PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

GAMLEVEIEN 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Fagtakst

Gamleveien 7, 3072 SANDE I VESTFOLD

Gnr: 303
Bnr: 68
Snr: 0
Anr: 0

Tilstandsrapport



Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1940

BRA: 133 m²

BRA-i: 107 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

1	11	12	2	1
TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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.

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

Tilstandsgrad UI

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Denne rapporten er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, særlig §§ 2-21 til 2-25, som stiller krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnader ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600 som et metodisk verktøy, der den støtter opp under forskriften. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Normalt benyttes byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet som referansenivå.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, slik som støttemurer, tilleggsbygninger (garasje, boder), etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal spesifiseres dersom slike bygg eller deler ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påførede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
03.03.2026

Rapportdato
16.03.2026

Hjemmelshavere

Navn
Åse Fjeldstad

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Informasjon om bygningssakkyndig



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

BmTakst har sentral godkjenning innen:

* Prosjektering * Utførelse av trekonstruksjoner * Uavhengig kontroll * Ansvarlig søker

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

Forventet levetid for bygningskomponenter

Tabellen under viser presise og faglig begrunnede forventede levetider for sentrale bygningskomponenter. Disse er basert på anerkjente kilder som SINTEF Byggforsk, Norsk Standard NS 3600 og bransjeerfaring. Levetidene forutsetter normalt bruk og vedlikehold i et vanlig norsk klima.

Komponent	Forventet levetid (år)	Kilde / Merknad
Drenering	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Ytterkledning (malt tre)	40	NBI 700.115 / erfaring
Vinduer (tre, 2-lags glass)	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Shingel (taktekking)	20-30	SINTEF/NBI 544.101
Takstein (betong/tegl)	40-60	SINTEF/NBI 544.101
Takrenner og nedløp (stål)	30-50	SINTEF/NBI
Beslag (stål/aluminium)	30-50	Som takrenner
Kjøkkeninnredning	20-25	NS 3600 / erfaring
Kobberrør (vannrør)	60-80	SINTEF/NBI 552.110
Rør-i-rør (PE/PEX)	30-50	SINTEF/NBI 552.115
Bad (membran og tettesjikt)	20-30	NS 3600 / SINTEF
Elektrisk anlegg	30-50	NEK/NELFO/SINTEF
Balansert ventilasjonsanlegg	20-30	SINTEF/NBI 752.101
Varmepumpe (luft/luft)	10-15	Produsentdata
Varmepumpe (luft/vann)	12-18	Produsentdata
Terrassebord (impregnert tre)	15-25	SINTEF/NBI 700.115
Taktekking med stålplater / Decra	30-40	SINTEF/NBI 544.101
Undertak (asfalt, duk, plater)	30-50	SINTEF/NBI 544.101

Ved vurdering av tilstandsgrad i takstrapporter og tvistesaker benyttes disse levetidene som et utgangspunkt. Reell tilstand kan likevel variere avhengig av utførelse, vedlikehold og miljøpåvirkning.

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan gis utelukkende basert på alder dersom komponentens alder har passert omtrent 50-75 % av forventet levetid, og det ikke er observert konkrete tegn til skade eller funksjonssvikt. Dette signaliserer at bygningsdelen nærmer seg et punkt hvor funksjon eller pålitelighet kan svekkes, selv om tilstanden visuelt fremstår som tilfredsstillende. Formålet er å gi en risikovurdering og varsle om økt vedlikeholdsbehov eller nært forestående utskifting.

5. Informasjon om boligen

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	21	0	21	0	0
2. etasje	32	32	0	0	0
1. etasje	80	75	5	0	46
Totalt m2	**133**	**107**	**26**	**0**	**46**

Fordeling mellom P-rom og S-Rom

Etasje	Primærrom (p-rom m2)	Sekundærrom (s-rom m2)	Bruksareal (bra m2)
Kjeller	0	21	21
2. etasje	32	0	32
1. etasje	75	0	75
Totalt m2	**107**	**21**	**128**

Kjeller - Beskrivelse sekundærrom

- Bod
- Bod
- Bod

2. etasje - Beskrivelse primærrom

- Fordelergang
- Soverom 1
- Soverom 2
- Soverom 3

1. etasje - Beskrivelse primærrom

- Entre
- Stue/kjøkken
- Bad

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).
Begrepene P-ROM og S-ROM er ikke lenger i bruk som offisielle arealangivelser, men er oppgitt som veiledende informasjon for sammenligningsformål.
(BRA-E 1.etg = drivhus)

Beskrivelse av rom

Byggemåte:

- Opprinnelig byggeår kan ikke bekreftes.
- - Grunnforhold av fjell.
- - Bygget er oppført med støpt plate på mark og grunnmure av leca.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer med 2.lags glass.
- - Taket er oppført med saltak konstruksjon.

- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- - Taket er tekket med stålplater.

6. Hovedrapport

6.1 Radon



Har boligen radonsperre?	**Nei**

Radonaktsomhet **TG-2**

Boligen har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området lave verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen uten radonmåling, er at man ikke vet man om radonnivået i boligen er innenfor trygge grenser, og dette kan innebære helserisiko.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	**Ringmur, Grunnmur m/kjeller**
Type byggegrunn	**Byggegrunn av fjell**

Grunnforhold av fjell.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	**Nei**

Er det synlige tegn på jordtrykk/skjevheter i grunnmur?	Nei

Oppsummering av fundament TG-1

Grunnmur oppført i betong og leca.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.

6.3 Skred/flomfare

Ligger boligen i området med høy/skredfare?	Nei

Oppsummering av skred/flomfare Ikke satt

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.4 Drenering



Har boligen synlig drenering?	Nei
Er drenering skiftet siden byggeår?	Nei
Foreligger det dokumentasjon på drenering?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er det kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur?	Nei

Oppsummering av drenering TG-3

Bygget er ikke oppført med drenering.
Det er lagt drensrør i 2021.
Det registreres terrengfall mot bygning.
Det opplyses om fuktgjennomgang mot kjeller ved nedbør.

TG3 settes da bygget ikke er oppført med drenering, samt terrengfall mot bygning.

Utbedringskostnader	50000-150000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende drenering ved ringmur eller krypkjeller kan føre til oppfukting av konstruksjonen.
- Med bakgrunn i terrengforhold fører det til vannansamling mot bygningen, som igjen øker risikoen for fuktinntrenging, setninger og skader på grunnmur og konstruksjon.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere fungerende drenering rundt ringmuren med drensrør, drenerende masser og fuktsikring for å lede bort overflate- og grunnvann.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse

Det er etablert en terrasse på 46m2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrassen er etablert rundt 2003 (kilde tildigere salgsoppgave)

Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	Nei

Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei



Er det krav til rekkverk?	Ja
Dersom det er krav til rekkverk, er det tilstrekkelig høyde?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert en terrasse på 46m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28×120 Terrassebord.
Det er ikke registrert tegn til skader eller svikt i konstruksjon.

6.6 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer og balkongdør med 2 og 3-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu på bad, kjøkken, soverom og 2.etg fra 1996. Øvrige vinduer og balkongdør fra 2019/2021	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av vinduer/ytterdører **TG-2**

Vinduer og balkongdør med 2 og 3-lags glass fra 1996 og 2019/2021.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.

TG2 settes med bakgrunn i alder på vinduer fra 1996 med større sannsynlighet for punktering/vedlikehold i tidens som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Vinduer fra 1996 kan med bakgrunn i alder føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av vinduer.

6.7 Yttervegger



Type fasade	**Liggende kledning**

Beskrivelse

Bygget er oppført med bindingsverk av tre, tekket med

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Yttervegger er renovert og etterisolert i 2003.

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	**Nei**
Er det etablert musesperre på boligen?	**Ja**
Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?	**Ja**

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
Kledning er fra 2003.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres tilstrekkelig lufting av konstruksjon.
- Det registreres bruk av musesperre der dette visuelt er kontrollert.
- Trekledning er stedsvis avsluttet for nær bakkenivå uten sikringsstiltak.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.
Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.

TG2 settes med bakgrunn i at deler av trekledning er avslutter for nær bakkenivå.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Kledning som avsluttes for nært terreng vil være utsatt for fuktopptak og råte. Dette kan medføre forkortet levetid og behov for utskifting av nedre bord over tid.

6.8 Takkonstruksjon

Type	**Saltak**
Taket er oppført med saltak-konstruksjon.	
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon?	**Nei**
Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	**Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Taket er oppført med saltak-konstruksjon
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.

