verdier.

Årsaken til dette er ikke kjent, men dette kan være kapillært, eller stamme fra bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påvist for høye fuktverdier i underetasje.

Ikke synlig grunnmursplast enkelte steder, men det skal være etablert grunnmursplast.

Viktig å påse god ventilering av rom, og at det foretas bygging av nytt bad i underetasjen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligens grunnmur består av lettklinkerblokker.

Grunnmur er påført utvendig rundt hele bygget med XPS 5 cm, pusset behandlet.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Det er bygget en mur under terrasse i 2013. Ved gårdsplass er muren fra 2019.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er litt fall ned mot bolig, og det er laget et motfall i terreng fra bolig.

Det er litt mindre en anbefalt forskrift i TEK 17.

Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatevann må holdes under kontroll og det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Tilstandsrapport

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Eier opplyser at det ble foretatt radonmålinger av tidligere eier med lave verdier. Disse målingene foreligger ikke og det bør foretas nye målinger. Hvis du leier ut eller skal leie ut bolig, må du dokumentere radonnivået. Siden det skal måles over minst to måneder i vinterhalvåret, bør du sette i gang i løpet av januar. Kravene til måling og tiltak gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering og lagring.

Byggeår

2018

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Normal standard på bygget.

Vedlikehold

Bygningen har normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Det ble i 2018 bygget en ny garasje.

Tidligere garasje ble revet og det ble bygget en litt større garasje enn tidligere. Dette er ikke byggesøkt i kommunen. Garasjen er isolert og det er montert inn en varmepumpe.

Garasjen er fundamentert med støpt dekke med ringmur i betong.

Vegger av bindingsverk, isolert, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med panel.

Saltak, tekket med stålplater. Renner og nedløp av stål.

Leddport med aut. åpner. Det er i tilknytning til garasjen en bod.

Garasjen har innlagt strøm.

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger kan påregnes over tid.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

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

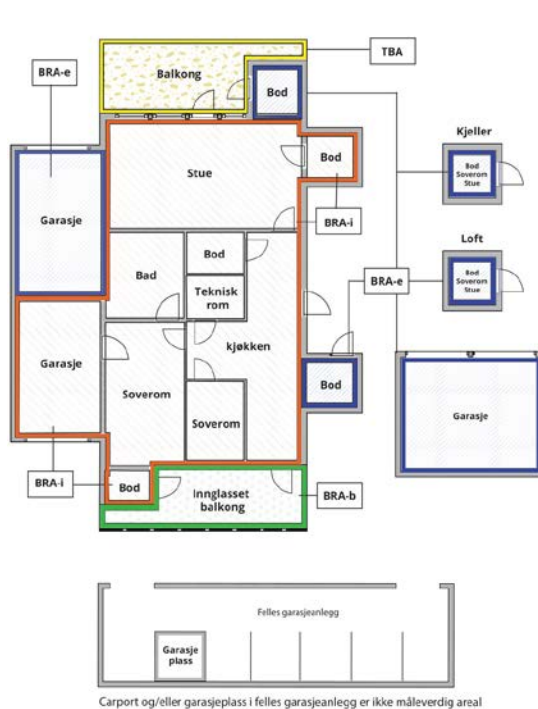
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	75			75	
1 Etasje	85			85	28
SUM	160				28
SUM BRA	160				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue, soverom, soverom 2, kjøkken, bad/vaskerom, bod		
1 Etasje	Entré, soverom, bad, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt endringer på rominndeling og bruk i underetasjen som ikke er byggemeldt eller omsøkt i kommunen. Søknader om godkjenning og endringer kan medføre ekstra kostnader, og eventuelt tilbakestillelse av rom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er etablert en leilighet i underetasjen. Dette er ikke omsøkt i kommunen.

Fra det ene soverommet er det litt for høyt fra gulv og opp til karm i vindu med tanke på rømningsvei.

Støttemurer er ikke byggesøkt

Søknader om godkjenning og endringer kan medføre ekstra kostnader, og eventuelt tilbakestillelse av rom.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke tilsendt

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Eier opplyser at garasje er bygget ny i 2017/19.

Tidligere garasje ble revet og bygget ny. Litt større enn tidligere garasje. Dette er ikke byggesøkt eller omsøkt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Espen Grelland	Takstingeniør
	Stian Haugen Tangen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	416	129		0	1270 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ringveien 18

Hjemmelshaver

Tangen Stian Haugen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i attraktivt og rolig boligområde. Kort vei til lysløype, fine turområder/marka, samt til sjøen med ypperlige muligheter for bade- og båtliv.

Ca. 1 km til Sande sentrum med barnehage, barne- og ungdomsskole, forretninger av ulike slag, bank, jernbanestasjon etc.

Kort vei også til videregående skole og idrettshall. Ca 19 km til Drammen, samt god togforbindelse fra Sande til Drammen, Lysaker, Skøyen og Oslo, samt byene i Vestfold.

Adkomstvei

Adkomst er via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk via private stikkledninger.

Tilknyttet Sande Vannverk AS

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Reg plan fremlegges av megler

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantninger samt noe prydbusker.

