

Lønneveien 1D



Velkommen til

Lønneveien 1D



Salgsoppgaven produsert 19. mars 2025

Velkommen til Lønneveien 1D!

Innholdsrik og tiltalende enebolig med solrike uteplasser og barnevennlig beliggenhet midt i Åsgårdstrand!

Prisantydning	4 800 000,-
Omkostninger	140 550,-
Totalpris	4 940 550,-
BRA-i	152 kvm
Totalt BRA	158 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1991
Megler	Caroline Wivestad
Telefon	938 97 331
E-post	c.wivestad@nordvikbolig.no


Coffee or a pot of tea?
Please sit and share a cup with me.





Kort fortalt

- Velkommen til Lønneveien 1D!

- En innholdsrik og koselig enebolig beliggende attraktiv til i et stille, rolig og barnevennlig område midt i Åsgårdstrand med kort gangavstand til bl.a. barnehage, barneskole, idrettsanlegg og Paletten kjøpesenter.

- Eiendommen har en lun og flott opparbeidet hjørnetomt med solrike uteplasser og boltreplass for store og små, så her kan man bare flytte seg etter solen og nyte lange sommerdager med familie og venner.

- Boligen ble oppført i 1992 og går over to etasjer. Fremstår som lys og innbydende, med store og gode rom! Inneholder:
- 1. etasje: Entre/hall med tilknytning til garderoberom, stue/kjøkken, 2 rom benyttet som soverom (ikke omsøkt), lekkert bad, samt et toalettrom og en bod.
- 2. etasje: gang, 3 fine soverom og et delikat bad.

- Velkommen!

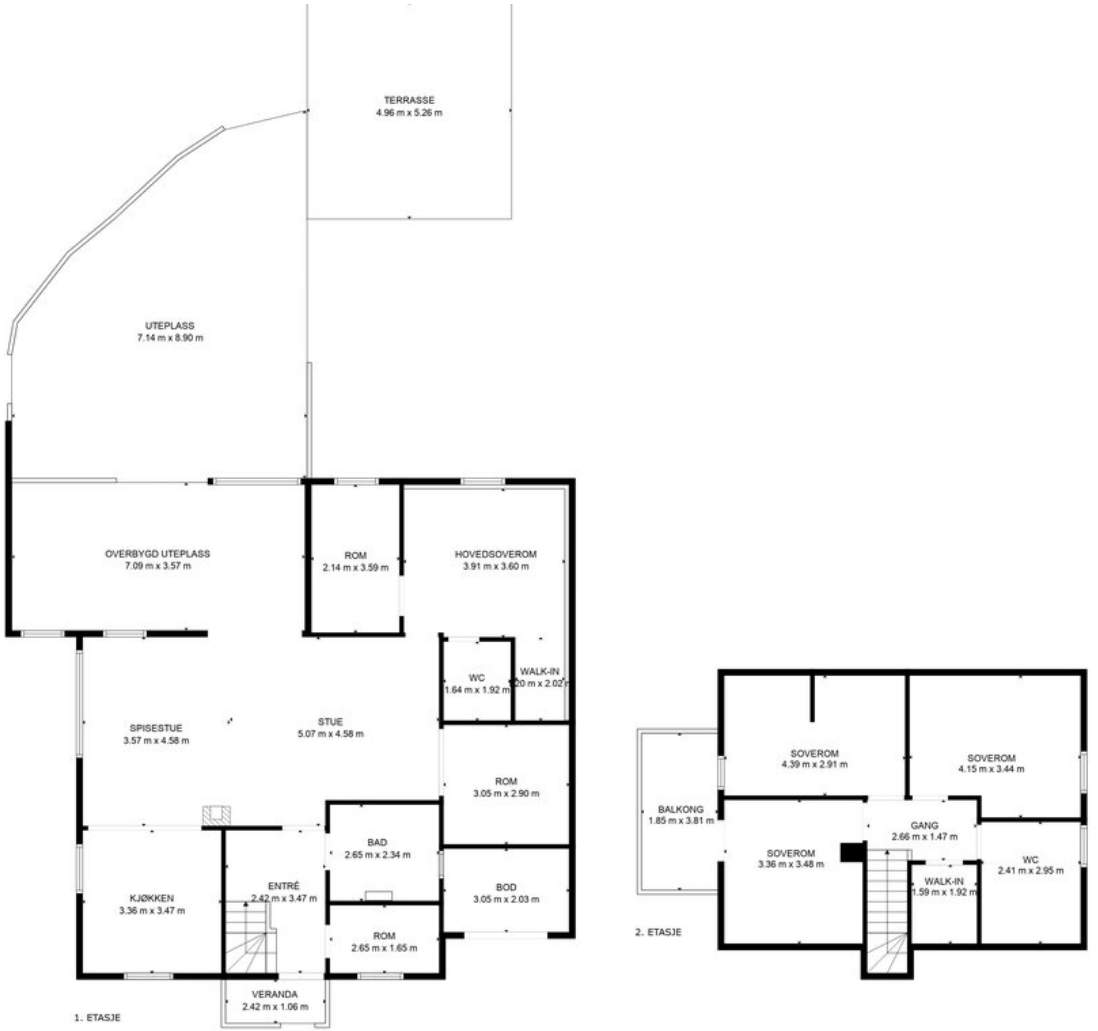
Arealer og innhold

BRA-i:	152 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	158 kvm
TBA:	81 kvm