6.9 Taktekking



Type tekking	**Lakkerte stålplater**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Taktekking er skiftet i 2005.	
Dersom taktekking er skiftet, er undertak skiftet?	**Nei**

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taket er besiktet fra bakkenivå.
Taket er tekket med stålplater på hovedbygg og shingel over stue.
Taket fremstår som tett.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Stålplater har en forventet levetid på ca 40år.
Pappshingel har en forventet levetid på 25år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i alder på undertak, samt at taktekking har passert 20år.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Med bakgrunn i alder kan taktekking være preget av aldring og slitasje, noe som øker risikoen for lekkasjer i tiden som kommet noe som reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- Ingen behov pr.d.d. Men alder tilser planlegging om utskiftning.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	**Kaldtloft**

Loftet er inspisert via takluke.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller synlige fuktmerker i undertak?	**Nei**
Er det tegn til sopp/råter?	**Nei**
Er det tegn til museaktivitet eller andre skadedyr?	**Nei**
Er loftet isolert etter krav ved oppføringsår?	**Ja**
Er det etablert dampsperre mot loftkonstruksjon?	**Nei**
Er det tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	**Nei**
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	**Nei**

Oppsummering av takkostruksjon/loft **TG-2**

Det er tilgang til loft via loftsluke fra luke i stue.
Loftet er isolert etter gjeldene krav ved oppføringsår.
Det er ikke registrert dampsperre mot loft.
Det registreres svak lufting av konstruksjonen.

TG2 settes med bakgrunn i manglende dampsperre mot loft, selv om dette ikke var krav ved oppføringsår.
I tillegg er det svak lufting av konstruksjon.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Dårlig ventilering på loft kan føre til kondens.
- Manglende dampsperre mot loft kan føre til at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, hvor den kondenserer når den møter kaldere overflater. Dette kan gi økt risiko for fuktskader. og redusert isolasjonsevne

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales bedre ventilering av konstruksjonen.

6.11 Renner og nedløp

Type	**Metall**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Renner og nedløp er fra 2005.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	**Nei**

Oppsummering av takrenner/nedløp **TG-2**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp er fra 2005.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 10år

TG2 settes da takrenner og nedløp har passert 20år med økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Med bakgrunn i alder kan takrenner og nedløp har de større risiko for nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling, noe som øker risikoen for lekkasjer og avrenningsfeil.

Anbefalte tiltak:
-Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp for å sikre korrekt vannavledning og unngå følgeskader.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag

Etasjeskille av trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja



Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-3

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
15 mm høydeforskjell i stue.
15 mm høydeforskjell på kjøkken
33 mm høydeforskjell i fordelergang 2.etg.
30 mm høydeforskjell i soverom 2.etg.

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.
TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader	50000-150000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
En høydeforskjell på 30mm +/- i et gulv på grunn kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak:
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.13 Ildsted/Skorstein





Skorsteinstype	**Tegl, Stål**

Teglsteinspipe med innvendig stålpipe.

Er det montert ildsted?	**Ja**

Ildsted er plassert i stue.

Type peis	**Peis**

Ildsted er plassert i stue.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**

Ildsted er plassert i stue.

Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**

Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Nei**



Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
23.02.2026
Postadresse: Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Telefon: 930 04 797
E-post: feier@vibr.no

Dato:

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	303	Bnr:	68	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Gamleveien 7, 3072 SANDE I VESTFOLD						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 16.07.21
Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	I følge tilbakemeldingen fra eier så skal avviket være utbedret
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 14.09.20
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp:1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

Feiing og tilsyn blir foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Nei**
Det er fremlagt rapport fra brann/feiervesen datert 2021, der påviste avvik er bekreftet lukket.	

Oppsummering av ildsted TG-1

Fritidsboligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i teglstein med innvendig stålpipe.
Ny stålpipe ble etablert av Pewi i 2021.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

6.14 Kjøkken





Kjøkkenleverandør	
Ikea Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er nytt i 2021/2022	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2021/2022 og levert av Ikea Kjøkken. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp og micro, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.

Det er etablert mekanisk avtrekk. Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 26år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**

6.15 Lovlighet

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollerbart**

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**

Kommunen opplyser at det ikke finnes byggegodkjente tegninger.
Disse er derfor ikke vurdert.
Ta kontakt med kommune for ytterliggere informasjon.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

-

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver. Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

-

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

-

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**

Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

-

6.16 Toalettrom (spesialrom)

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**

Type ventilasjon	**Naturlig avtrekk**

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom TG-2

Rommet er renovert i 2021.
Rommet er oppført med laminat på gulv samt malte overflater på vegg.
Av sanitær utstyr er det oppført innebygget sisterne og enkel innredning m/speil.
Rommet er etablert med tilluft i luftespalte samt naturlig avtrekk.
Rommet fremstår i sin helhet i god stand.

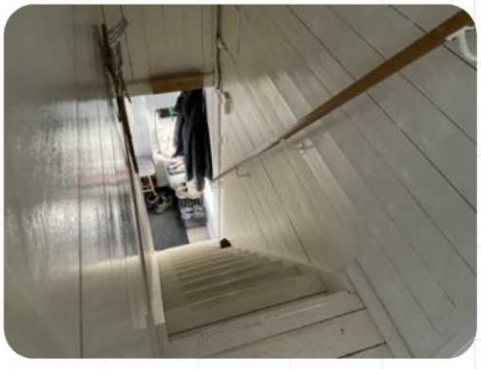
TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:
- Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
Alternativt bør dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

6.17 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk/håndløper?	Ja

Er det tilfredstillende høyde på rekkverk?	**Nei**
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av trapp **TG-2**

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Håndløper er etablert på 1 side.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600 i sammenheng med normal slitasje som er påregnelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper på begge sider kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Håndløper på begge sider for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.18 Avløpsrør



Type avløpsrør	**Plast**

Avløpsrør er oppført i plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Både utvendig og innvendig avløpsnett opplyses være skiftet i 2022.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Ja**
Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Nei**
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av avløp **TG-2**

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er hovedsaklig 2022.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er ikke luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.

TG2 settes da avløpsnettet ikke er luftet over tak.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende lufting av kloakk over tak kan føre til undertrykk i avløpssystemet, som igjen kan tømme vannlåser og gi kloakklukt i boligen. Over tid kan det også medføre fukt- og hygieniske problemer.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avviket må avløp føres over tak for utlufting.

6.19 Vannledninger



Type anlegg	**Rør i rør system**

Rør i rør system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Hele røropplegget (utvendig og innvendig) opplyses være skiftet i 2022, utført av Oddvar Dahmdalen



Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Vannrør er skiftet i 2022 og har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i kjeller-rom, fungerer som tiltenkt.
Kontrollen er begrenset til synlige deler av anlegget. Øvrig anlegg er kun vurdert mot alder.

6.20 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg TG-IU

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra 2022.
Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det opplyses om kontroll på anlegget i 2022 av Grytnes Elektriske AS.
Det opplyses om el-kontroll fra det lokale el-tilsyn (Lede) i 2025 uten avvik.

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.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	**Varmepumpe**

Luft til luft varmepumpe.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Anlegget er montert i 2021/2022.	

Når var siste service på anlegget?
Det har ikke vært utført service på anlegget.

Finnes det oljetank på eiendommen?	**Nei**

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er montert i 2021 montert av Jarlsberg Varmeteknikk AS.
Det finnes ingen servicehistorikk på anlegget.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: 7-10år

TG2 settes da det ikke er utført service på anlegget.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens/Anbefalte tiltak: - For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	**Bod**

Fundament	**Plassert på gulv**

Årstall
2021

Størrelse
198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fast tilkobling**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Nei**

Oppsummering av bereder TG-1

Det er oppført en 198L Høiax v.v bereder.
Bereder er 5år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom med avrenning til sluk.
Bereder er direktetilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 15år.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen er etablert med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad,

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Mekanisk avtrekk er etablert i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

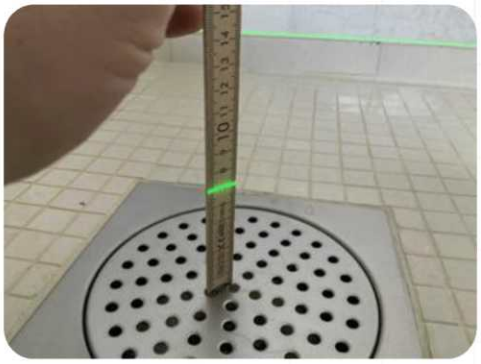
6.24 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet er renovert i 2020.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.25 Overflater



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Ja**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Ja**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-2

Det registreres 10mm fall fra terskel til våtsone.
Det registreres 10mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 19år.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

6.26 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	Ja
Type sluk	Plastsluk
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	Ja
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	Nei



Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**
Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Ja**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 20år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Det foreligger nødvendig dokumentasjon på membran/tettesjikt.

6.27 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Geberit innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**

Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Nei**
Foreligger det dokumentasjon på godkjent løsning uten?	—

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.28 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekksvifte er fuktstyrt og ikke funksjonstestet.

6.29 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**

Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.30 Overflater

Gulv, vegg og tak

1.etg:
Gulv: Flis på bad. Øvrige rom laminat.
Vegg: Våtromsplater på bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips alle rom.