Det er anlagt grus ved innkjøring og på gårdsplass. Det er laget gangstier rundt deler av boligen. Parkering på egen grunn og i egen garasje.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	16.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2026	
2	04.05.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

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 omsluttede 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 måleverdige, 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/måleverdige areal.
- ~~Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 12325-1678

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 38 av 39

- 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 ren 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.

- 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/personvernerklaering/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/H11470>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0041/26	
Selger 1 navn	
Stian Haugen Tangen	
Gateadresse	
Ringveien 18	
Poststed	Postnr
SANDE I VESTFOLD	3072
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	Avtale 6265389

Document reference: 17-0041/26

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

Initialer selger: SHT

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Majoriteten av snekker, flis og annet arbeid arbeidet er utført av selger.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har bidratt med rådgivning og veiledning ved terrasse/vindu/kledning/garasje

Arbeid utført av

Karlisen Tømrer og Service

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

Nei Ja

Beskrivelse

Leilighet/hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Nesten alle vegger og gulv i kjeller er revet og bygget opp på nytt i 2012-2013.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Ble utført av tidligere eier med lave verdier.

21.1 Radonmåling

År

2010

Verdi

80

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Garasje har ikke ferdigattest.

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

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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 næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Haugen Tangen	Oc54b7d71d791941761bae 4702bb8328951fe8a4	09.04.2026 17:09:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0041/26

- 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

Ringveien 18 - Nabolaget Dunihagen - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚗 Dunihagen	8 min 🚶
Linje 93, 96, 97	0.7 km
🚗 Sande stasjon	22 min 🚶
Linje RE11	2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	45 min 🚗
✈ Oslo Gardermoen	1 t 22 min 🚗

Skoler

Klokkerjordet skole (1-10 kl.)	16 min 🚶
701 elever, 36 klasser	1.5 km
Sande videregående skole	6 min 🚗
500 elever	3.3 km
Holmestrand videregående skole	23 min 🚗
350 elever	18 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Meny Klokkerjordet Sande	17 min 🚶
----------------------------------	----------

«Perfekt sted å la barn vokse opp. Stille, fredelig, pent og sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

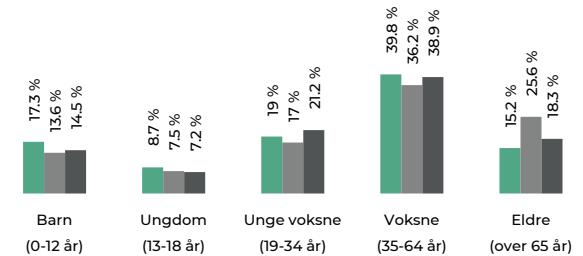
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dunihagen	573	236
Sande	3 046	1 481
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haga barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
81 barn	1.5 km
Lersbrygga barnehage (0-5 år)	5 min 🚗
123 barn	3.6 km
Nordre Jarlsberg barnehage (0-5 år)	6 min 🚗
93 barn	4.1 km

Dagligvare

Joker Sande	19 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	1.7 km
Meny Klokkerjordet	19 min 🚶
PostNord	1.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Gateparkering

Lett 95/100

Støynivået

Lite støynivå 93/100

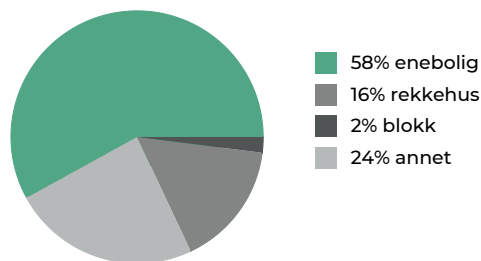
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Sport

🏫 Haga skole	14 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball	1.3 km
🏫 Sande Sentrum balløkke	18 min 🚶
Ballspill	1.5 km
🏊 Spent Sande	21 min 🚶
🏊 HT-Club	16 min 🚶

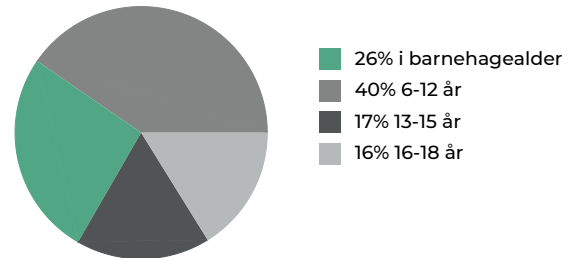
Boligmasse



Varer/Tjenester

📍 Torggården Sande	21 min 🚶
📍 Boots apotek Sande	21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