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Hall m/trapp, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, bad/wc, garderobe/bod, bod
BRA-e: 6 kvm. Bod (utv)
Total BRA: 115 kvm.
TBA: 75 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Trapperom/gang, 3 soverom, wc/vaskerom, kott/bod
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 6 kvm.



BRA: 151 m2
1. ETASJE: 110 m2, 2. ETASJE: 41 m2
S-ROM: BOD: 6 m2, VERANDA: 3 m2, OVERBYGD UTEPLASS: 25 m2,
UTEPLASS: 50 m2, TERRASSE: 26 m2, LOW CEILING: 15 m2,
BALKONG: 7 m2

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Forklaring av bilde/rommet


Coffee or a pot of tea?
Please sit and share a cup with me.




Coffee or a pot of tea?
Please sit and share a cup with me.


Skikkelig gode
salater










HOUSE RULES
#1 MOM'S THE BOSS












Du
Jeg
Ellie


Du
Jeg


MIN FØRSTE ORDBOK
FROST II
MINI-KINO
Eventyrbok & Bildeviser
Natta,


Ellie
4
3
2
1






BIJOUX


HAPPINESS
LOVE


Memory








BAD













Informasjon

Lønneveien 1D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0030/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Lønneveien 1D, 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 2, bnr 814 (ideell andel 1/1) i Horten kommune

Selger
Silje Hermansen

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
120 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
121 350,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
140 550,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 921 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 940 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1991

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 152 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 158 kvm
TBA: 75 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Hall m/trapp, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, bad/wc, garderobe/bod, bod
BRA-e: 6 kvm. Bod (utv)
Total BRA: 115 kvm.

TBA: 75 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Trapperom/gang, 3 soverom, wc/vaskerom, kott/bod
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er tilbygd uten at dette er byggemeldt/omsøkt.
Tidligere garasje og bod er ombygd og bruksendret dels til boligformål uten at dette er byggemeldt/omsøkt.

Det er tvil/usikkerhet knyttet til om konstruksjonene har tilfredsstillende brannkonstruksjon mot bod som tilhører nabo (kort avstand mellom bygningene).

Ikke målbare arealer:
Det er kun terrasseplatting som er forbundet med boligen som er oppmålt (en terrasseplatting er ikke oppmålt).

Solforhold

Selger opplyser om sol hele dagen. Kommer opp foran huset og går ned bak huset.

Standard

Velkommen til Lønneveien 1D!

En innholdsrik og koselig enebolig beliggende attraktiv til i et stille, rolig og barnevennlig område midt i Åsgårdstrand med kort gangavstand til bl.a. barnehage, barneskole, idrettsanlegg og Paletten kjøpesenter.

Boligen ble oppført i 1992 og går over to etasjer. Fremstår som lys og innbydende, med store og gode rom! Man kommer inn i en stor og tiltalende entre/hall med god plass til oppbevaring av sko og ytterklær, og i tillegg har man et praktisk oppbevaringsrom i tilknytning til hallen. Videre er det et pent bad med fliser på gulv og vegger. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant og dusj/vegger.

Stue og kjøkken er i delvis åpen løsning, og skaper til sammen et godt og sosialt rom med god plass til både langt spisebord og en stor sittegruppe. Herfra er det også utgang til en vestvendt og solrik uteplass. Videre i denne etasjen er det to rom som benyttes som soverom og et rom som benyttes som kontor/bod, samt et rom med vask. Disse rommene er tilbygget og ikke forsøkt omsøkt hos kommunen. Tidligere var dette blant annet en garasje.

Det er en arealeffektiv og fin 2. etasje bestående av 3 gode soverom, samt et delikat bad inneholdende toalett, innredning med servant og dusj/vegger, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Eiendommen har en lun og flott opparbeidet hjørnetomt med solrike uteplasser og boltreplass for store og små, så her kan man bare flytte seg etter solen og nyte lange sommerdager med familie og venner.

Velkommen!