2.etg:
Gulv: Tregulv alle rom.
Vegg: Tre/mdf veggpanel alle rom.
Tak: Trepanel alle rom.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold 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.

6.31 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Ildsted plassert i stue.
- Varmepumpe plassert i stue.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

6.32 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.) **Nei**

Oppsummering avnoise Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.

6.33 HMS

Skal TG-grad settes?	**Nei**

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

7. Rapportsammendrag

Grunn / fundament / drenering / radon / skredfare

TG-2

Radon

Oppsummering

Boligen har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området lave verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen uten radonmåling, er at man ikke vet man om radonnivået i boligen er innenfor trygge grenser, og dette kan innebære helserisiko.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

TG-3

Drenering

Oppsummering

Bygget er ikke oppført med drenering.
Det er lagt drensrør i 2021.
Det registreres terrengfall mot bygning.
Det opplyses om fuktgjennomgang mot kjeller ved nedbør.

TG3 settes da bygget ikke er oppført med drenering, samt terrengfall mot bygning.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende drenering ved ringmur eller krypkjeller kan føre til oppfukting av konstruksjonen.
- Med bakgrunn i terrengforhold fører det til vannansamling mot bygningen, som igjen øker risikoen for fuktinntrenging, setninger og skader på grunnmur og konstruksjon.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere fungerende drenering rundt ringmuren med drensrør, drenerende masser og fuktsikring for å lede bort overflate- og grunnvann.

Utbedringskostnader 50000-150000

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer og balkongdør med 2 og 3-lags glass fra 1996 og 2019/2021.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.

TG2 settes med bakgrunn i alder på vinduer fra 1996 med større sannsynlighet for punktering/vedlikehold i tidens som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Vinduer fra 1996 kan med bakgrunn i alder føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av vinduer.

TG-2

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
Kledning er fra 2003.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres tilstrekkelig lufting av konstruksjon.
- Det registreres bruk av musesperre der dette visuelt er kontrollert.
- Trekledning er stedsvis avsluttet for nær bakkenivå uten sikringsstiltak.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.
Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.

TG2 settes med bakgrunn i at deler av trekledning er avslutter for nær bakkenivå.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Kledning som avsluttes for nært terreng vil være utsatt for fuktopptak og råte. Dette kan medføre forkortet levetid og behov for utskifting av nedre bord over tid.

Takkonstruksjon

TG-2

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra bakkenivå.
Taket er tekket med stålplater på hovedbygg og shingel over stue.
Taket fremstår som tett.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.

Stålplater har en forventet levetid på ca 40år.
Pappshingel har en forventet levetid på 25år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i alder på undertak, samt at taktekking har passert 20år.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Med bakgrunn i alder kan taktekking være preget av aldring og slitasje, noe som øker risikoen for lekkasjer i tiden som kommet noe som reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- Ingen behov pr.d.d. Men alder tilser planlegging om utskiftning.

TG-2

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er tilgang til loft via loftsluke fra luke i stue.
Loftet er isolert etter gjeldene krav ved oppføringsår.
Det er ikke registrert dampsperre mot loft.
Det registreres svak lufting av konstruksjonen.

TG2 settes med bakgrunn i manglende dampsperre mot loft, selv om dette ikke var krav ved oppføringsår.
I tillegg er det svak lufting av konstruksjon.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Dårlig ventilering på loft kan føre til kondens.
- Manglende dampsperre mot loft kan føre til at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, hvor den kondenserer når den møter kaldere overflater. Dette kan gi økt risiko for fuktskader. og redusert isolasjonsevne

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales bedre ventilering av konstruksjonen.

TG-2

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp er fra 2005.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 10år

TG2 settes da takrenner og nedløp har passert 20år med økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Med bakgrunn i alder kan takrenner og nedløp har de større risiko for nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling, noe som øker risikoen for lekkasjer og avrenningsfeil.

Anbefalte tiltak:
-Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp for å sikre korrekt vannavledning og unngå følgeskader.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Toalettrom (spesialrom)

Oppsummering

Rommet er renovert i 2021.
Rommet er oppført med laminat på gulv samt malte overflater på vegg.
Av sanitær utstyr er det oppført innebygget sisterne og enkel innredning m/speil.
Rommet er etablert med tilluft i luftespalte samt naturlig avtrekk.
Rommet fremstår i sin helhet i god stand.

TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:
- Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Alternativt bør dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

TG-2

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Håndløper er etablert på 1 side.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600 i sammenheng med normal slitasje som er påregnelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper på begge sider kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Håndløper på begge sider for bedre sikkerhet anbefales etablert.

TG-3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
15 mm høydeforskjell i stue.
15 mm høydeforskjell på kjøkken
33 mm høydeforskjell i fordelergang 2.etg.
30 mm høydeforskjell i soverom 2.etg.

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.
TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
En høydeforskjell på 30mm +/- i et gulv på grunn kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak:
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader 50000-150000

Tekniske installasjoner

TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra 2022.
Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det opplyses om kontroll på anlegget i 2022 av Grytnes Elektriske AS.
Det opplyses om el-kontroll fra det lokale el-tilsyn (Lede) i 2025 uten avvik.

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.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er hovedsaklig 2022.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er ikke luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.

TG2 settes da avløpsnettet ikke er luftet over tak.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende lufting av kloakk over tak kan føre til undertrykk i avløpssystemet, som igjen kan tømme vannlåser og gi kloakklukt i boligen. Over tid kan det også medføre fukt- og hygieniske problemer.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avviket må avløp føres over tak for utlufting.

TG-2

Varmesentral

Oppsummering

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er montert i 2021 montert av Jarlsberg Varmeteknikk AS.
Det finnes ingen servicehistorikk på anlegget.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: 7-10år

TG2 settes da det ikke er utført service på anlegget.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens/Anbefalte tiltak:
- For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima

og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Våtrom

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres 10mm fall fra terskel til våtsone.
Det registreres 10mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 19år.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83260062

Selger 1 navn
Åse Fjeldstad

Gateadresse
Gamleveien 7

Poststed	Postnr
SANDE I VESTFOLD	3072

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 83260062

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt bad i 2020.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt i 2020.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt av vann og avløp er nytt i 2020 og 2021

Arbeid utført av: Oddvar Dammdalen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kommer fuktinsig i kjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt i 2020 2022.

Arbeid utført av: Yngvar Nilsen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hele elanlegget ble kontrollert av Grytnes elektriske Horten. Se boligmappa.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260062

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: Bygd soverom og stuede 2021 2022.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260062

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 83260062

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åse Fjeldstad	20370e4b3dee11cfe0115b4e71317b9b2b467c20	20.02.2026 17:22:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83260062

- 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

Gamleveien 7

AVSTAND TIL SJØ

102 m



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 208 m
- 286 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 17 min
- Skitrekk i anlegget: 1



AVSTAND TIL BYER

Holmestrand	11 min
Drammen	27 min
Oslo	53 min

AKTIVITETER

Holm Gamle Skole Balløkke	10 min
Haga skole	6 min
Sande Sentrum balløkke	7 min
Dyegata idrettsanlegg	7 min
7er-kunstgressbane, Lersbrygga	8 min
Lersbrygga idrettsanlegg	8 min
Sandehallen	9 min
Skafjellåsen Balløkke	10 min

SPORT

Holm Gamle Skole Balløkke	10 min
Haga skole	6 min
Spenst Sande	6 min
HT-Club	10 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sande	5 min
Joker Sande	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandefjord lufthavn Torp	40 min
Sande stasjon Linje RE11	6 min 3.9 km
Sande stasjon Linje R11x, RE11	7 min 4.2 km
Holm gamle Sørlandske Linje 94	4 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 24 min

VARER/TJENESTER

Torggården Sande	6 min
Kullboden/Passasjen	11 min
Boots apotek Sande	6 min
Apotek 1 Sandesenteret	7 min
Sande Vinmonopol	6 min

FINN 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





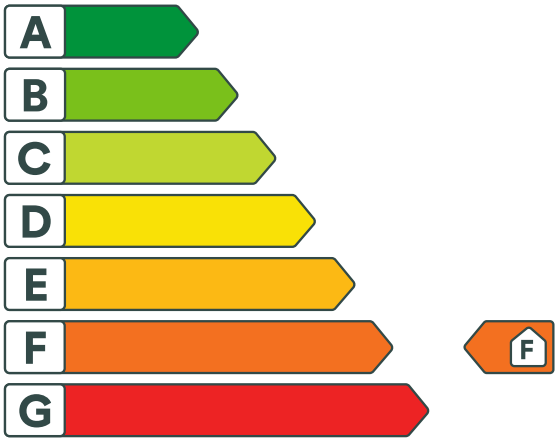
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Gamleveien 7, 3072 SANDE I VESTFOLD**	
Dato for energimerking **15.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296337**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **163393123**
Gårdsnummer **303**	Bruksnummer **68**
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 **1940**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **133,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **107,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **363,19 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **380,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **44 195 kWh**