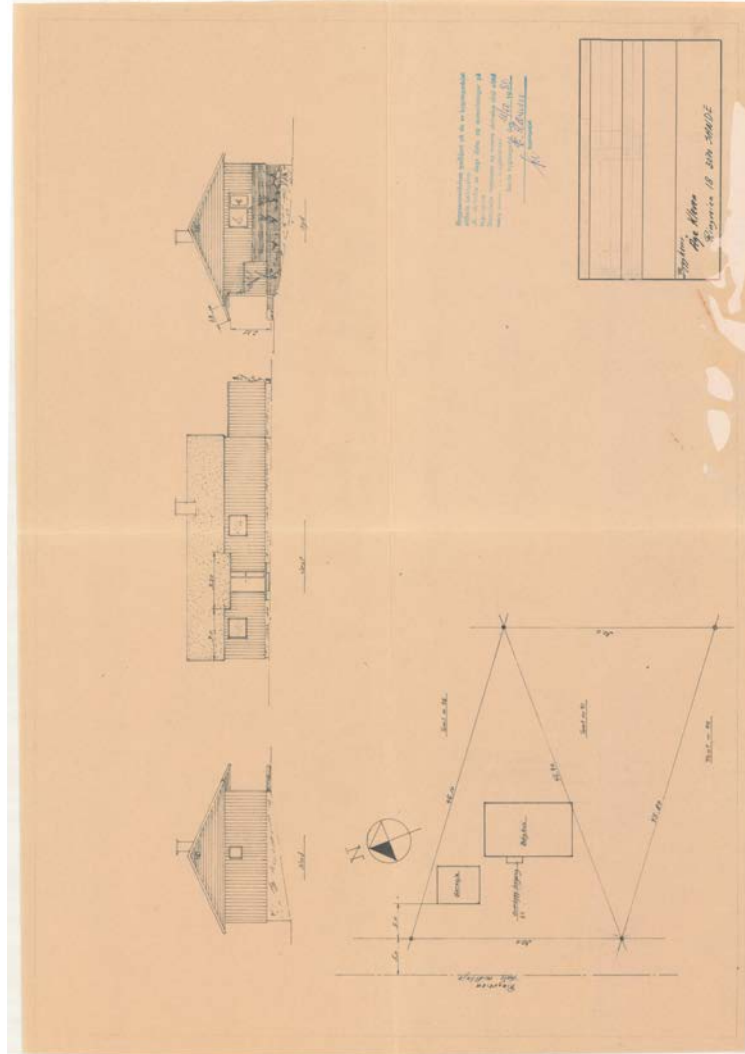
0%

45%

■ Dunihagen
■ Sande
■ Norge

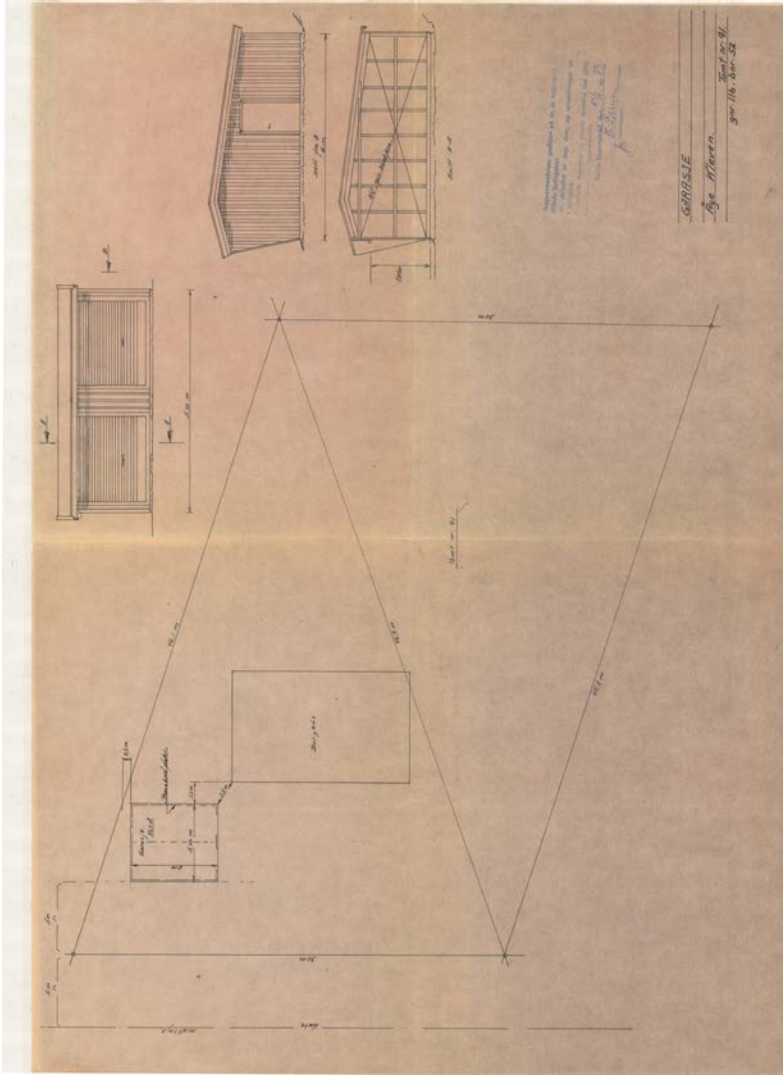
Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Architectural drawing of a house, showing three elevations and a site plan. The elevations include a side view, a front view, and a rear view, all featuring a gabled roof and a chimney. The site plan shows a triangular plot with dimensions and building footprints. A north arrow is also present.