Gamleveien 7, 3072 SANDE I VESTFOLD

Detaljering

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

Gamleveien 7, 3072 SANDE I VESTFOLD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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.Kjøl - 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

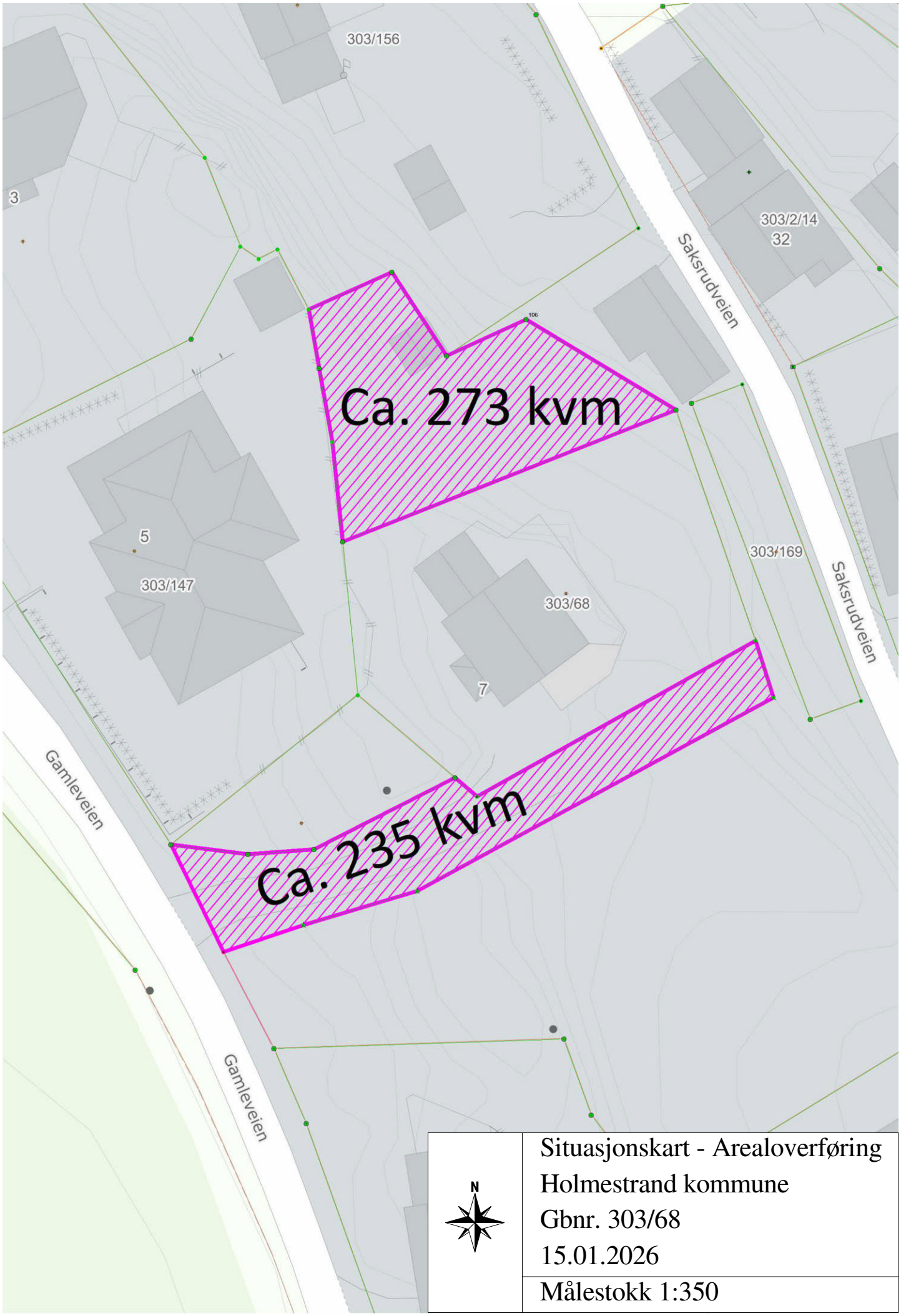
https://www.enova.no/energimerking

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



Situasjonskart - Arealoverføring
Holmestrand kommune
Gbnr. 303/68
15.01.2026

Målestokk 1:350

Holmestrand kommune

Plan- byggesak og landbruk
Holmestrand kommune
Pb 312, 3081 Holmestrand
Rådhusgaten 11, 3080 Holmestrand

Tlf: 33 05 95 00
postmottak@holmestrand.kommune.no
Org.nr.: NO 917 151 229

Field Geospatial As
Synnøve Waale Smenes
Postboks 185 Skøyen
0212 Oslo

Utvalg
Hovedutvalg for samfunn, teknikk og miljø

Saksnummer
192/26

Saksbehandler: *Joachim Lie Brasøy*

Arkiv: GBNR-303/2, GBNR-303/68, TYPE-MS-Arealoverføring, FA-L31

Deres ref.: Vår ref.: *26/22556*

27.04.2026

Gbnr 303/2, 303/68 - Gamleveien - dispensasjon og tillatelse - arealoverføring til gbnr 303/68

DELEGERT VEDTAK:

1.
I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra krav om reguleringsplan i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 1.6 for arealoverføring.

Unntaket fra plankravet i KPA § 1.7.2 kan ikke benyttes fordi omsøkt areal berører viktige naturverdier, jf. KPA § 1.7.1 bokstav e.

Hensynet bak plankravet settes ikke vesentlig til side fordi tiltaket gjelder en begrenset endring av eiendomsgrenser uten nye fysiske inngrep, og fordi saken er tilstrekkelig opplyst for den omsøkte arealoverføringen.

Fordelene ved å gi dispensasjon anses å være klart større enn ulempene, da arealoverføringen bidrar til ryddige og etterrettelige eiendomsforhold og formalisering av eksisterende bruk.

2.
I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 2.2.2 om bygge- og deleforbud i beltet mellom byggegrense og 100-metersbeltet langs sjø, for arealoverføring.

Hensynet bak bestemmelsen settes ikke vesentlig til side fordi arealoverføringen ikke medfører nye fysiske tiltak, terrenginngrep eller endret bruk. Allmenn ferdsel og tilgjengelighet langs sjøen påvirkes ikke, og tiltaket gir ikke økt privatisering av strandsonen.

Fordelene ved å gi dispensasjon anses å være klart større enn ulempene, fordi tiltaket klargjør grense- og adkomstforhold og formaliserer eksisterende bruk uten negative landskaps- eller bruksmessige virkninger i strandsonen.

3.
I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m gis tillatelse til arealoverføring fra gbnr 303/2 til gbnr 303/68 som omsøkt, jf. revidert situasjonskart datert 15.01.2026.

Det oppgitte arealet er beregnet ut fra tilgjengelig kartgrunnlag. Omsøkt arealoverføring berører grenseforløp som ikke fullt ut er koordinatbestemt. Ett grensepunkt mot Gamleveien er ikke tidligere oppmålt. Endelig grenseforløp og areal fastsettes ved oppmålingsforretningen.

GJENNOMFØRING OG TINGLYSING
For gjennomføring med tinglysing av tiltaket må skjema for hjemmelsoverføring, «Erklæring om arealoverføring», foreligge. Videre må erklæringer fra eventuelle panthavere om pantefrafall foreligge. Ved eventuelle urådigheter må samtykke innhentes fra rettighetshavere. Alle nødvendige dokumenter må foreligge med originale underskrifter og sendes tydelig merket til kommunen. Dette er nærmere forklart nedenfor under «TINGLYSING – viktig informasjon».

Det spesifiseres iht. gebyrforskriften § 1-2 at dersom saken ikke kan fullføres pga. mangelfull oversendelse av nødvendig dokumentasjon, vil gebyr for utført oppmålingsforretning faktureres separat, altså uten at tiltaket til da er tinglyst.

ANSVAR OG KONTROLL
Tiltaket krever ikke ansvarsrett, jf. plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-3 første ledd og 20-4 første ledd bokstav d.

SAKSOPPLYSNINGER
Plan- og bygningslov:

Planstatus:	Arealene er uregulerte og avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel (KPA) 2023–2035, vedtatt 19.06.2024. Deler av omsøkt areal ligger innenfor beltet mellom byggegrense og 100-metersbeltet langs sjø, jf. utfyllende bestemmelser til KPA §§ 1.2 og 2.2.2.
Søknad om:	Søknad om arealoverføring med tilhørende søknad om dispensasjon fra plankravet og fra bygge- og deleforbudet i KPA § 2.2.2.
Søknad innkommet:	21.10.2025, med korrigert innsending 04.02.2026.
Søknaden komplett:	04.02.2026
Rekvirent/søker:	Field Geospatial AS v/ Synnøve Waale Smenes, fullmakt foreligger
Hjemmelshavere:	Avgiver: gbnr 303/2 – Kjersti Holm Rosvoll. Mottaker: gbnr 303/68 – Åse Fjeldstad.
Forhåndskonferanse:	nei
Nabovarsel sendt:	16.01.2026 via Fellestjenester Bygg
Merknader fra naboer:	Nei
Omsøkt areal:	To delparseller på ca. 273 m² og ca. 235 m², samlet ca. 508 m².
Eiendomsgrenser:	Det oppgitte arealet er beregnet ut fra tilgjengelig kartgrunnlag. Omsøkt arealoverføring berører grenseforløp som ikke fullt ut er koordinatbestemt: Ett grensepunkt mot Gamleveien er ikke tidligere oppmålt. Endelig areal og grenseforløp fastsettes ved oppmålingsforretningen.
Atkomst:	Formaliserer eksisterende bruk. Ingen ny avkjørsel.
Vann og avløp:	Ikke relevant

Kort om saken

Saken gjelder arealoverføring av to parseller fra gbnr 303/2 til gbnr 303/68 i Sande, i henhold til søkers situasjonskart datert 15.01.2026. Tiltaket er arealoverføring og innebærer ingen nye fysiske tiltak. Formålet er å rydde opp i eiendomsforholdene og formalisere eksisterende bruk, herunder eksisterende adkomst over egen eiendom. Det foreligger ingen nabomerknader.

Besiktigelse

Besiktigelse av området ble foretatt 21.11.2025 og 17.04.2026 for å avklare blant annet arealenes opparbeidelse og bruk, terrenget, mulighetene for ferdsel og opphold for allmennheten, og forholdet til naturverdier. Det ble gjenfunnet to forekomster av utvalgt naturtype av typen hul eik. De to eikene ble kontrollmålt med GPS for avklaring av avstand mot omsøkt grense.

Kontrollmålingene avklarte at hul eik registrert som NINFP2110054695 i NiN-registeret (Natur i Norge) har stammen stående ca. 3 meter fra ytterkant mur for oppgruset areal og ny grense. Hul eik registrert som NINFP2110054690 har stammen stående ca. 2 meter fra ny grense.

Kommunen viser til registrerte forekomster av hul eik i Naturbase og NiN-registeret. I registreringene og tilhørende kartdata er det vist en hensynssone på 15 meter fra stammen. Kommunen viser også til faglig veiledning for forvaltning av hule eiker på hule-eiker.no, hvor det er angitt en hensynssone på 15 meter fra stammen. Kommunen legger dette til grunn ved vurderingen av naturhensynet i saken. Deler av omsøkt areal ligger innenfor denne sonen.

Dispensasjonsforhold og sakens videre gang

I orientering 09.12.2025 ble søknaden vurdert som mangelfull og saken satt i bero. Det ble samtidig varslet at søknaden kunne bli avslått dersom den senere ble komplettert uten endringer i tiltakets utforming eller dispensasjonsgrunnlag.

Etter dette ble revidert situasjonskart datert 15.01.2026 oversendt, og korrigert søknad med dispensasjonsgrunnlag ble innsendt 04.02.2026 etter nytt nabovarsel uten merknader. I korrigert dispensasjonssøknad er plankravet begrunnet med henvisning til KPA § 1.7.2. Kommunen legger til grunn at plankravet følger av KPA § 1.6. Unntaket i KPA § 1.7.2 kan ikke benyttes fordi omsøkt areal berører viktige naturverdier, jf. KPA § 1.7.1 bokstav e. Tiltaket er derfor dispensasjonsbetinget.

Dispensasjonen fra KPA § 2.2.2 gjelder bygge- og deleforbudet i beltet mellom byggegrense og 100-metersbeltet langs sjø. Arealoverføring behandles etter bestemmelsen på linje med fradeling. Deler av omsøkt areal ligger innenfor beltet mellom byggegrense i KPA og 100-metersbeltet. Saksbehandlers beregninger viser at ca. 217 m² (delparsell nord) og 70 m² (delparsell sør), totalt ca. 287 m², ligger innenfor dette beltet.

Omsøkt areal er redusert fra ca. 931 m² til ca. 508 m², en reduksjon på om lag 45 %, basert på kommunens veiledende skisse med vekt på etablert og formalisert bruk over tid, avstand til naturverdier og sikring av adkomst over egen eiendom.

Søkers begrunnelse for dispensasjon

Søker anfører i hovedsak at tiltaket er avgrenset til arealer med etablert og formalisert bruk over tid, at arealoverføringen ikke medfører nye fysiske inngrep eller skade på de registrerte hule eikene, og at tiltaket formaliserer eksisterende bruk og adkomst. Søker mener på denne bakgrunn at fordelene ved dispensasjon er større enn ulempene.

VURDERINGER

Statsforvalterens uttalelse

Oversendelse av dispensasjonssøknad ble sendt til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark den 06.03.2026.

Kommunen viser til Statsforvalterens svar på e-post, mottatt 17.03.2026:
«Vi har gått gjennom oversendt sak med vedlegg, inkl. kommunens opplysninger og vurderinger. Vi kan ikke se at tiltaket vil komme vesentlig i strid med nasjonale eller viktige regionale hensyn vi skal ivareta i dispensasjonssaker. Vi har ingen ytterligere merknader til tiltaket.»

Vurdering av Naturmangfoldlovens § 7

Kunnskapsgrunnlaget anses tilstrekkelig. Kommunen har lagt vekt på registrerte naturdata og observasjoner fra besiktigelse på stedet, jf. redegjørelsen ovenfor. Kommunen legger til grunn at deler av omsøkt areal ligger innenfor hensynssonen rundt registrerte forekomster av hul eik.

Tiltaket gjelder imidlertid arealoverføring uten nye fysiske inngrep, terrengarbeider eller endret bruk. Kommunen vurderer derfor at tiltaket i seg selv ikke medfører direkte skade på den utvalgte naturtypen. Eventuelle senere tiltak som kan påvirke forekomstene, herunder tiltak innenfor hensynssonen, må vurderes særskilt etter gjeldende regelverk.

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 anses ivaretatt, og § 7 er oppfylt.

Dispensasjonsvurderingen

I henhold til utfyllende bestemmelser til KPA § 1.6 kreves reguleringsplan før gjennomføring av tiltak som er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 innenfor arealer avsatt til utbyggingsformål. Unntaket fra plankravet i KPA § 1.7.2 kan ikke benyttes fordi omsøkt areal berører viktige naturverdier, jf. KPA § 1.7.1 bokstav e. Kommunen viser til registrerte forekomster av hul eik i Naturbase og NiN-registeret og legger til grunn at deler av omsøkt areal ligger innenfor hensynssonen rundt disse forekomstene. Tiltaket er derfor dispensasjonsbetinget.

Videre ligger deler av omsøkt areal innenfor beltet mellom byggegrense og 100-metersbeltet langs sjø, jf. utfyllende bestemmelser til KPA § 1.2 og § 2.2.2. Søknaden omfatter derfor også dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i denne bestemmelsen.

Etter pbl. § 19-2 andre ledd må ikke hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i pbls formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, bli vesentlig tilsidesatt. Videre må det foretas en interesseavveining der fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene samlet sett. Kun når begge vilkårene i bestemmelsen er oppfylt har kommunen rettslig adgang til å gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Krav om reguleringsplan i utfyllende bestemmelser til KPA § 1.6

Hensynsvurderingen

Tiltaket gjelder arealoverføring uten nye fysiske tiltak. Nødvendige forhold i saken, herunder planstatus, nabovarsel, forholdet til naturverdier og forholdet til strandsonen, er tilstrekkelig belyst i søknadsprosessen.

Kommunen legger vekt på at deler av omsøkt areal ligger innenfor 15-meterssonen rundt registrerte forekomster av hul eik. Dette tilsier varsomhet. I denne saken gjelder tiltaket imidlertid kun arealoverføring uten fysiske inngrep. Kommunen vurderer at saken er tilstrekkelig opplyst for den omsøkte arealoverføringen gjennom registrerte naturdata, besiktigelse, kontrollmåling og avgrensning av omsøkt areal. Eventuelle senere tiltak innenfor sonen vil måtte vurderes særskilt.

Hensynet bak plankravet settes ikke vesentlig til side fordi tiltaket gjelder en begrenset endring av eiendomsgrenser uten nye fysiske inngrep, og fordi saken er tilstrekkelig opplyst for den omsøkte arealoverføringen.

Ved dispensasjon fra plankrav er pbls formålsbestemmelse, jf. § 1-1, spesielt relevant. Hensynene til formålsbestemmelsen, eller nasjonale eller regionale interesser, kan ikke ses å bli vesentlig tilsidesatt.

Fordelsvurderingen
Krav om reguleringsplan vil være uforholdsmessig sett hen til at tiltaket innebærer en begrenset arealoverføring uten at det skal bygges eller gjøres terrengmessige endringer.