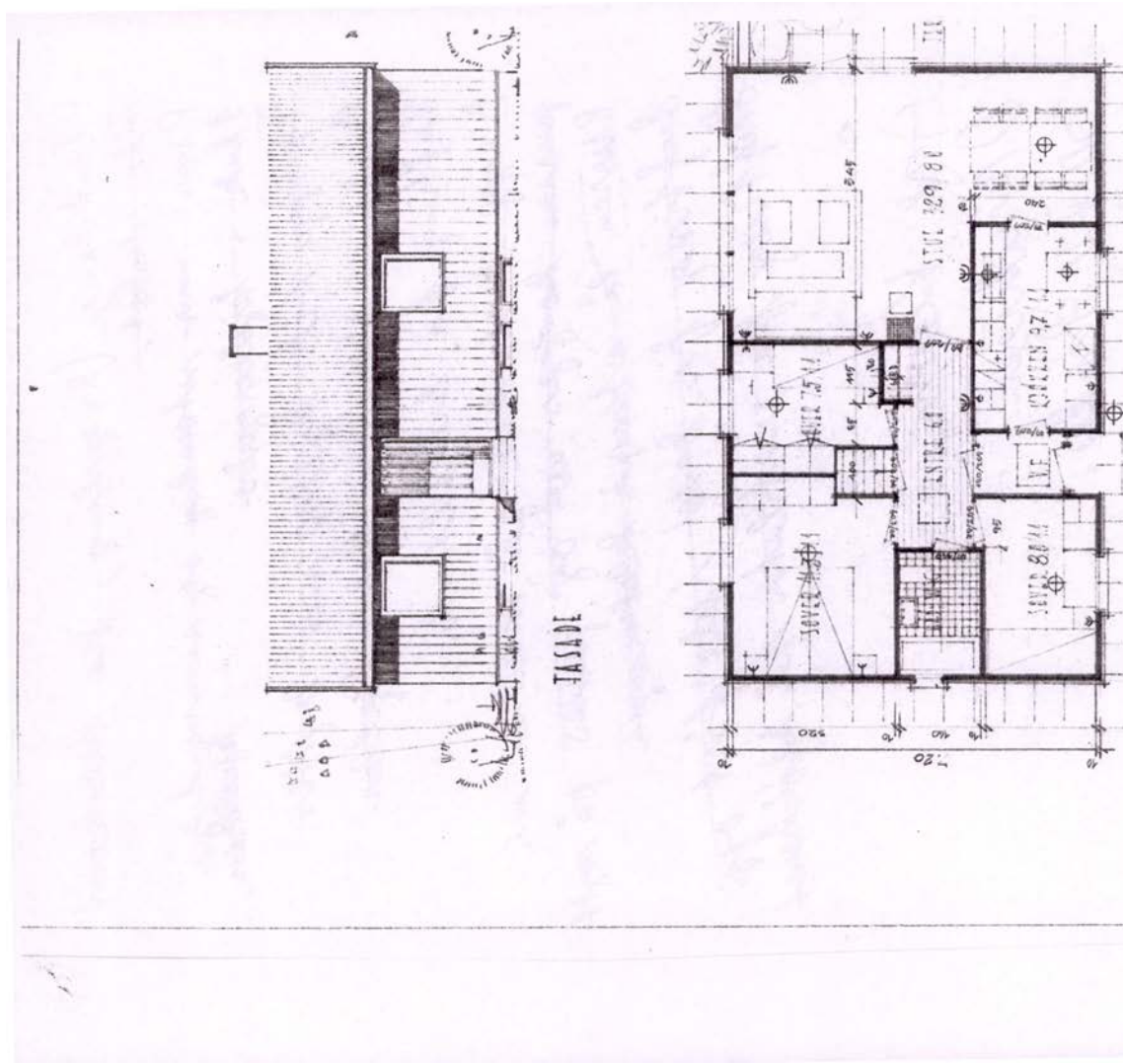
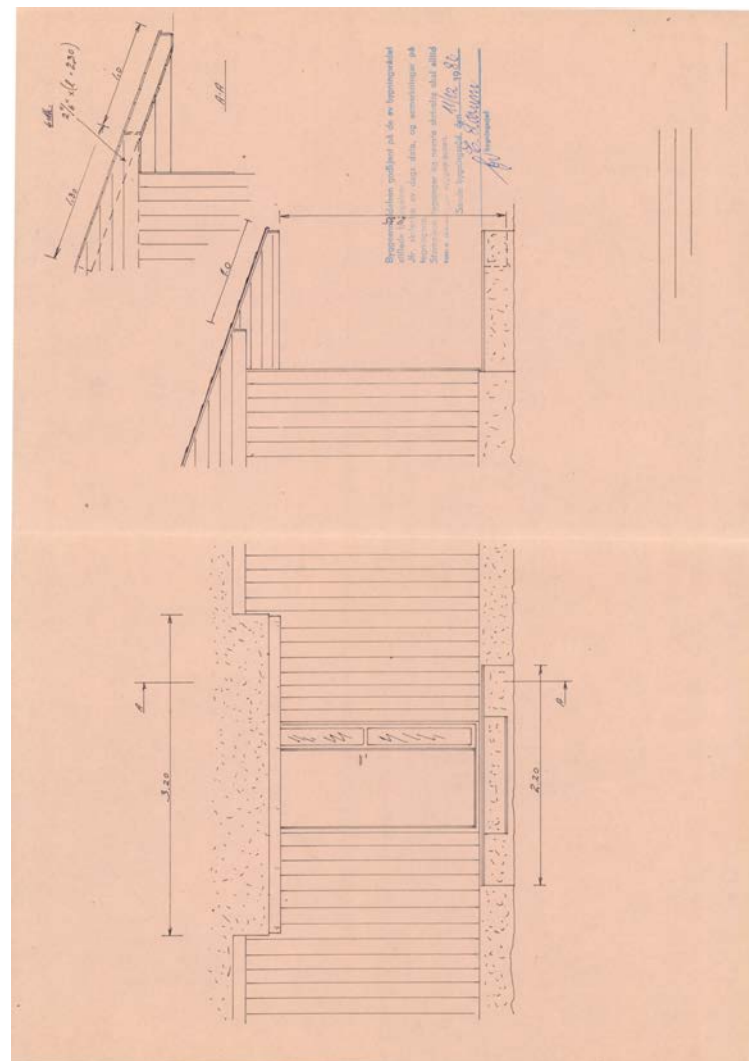
Architectural drawing of a house, showing three elevations and a site plan. The elevations include a side view, a front view, and a rear view, all featuring a gabled roof and a chimney. The site plan shows a triangular plot with dimensions and building footprints. A north arrow is also present.