Fordelene ved å gi dispensasjon anses å være klart større enn ulempene fordi arealoverføringen bidrar til ryddige og etterrettelige eiendomsforhold samt formalisering av eksisterende bruk. Etter en samlet vurdering finner kommunen at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Bygge- og deleforbudet i beltet mellom byggegrense og 100-metersbeltet langs sjø i utfyllende bestemmelser til KPA § 2.2.2
Hensynsvurderingen
Hensynet bak bestemmelsen er å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen. Tiltaket gjelder arealoverføring og innebærer ingen nye fysiske tiltak, terrenginngrep eller endret bruk.

Allmenn ferdsel og tilgjengelighet langs sjøen påvirkes ikke. Tiltaket gir heller ikke økt privatisering av strandsonen. Kommunen legger videre vekt på at omsøkt areal er redusert vesentlig fra opprinnelig søknad, og at endelig avgrensning i hovedsak følger arealer med etablert og formalisert bruk. Kommunen legger samtidig til grunn at deler av omsøkt areal ligger innenfor 15-meterssonen. Dette er et forhold som taler for varsomhet, men tiltaket innebærer ikke nye fysiske inngrep og endrer ikke den faktiske bruken av arealet. Naturhensynet er likevel tillagt vekt ved den samlede dispensasjonsvurderingen.

Hensynet bak bestemmelsen settes ikke vesentlig til side fordi arealoverføringen ikke medfører nye fysiske tiltak, terrenginngrep eller endret bruk. Allmenn ferdsel og tilgjengelighet langs sjøen påvirkes ikke, og tiltaket gir ikke økt privatisering av strandsonen.

Hensynene til pbls formålsbestemmelse, jf. § 1-1, eller nasjonale eller regionale interesser, kan heller ikke ses å bli vesentlig tilsidesatt.

Fordelsvurderingen
Tiltaket bidrar til å rydde opp i eiendomsforhold og formalisere eksisterende bruk innenfor gjeldende situasjon. Det oppstår ikke nye landskaps- eller bruksvirkninger i strandsonen.

Fordelene ved å gi dispensasjon anses å være klart større enn ulempene fordi arealoverføringen klargjør grense- og adkomstforhold og formaliserer eksisterende bruk, uten negative landskaps- eller bruksmessige virkninger i strandsonen. Etter en samlet vurdering finner kommunen at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Dispensasjonsvilkårene er oppfylt – vurdering om dispensasjon kan gis
Etter en samlet vurdering finner bygningsmyndigheten at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd for å kunne innvilge dispensasjon fra plankravet i KPA § 1.6 og fra bygge- og deleforbudet i utfyllende bestemmelser til KPA § 2.2.2 er oppfylt i saken.

Etter pbl. § 19-2 første ledd er dispensasjonshjemmelen en «kan»-bestemmelse. Dette innebærer at selv om vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt, har ingen krav på dispensasjon. Dispensasjonsadgangen skal benyttes med omhu, da utbredt bruk av dispensasjoner vil kunne medføre uthuling av bestemmelser og de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Tiltaket gjelder et avgrenset tiltak uten fysiske inngrep og uten endring av bruk. Saken har begrenset omfang og særpreg og anses ikke egnet som presedens for saker som gjelder terrenginngrep, ny bebyggelse eller endret bruk i strandsonen.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor vurderes det slik at dispensasjon gis, jf. pbl. § 19-2 første ledd, med tillatelse til arealoverføring som omsøkt.

KLAGEADGANG
Du kan klage på dette vedtaket innen 3 uker fra du har mottatt underretning om vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28 og 29.

GEBYR:
Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ for 2026.

Kapittel	Beskrivelse	Antall	Sum
3.01.3	Grunngebyr for søknadspliktige tiltak sendt inn på papir og e-post.	1	3.200,-
3.18.2	Delingssaker pbl § 20-1 m. Tilleggsareal/Arealoverføring	2	14.160,-
3.02.1	Dispensasjon fra planformål/planbestemmelser/plankrav/byggeforbud etter § 1-8.	1	22.000,-
3.02.2	Søknader om dispensasjon, jf. pbl Kap 19. Dispensasjon for andre forhold, lov, forskrift.	1	14.100,-
3.16.3	Mangelbrev	1	2.300,-
	Sum totalt:		**55.760,-**

Gebyret vil bli sendt tiltakshaver, Kjersti Holm Rosvoll – Stasjonsgata 25, 3072 Sande i Vestfold.

INFORMASJON
Oppmåling
Oppmålingsforretningen er rekvirert, og saken oversendes oppmålingsmyndigheten for innkalling til oppmålingsforretning innen lovfestet frist på 16 uker fra tillatelsen ble gitt.

Kostnader
Det påløper gebyr for oppmålingsforretningen med kr 43.960 samt evt. kr 1.110,- per nye grensepunkt som opprettes i saken og evt. kr 1.985,- per usikre grensepunkt som må klarlegges i saken, i henhold til kommunens satser for 2026. I tillegg vil det bli fakturert for dokumentavgift på 2,5 prosent av oppgitt salgssum og tinglysningsgebyr på kr 545,-.

TINGLYSING – viktig informasjon
For at arealoverføringen kan tinglyses må skjemaet for hjemmelsoverføring, «Erklæring om arealoverføring», foreligge. Videre må erklæringer fra eventuelle panthavere om pantefrafall foreligge, dvs. frafall for de ulike økonomiske heftelsene i den avgivende eiendommen for det arealet som blir overført.

Ved eventuelle tinglyste råderettsbegrensende heftelser (urådigheter), må søker innhente samtykke fra rettighetshavere. Dvs. at det er et tinglyst forbud mot visse disposisjoner ved eiendommen som medfører at den som har grunnbokshjemmel ikke kan bestemme fritt over eiendommen.

De ovennevnte nødvendige dokumenter sendes kommunen i originaler. Uten dette kan ikke tiltaket tinglyses, og søker er selv ansvarlig for at dette ordnes senest før matrikkelføring.

Kommunen gjør oppmerksom på at purring etter ovennevnte, og/eller purring på originaler, medfører gebyr for merarbeid utover normal saksbehandling, iht. kommunens gebyrregulativ for 2026 med kr 1.760,- per påbegynte time.

Med hilsen

Svend Bergan Grane
Virksomhetsleder

Joachim Lie Brasøy
Saksbehandler

Vedlegg:

08.04.2026	Situasjonskart datert 15.01.2026	959190

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Holmestrand kommune

Legalpant

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**303**	**68**	**0**	**0**	**Gamleveien 7, 3072 SANDE I VESTFOLD**

På denne eiendommen er det pr dd ingen restanser. Kom. eiendomsgebyr er betalt til og med 28.02.2026.

Det tas forbehold om feil og mangler.

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	1000744
Dokumentdato	17.08.2021
Kontrolldato	16.07.2021
Saksbehandler	Bo Andersen

ÅSE FJELDSTAD
HVITTINGFOSSVEIEN 238 A
3089 HOLMESTRAND

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS har mottatt skriftlig tilbakemelding om oppfølging av avvik påpekt i tilsynsrapport med saksnummer 1000744

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende. Prioritering og tidsplan for retting av påpekte avvik og anmerkninger ligger innenfor en akseptabel tidsramme.

Det forutsettes i den forbindelse at avvik lukkes i samsvar med fremdriftsplanen.
VIB anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.
Skorsteinsløp 215625, Ukjent

1. **Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Kommentar:
   Skorstein har dårlige fuger. Skorstein må settes i godkjent stand.
   Dette avviket er utbedret.

Med vennlig hilsen

Mona Larsen
Feiermester

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Holmestrand kommune

Vann- og miljøteknikk

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

23.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

Gjelder: Gbnr. 303/68 Adresse: Gamleveien 7, 3072 Sande

	Tilknyttet (sett kryss)		
	Offentlig	Privat	
Vann		x	
Avløp	x		
Tilknyttet vei/adkomst		x	
Vannmåler:			Ja.

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

	Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS Postadresse: Ollebukta 6, 3126 Tønsberg Telefon: 930 04 797 E-post: feier@vibr.no	Dato: 23.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**303**	Bnr:	**68**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Gamleveien 7, 3072 SANDE I VESTFOLD**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 16.07.21
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	I følge tilbakemeldingen fra eier så skal avviket være utbedret
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 14.09.20
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp:1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

Feiing og tilsyn blir foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

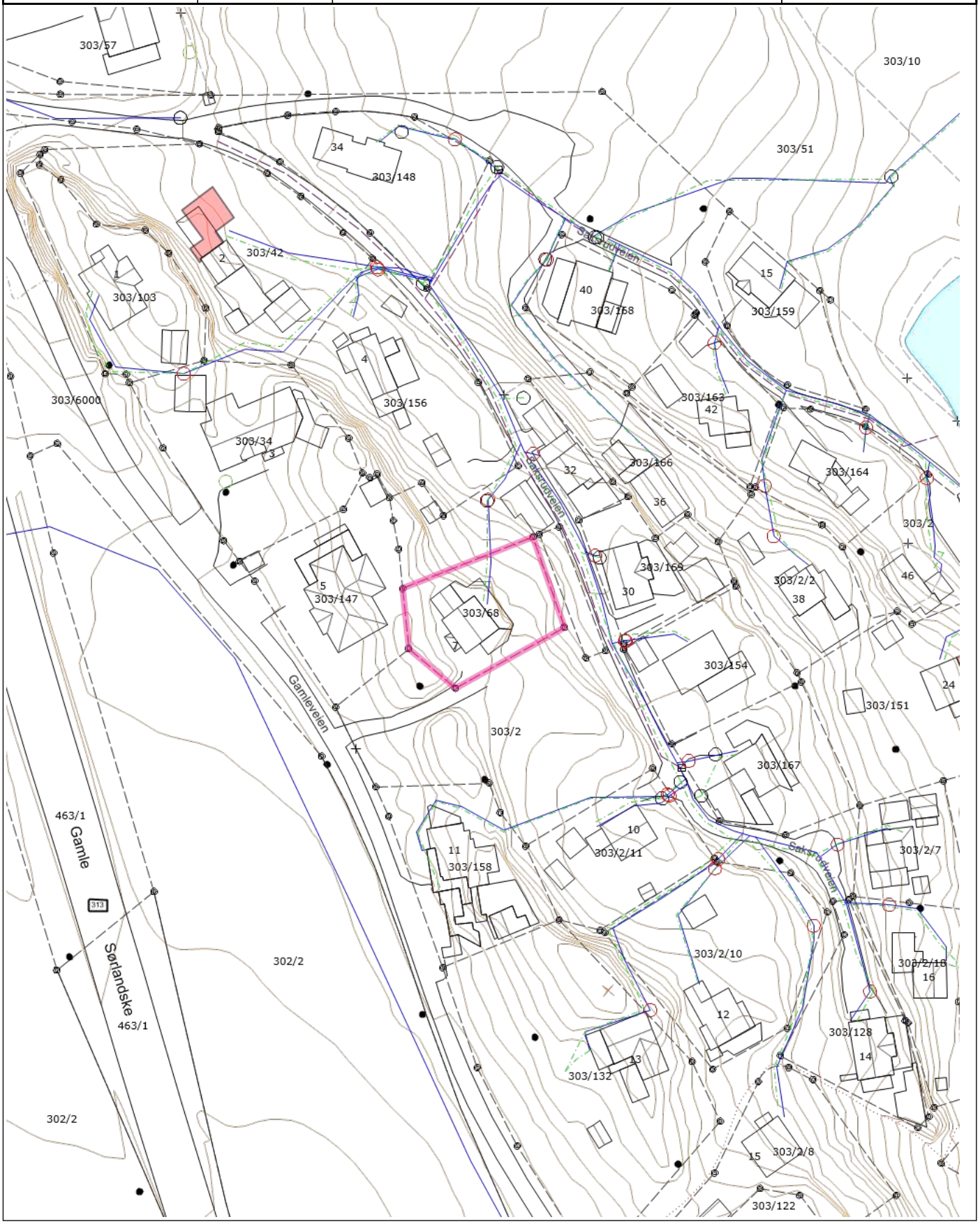
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visulet tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Holmestrand kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 303	Bnr: 68	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gamleveien 7 3072 SANDE I VESTFOLD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kran
- Septiktank
- Kum - annen eier
- Sluk
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedFnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Kystkontur
- Toppunkt
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Havflate

Holmestrand kommune

Samfunn, teknikk og miljø

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

23.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

Eiendomsgebyr

GBNr.:	303/68/0/0
Adresse:	Gamleveien 7, 3072 Sande
Vann:	Kr 0,00 inkl. mva pr.år
Avløp:	Kr. 10.333,00 inkl. mva pr.år
Renovasjon:	Kr. 3.429,00 inkl. mva pr år
Tilsyn og feiing:	Kr. 577,00 pr år
Eiendomsskatt:	Kr. 3.867,00 pr år

Vannmåler nr.: 05519223 med sist registrerte avlesning datert 03.12.2025 på 512m3. Årsgebyr for avløp er beregnet etter et årsforbruk på 206m3.

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.

Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**303**	**68**	**0**	**0**	Gamleveien 7, 3072 SANDE I VESTFOLD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Forbudsgrense sjøen	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	538.57m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Holmestrand kommune

Kommentarer

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**303**	**68**	**0**	**0**	**Gamleveien 7, 3072 SANDE I VESTFOLD**

Jeg finner dessverre ingen tegninger til denne eiendommen i vårt arkiv.

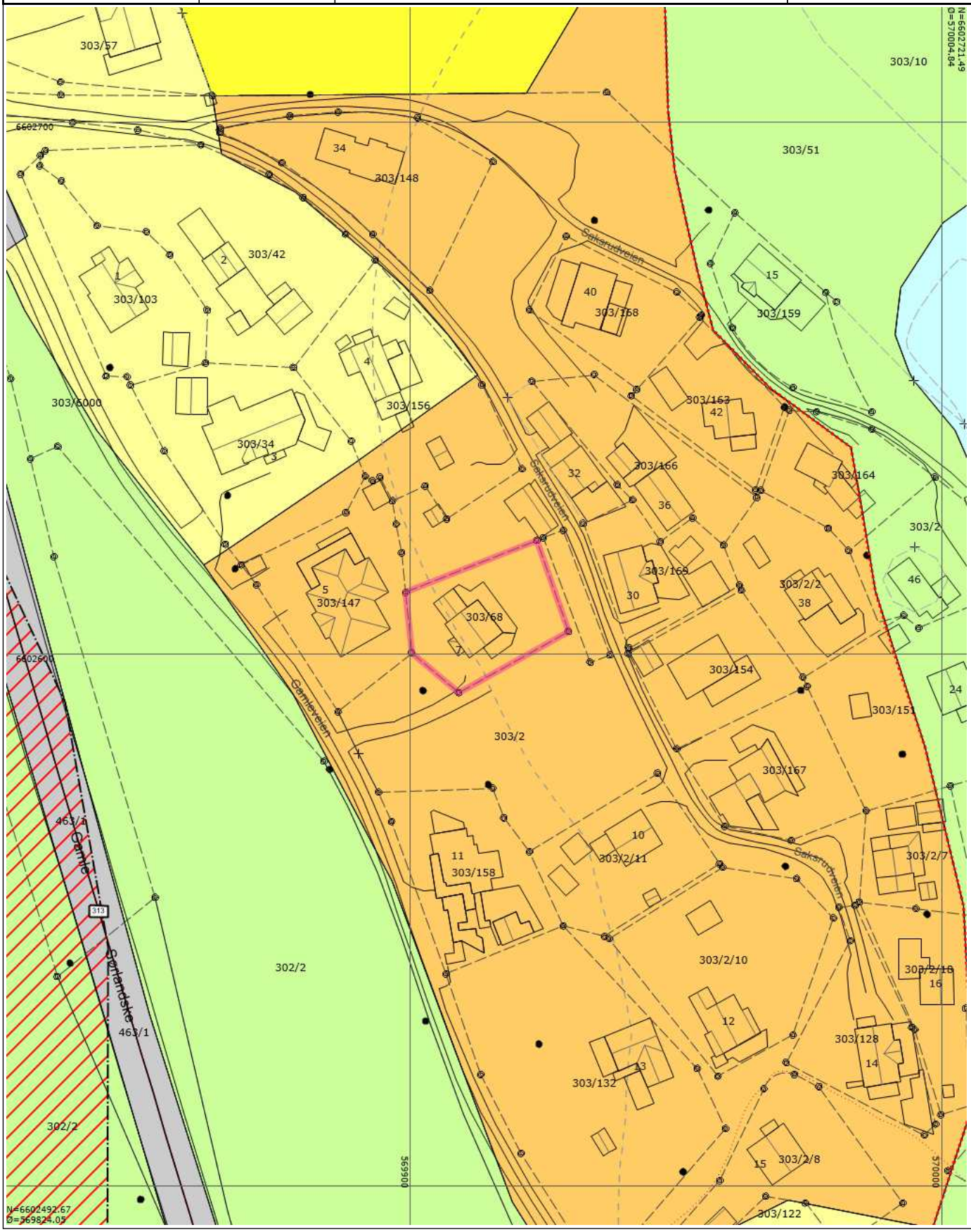
Det tas forbehold om feil og mangler.