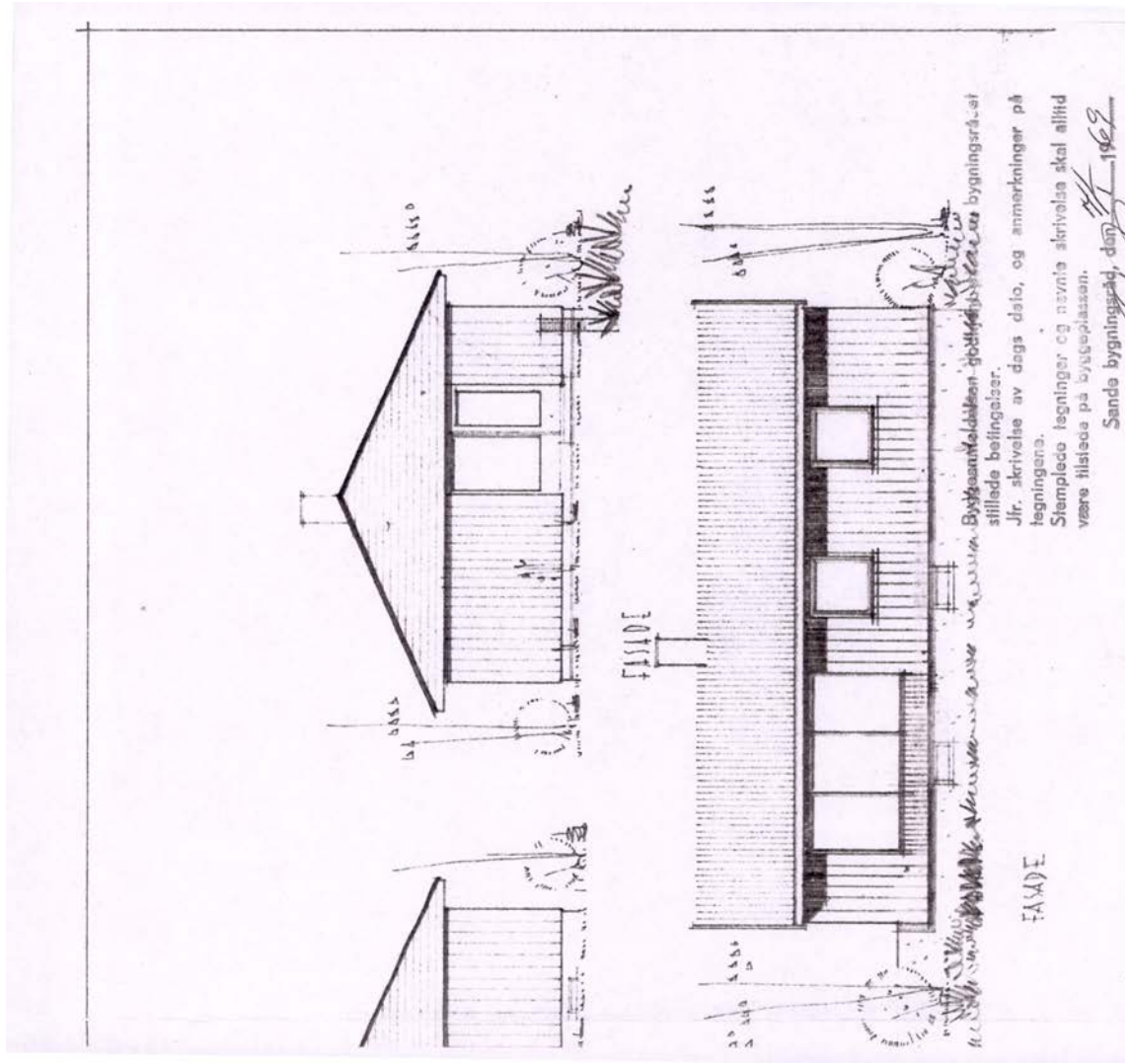
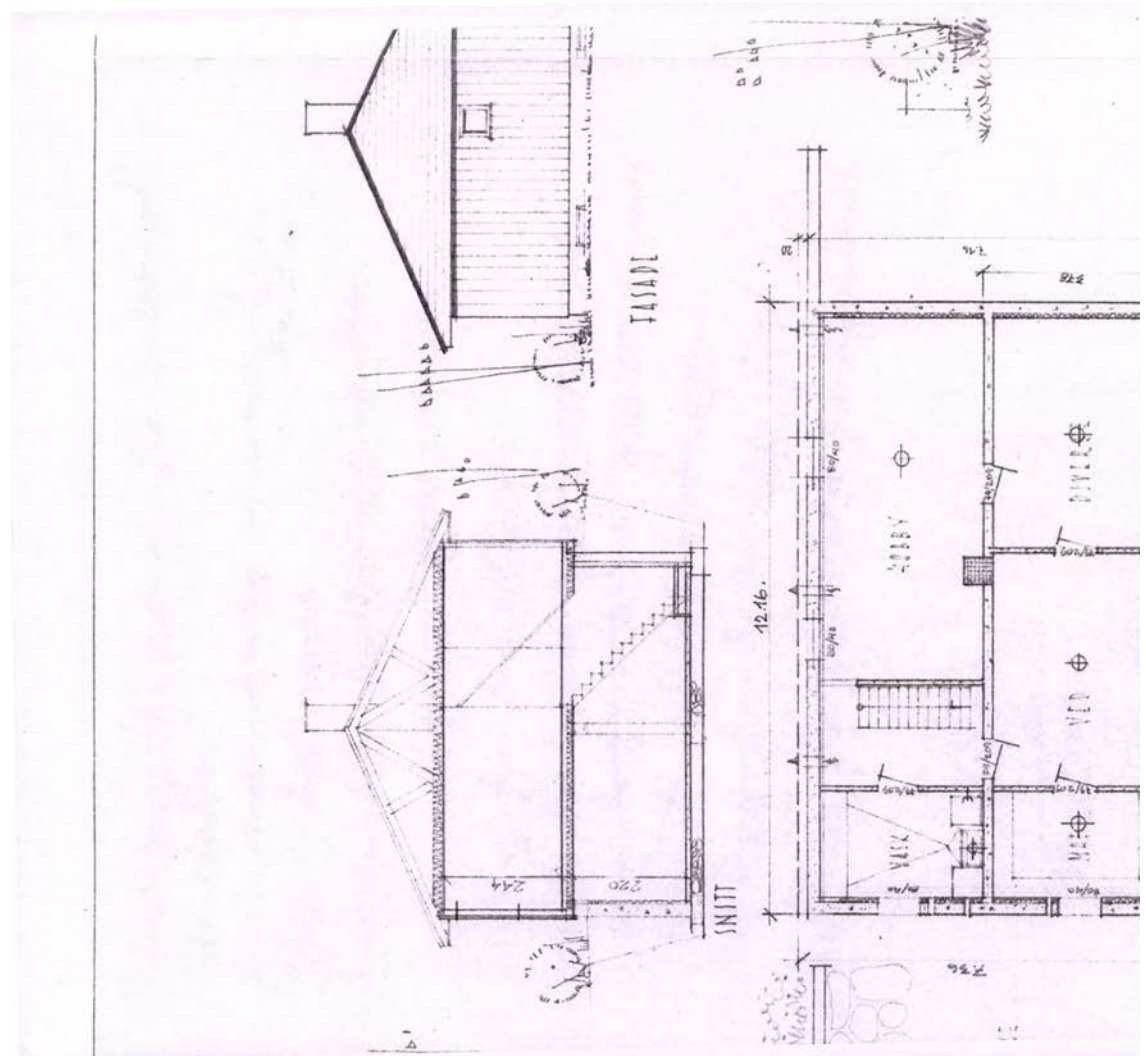