Holmestrand kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 303	Bnr: 68	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gamleveien 7 3072 SANDE I VESTFOLD			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Byggegrense
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedFnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Forbudsgrense sjø
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Kystkontur
- Toppunkt
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	1000744
Dokumentdato	16.07.2021
Kontrolldato	16.07.2021
Saksbehandler	Bo Andersen

ÅSE FJELDSTAD
HVITTINGFOSSVEIEN 238 A
3089 HOLMESTRAND

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Gamleveien 7, bruksenhet 0000, 3072 SANDE I VESTFOLD den 16.07.2021

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier:
For brannvesenet: Bo Andersen

Formål
Formålet med feiing/tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Feiing/tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Definisjoner
Avvik
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.
Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.
Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Beskrivelse av avvik
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Skorsteinsløp 215625, Ukjent

1. **Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Kommentar:
   Skorstein har dårlige fuger. Skorstein må settes i godkjent stand.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 14.09.2021 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **1000744** ved svar.

Spørsmål rettes til Bo Andersen på **feier@vibr.no** eller **97 55 03 21**.

Med vennlig hilsen

Bo Andersen
Feiersvenn

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Holmestrand kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3903 - Holmestrand kommune	**303**	**68**	**0**	**0**	Grunneiendom	FREDLY	Ja	538,6	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
04.09.1940	Nei	Nei	Nei			Nord: 6602607.8 Øst: 569915.71 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning	09.09.2025	15.10.2025	25/7629		303/68	0
					303/147	0
					303/2	0
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			303/68	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			303/68	0
Oppmålingsforretning	31.07.2013	05.08.2013			303/2	0
					303/68	0
				Avgiver	303/34	-722.7
					303/6000	0
				Mottaker	303/147	722.8
Oppmålingsforretning	29.11.2011	12.12.2011			303/42	0
					303/68	0
					303/34	0
					303/2	0
					303/2/17	0
					303/127	0
					303/103	0
Skylddeling	04.09.1940				303/2	0
					303/68	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
163393123	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	139	139

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Gamleveien	7			Nord: 6602600.68 Øst: 569909.23 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 5-Klokkerjordet Kirkesokn 1-Sande Postnummerområde 3072-SANDE I VESTFOLD Grunnkrets 701-Holm Stemmekrets 7-Sande

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
F-Fritidseiendom	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
538,6	Nord: 6602607,8001359 Øst: 569915,70999588 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Holmestrand kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 303	Bnr: 68	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gamleveien 7 3072 SANDE I VESTFOLD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kumlokk	Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Flaggstang
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Låvebru	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Godkjente byggetiltak	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Fritidsbolig
Garasje og uthus	Annen næring	Annet gjerde
Loddrett mur	Hekk	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Trapp
Molo	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Teiggrense	Husnummer	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Veg	Kystkontur	Toppunkt
Forsenkningskurve	Høydekurve	Havflate
Bebygd område	Dyrka mark	Skog
Annet		

Holmestrand kommune

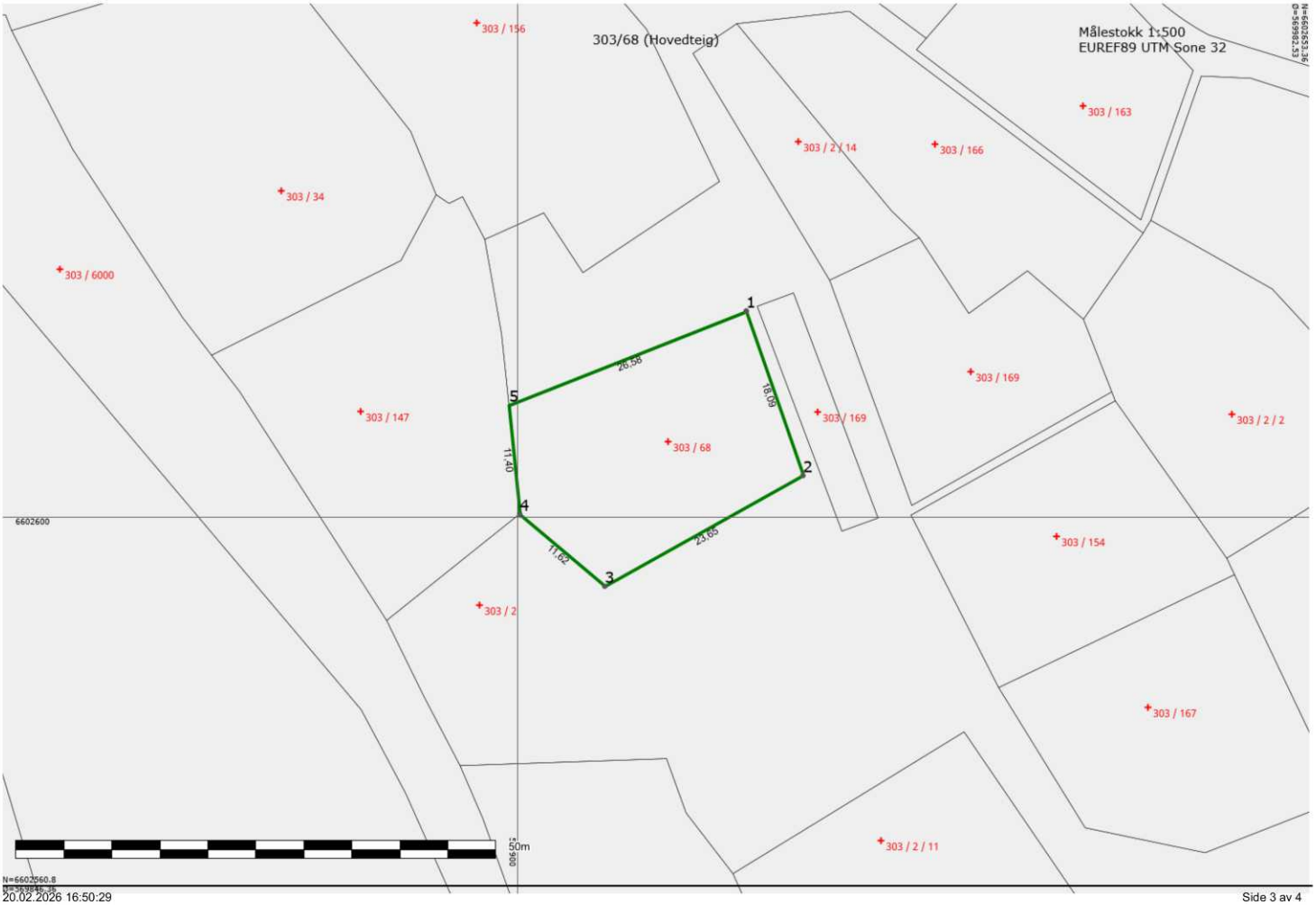
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3903 - Holmestrand kommune	**303**	**68**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 303/68
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
6602700
6602600
303 / 148
303 / 42
303 / 103
303 / 168
303 / 159
303 / 156
303 / 163
303 / 2 / 14
303 / 166
303 / 34
303 / 164
303 / 6000
303 / 147
303 / 68
303 / 69
303 / 169
303 / 2 / 2
303 / 2 / 15
303 / 154
303 / 2
303 / 151
303 / 167
303 / 155
303 / 2 / 11
303 / 2 / 7
303 / 158
303 / 2 / 10
303 / 2 / 18
303 / 149
303 / 128
100m
N=6602514.53


303/68 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
303 / 156
303 / 163
303 / 2 / 14
303 / 166
303 / 34
303 / 6000
303 / 169
303 / 147
303 / 68
303 / 169
303 / 2 / 2
303 / 154
303 / 2
303 / 167
303 / 2 / 11
1
2
3
4
5
26.58
18.09
11.40
11.62
23.65
6602600
50m

Areal og koordinater

Areal: 538,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6602607,80 Øst: 569915,71

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6602621,39	569923,85	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			18,09	Ikke hjelpelinje		10	
2	6602604,29	569929,76	Jord	Kamjern	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			23,65	Ikke hjelpelinje		10	
3	6602592,77	569909,10	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			11,62	Ikke hjelpelinje		10	
4	6602600,28	569900,24	Jord	Gjerdestolpe	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			11,40	Ikke hjelpelinje		10	
5	6602611,63	569899,13	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			26,58	Ikke hjelpelinje		10	

Holmestrand kommune

Kommentarer

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**303**	**68**	**0**	**0**	**Gamleveien 7, 3072 SANDE I VESTFOLD**

Ingen ferdigattest til denne eiendommen, som ser ut til å være av eldre dato.

Det tas forbehold om feil og mangler.

Holmestrand kommune

Kommentarer

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**303**	**68**	**0**	**0**	**Gamleveien 7, 3072 SANDE I VESTFOLD**

Offentlig avløp på denne eiendommen.

Det tas forbehold om feil og mangler.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gamleveien 7, 3072 Sande I Vestfold
Gnr. 303, Bnr. 68, Holmestrand kommune.

Oppdragsnummer:
83260062

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Sander Gundersen

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 454 53 943

E-post: sander.gundersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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