Architectural drawing of a house, showing two elevations and a large site plan. The elevations include a side view and a front view, both featuring a gabled roof and a porch. The site plan shows a large triangular plot with dimensions and building footprints.

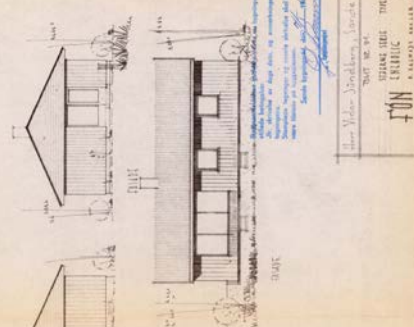
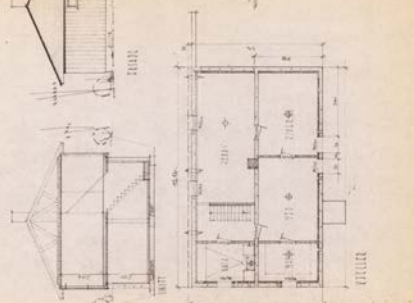
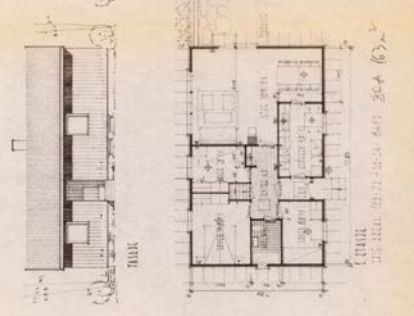
Architectural drawing of a house, showing two elevations and a large site plan. The elevations include a side view and a front view, both featuring a gabled roof and a porch. The site plan shows a large triangular plot with dimensions and building footprints.

Architectural drawing of a house, showing two elevations and a large site plan. The elevations include a side view and a front view, both featuring a gabled roof and a porch. The site plan shows a large triangular plot with dimensions and building footprints.





Byggesamfundet i Sande bygningsråd
 stillende bevilgelse.
 Jfr. skrivelse av dags dato, og anmærkning på
 tegningen.
 Stemplede tegninger og navn på skrivelse skal altid
 være tilføjet på bygningsplasset.
 Sande bygningsråd, den 11. 1962



THE CITY OF NEW YORK
 DEPARTMENT OF PUBLIC WORKS
 OFFICE OF THE SUPERVISOR OF THE BUREAU OF ARCHITECTURE
 100 NASSAU ST. N.Y.C.

THE CITY OF NEW YORK
 DEPARTMENT OF PUBLIC WORKS
 OFFICE OF THE SUPERVISOR OF THE BUREAU OF ARCHITECTURE
 100 NASSAU ST. N.Y.C.

THE CITY OF NEW YORK
 DEPARTMENT OF PUBLIC WORKS
 OFFICE OF THE SUPERVISOR OF THE BUREAU OF ARCHITECTURE
 100 NASSAU ST. N.Y.C.



Holmestrand
kommune

KARTUTSNITT

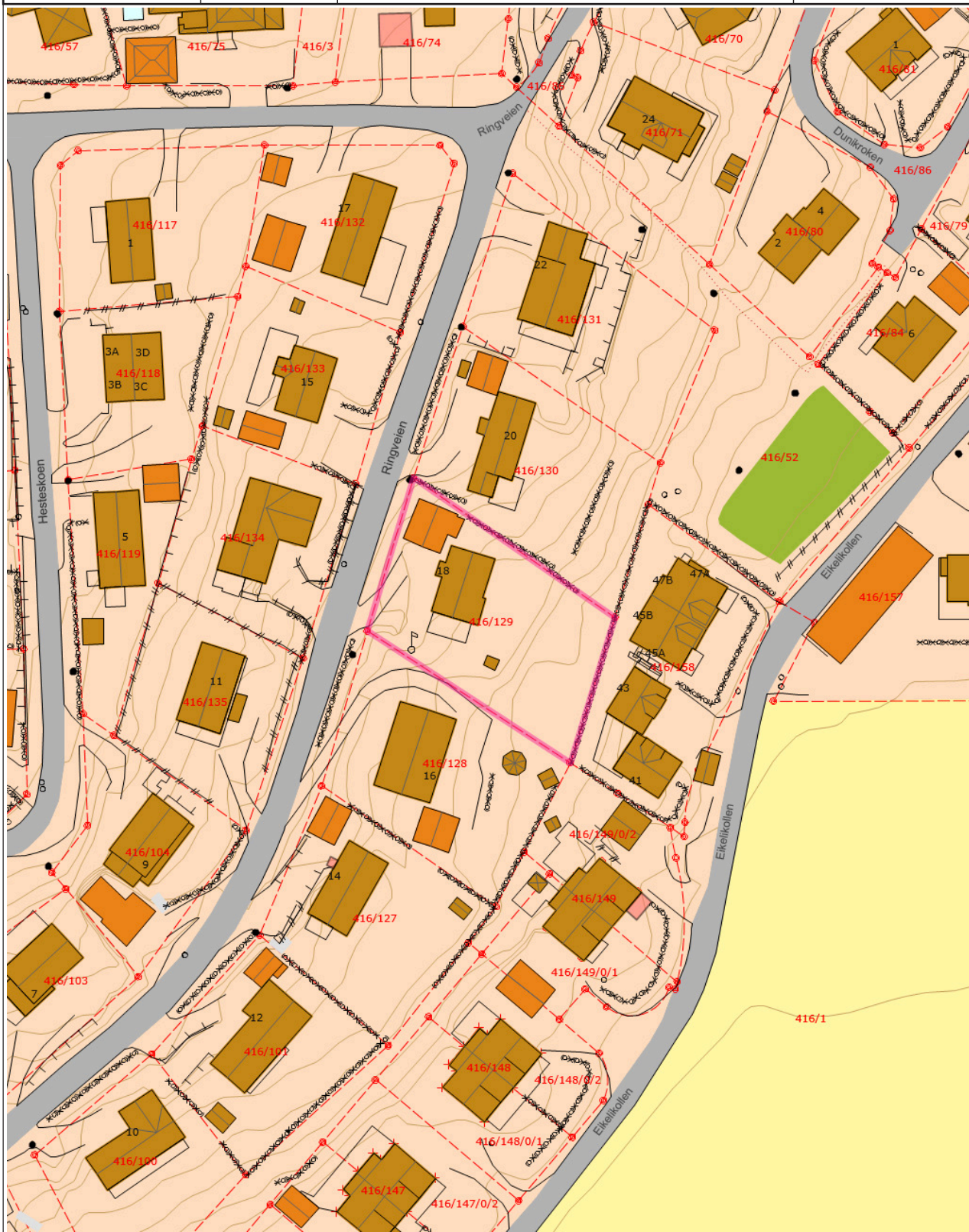
Eiendom: Gnr: 416 Bnr: 129 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Ringveien 18
3072 SANDE I VESTFOLD
































Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Kumlokk	Matrikelnummer	MatrikelnummermedSnr
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	⚑ Flaggstang
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Godkjente byggetiltak	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annet gjerde
 MurFrittstående	 Loddrett mur	 Hekk
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Sti
 Trapp	 Svømmebasseng	⊙ Nøyaktig grensepunkt
+ Anslått grensepunkt	 Teiggrense	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
 Veg	 Høydekurve	 Sport- og idrettsplass
 Bebygd område	 Dyrka mark	 Annet



Holmestrand
kommune

Reguleringsplaner

Eiendom: Gnr: 416 Bnr: 129 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Ringveien 18
3072 SANDE I VESTFOLD

Annen info: Dunihagen



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde detaljregulering/mindre endring
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikelnummer.		MatrikelnummermedSnr.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Godkjente byggetiltak
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkkant		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		RpBåndleggingGrense		RpGrense
	RpFormålgrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje		Måle- og avstandslinje		Boligområde
	Frittliggende småhusbebyggelse		Jord- og skogbruk		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Annet friområde		Privat veg
	Parkbelte industriområde		Felles avkjørsel		Felles lekeareal
	Annet fellesareal		Båndlegging i henhold til reguleringsbestemmelser §12-7		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål		Veg		Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplasser		Vegetasjonsskjerm		Landbruksformål
	Høydekurve				



**Holmestrand
kommune**

Telefon: 33059500
E-Post: postmottak@holmestrand.kommune.no

Samfunn, teknikk og miljø

08.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

Eiendomsgebyr

GBNr.:	416/129/0/0
Adresse:	Ringveien 18, 3072 Sande i Vestfold
Vann:	Kr. 0,00 inkl. mva pr. år
Avløp:	Kr. 10.839,00 inkl. mva pr. år
Renovasjon:	Kr. 5.229,00 inkl. mva pr år
Tilsyn og feiing:	Kr. 577,00 pr år
Eiendomsskatt:	Kr. 5.754,00 pr år

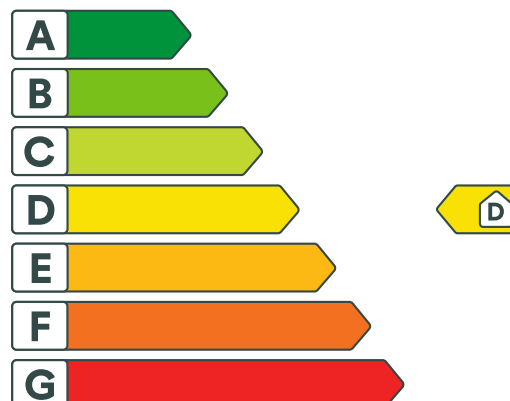
Det er ikke registrert vannmåler på eiendommen. Vann fra Sande vannverk.
Renovasjon inkluderer tillegg for økt volum restavfall.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk. Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Adresse Ringveien 18, 3072 SANDE I VESTFOLD	
Dato for energimerking 07.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-292739
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 163381915
Gårdsnummer 416	Bruksnummer 129
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1970	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 160,0 m²	Oppvarmet bruksareal 150,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
180,18 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
186,98 kWh/m²

Totalt levert pr. år
29 758 kWh



Ringveien 18, 3072 SANDE I VESTFOLD



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Ringveien 18, 3072 SANDE I VESTFOLD



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 19: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0041/26

Adresse: Ringveien 18, 3072 SANDE I VESTFOLD, gnr. 416,
bnr. 129 i Holmestrand kommune.

Kontaktperson: Madeleine Lauritzen

Tlf: 954 17 808

Epost: madeleine@notar.no

Salgsoppgavedato: 11.05.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/