Parkering

Det er parkeringsmuligheter på egen stenlagt gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende moderniseringer / påkostninger:
- Takfornying
- Ny vedovn
- Ny varmtvannstank
- Ny varmepumpe
- Nytt tak over veranda,
- Ny verandadør
- Ny stekeovn

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Badet i 1. etg. ble totalrenovert i 2017.
- Takfornying utført i 2021 av Master Taket AS.
- Ny peis i 2021, utført av selger.
- Tak over terrassen i 2024, utført av selger.
- Omgjort garasje til rom og bod i 2020, utført av selger.
- Installert nye stikkontakter, ny lampe og ny kurs til soverom og garasje i 2020-2022, utført av Even Cudrio AS.
- Det har vært fukt og råte på badet i 1. etg. før det ble totalrenovert i 2017.
- Det er gamle vinduer.
- Det er skjevt gulv i stuen.
- Det har vært mus i garasjen, men dette ble borte da garasjen ble tettet.
- Det er sølvkre på bad.
- Det er sukkermaur i sesong.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Sutakplater som undertak. Taket er tekket med betongtakstein.

Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.
Konstruksjonene er dels fr 1991/-92 og 1999/ca 2017
Vinduer i tre.
Ytterdører i tre og/eller plast/pvc.
Veranda i tre (2. etasje).
Terrasseplatting i tre.

Teknisk:
Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av plast.
Ventilering via luftespalte i de fleste vinduene, ventil i et rom samt avtrekk fra kjøkken.
Oppvarming med varmepumpe (luft til luft) og varmekabler (noen rom).
Varmtvannsbereder på 120 l. Varmtvannsbereder på 194 l.
Hovedsikring 40 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/13/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Dører - 2 - 3
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
Innvendig > Overflater
Innvendig > Radon
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:

Vinduer i tre.
Årstall: 1991, Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Konsekvens/tiltak:
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell/planavvik på ca 25 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 60 mm i hele rommet i stue.
- Målt høydeforskjell/planavvik på ca 20 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 25 mm i hele rommet i hall.
- Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 15 mm i hele rommet i soverom 2. etasje sydøst.
- Målt høydeforskjell/planavvik på ca 15 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 15 mm i hele rommet i soverom 2. etasje sydvest.
- Målt opp til ca 16 cm nivåforskjell mellom enkelte rom.
Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Bygningsdelene fungerer med avvikene.
NB! Kostnadsestimatet gjelder kun rom som har utløst tg. 3.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Wc/vaskerom 2. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med dobbel servant, opplegg til vaskemaskin.
Plastsluk.
Ventilering via ventil i tak og luftespalte i dør og vindu.
Selger opplyser at det ble lagt gulv- og veggfliser på eksisterende fliser i 2018 og at arbeidene ble utført ved dugnad.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak/under fliser har passert anbefalt brukstid.
- Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Konsekvens/tiltak:
- Rommet fungerer med avviket men under henvisning til at forventet brukstid for tettesjikt/membran er oppbrukt/i ferd med å bli oppbrukt må det påregnes ombygging innen "rimelig tid".
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på rommet/tettesjikt m.v.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18
inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Hovedsikring 40 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/13/10 A. Anlegget er utstyrt med

automatsikringer.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totaltrehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1992
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Gjelder nåværende eiers eietid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Omlegging av deler av anlegg - ref. samsvarserklæring datert 29.04.2022.
Diverse samsvarserklæringer foreligger i boligmappa.no
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Kan forekomme av og til.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
Generelt om anlegget
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
Inntak og sikringsskap
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja, utett kabelgjennomføring i sikringsskap må tettes (utløser tilstandsgrad for anlegget). Selger opplyser at dette er utført etter at takstmann undersøkte boligen.
Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet anleggets alder.
Kostnadsestimatet gjelder kun tetting av hull i sikringsskap samt kontroll av anlegget (gjelder ikke eventuelle krav om utbedring som et resultat av kontroll).

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Sutakplater som undertak.
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
Det bør etableres inspeksjonsluke/tilgang til kryperom over tak/himling.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Kjøleskapet medfølger ikke i handelen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe på soverom i 1. etasje.
- Hyllesystem på soverom i 1. etasje.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleieenhet, men kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe.
- Vedovn.
- Varmekabler (noen rom).

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Lede opplyser at eiendommen har et gjennomsnittlig årlig strømforbruk på ca. 16.564 kWh (siste 3 årene).

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 964,-pr. 2025

De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig med forfall den 20. hver måned.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 12.246,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Nextgentel kr 928,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 089 174,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 356 694,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr: 90146927

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fiber med tjenester fra Nextgentel.
Selger hadde selv en kostnad på 928,- per mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 509 kvm (Eiertomt)
Fint beliggende eiertomt på et halvt mål i et hyggelig boligområde fortrinnsvis bestående av eneboliger. Tomten ligger plassert delvis som en hjørnetomt med god avstand til nabo på den ene siden og skjermet med tett og fin hekk mot veien. Det er stenbelagt gårdsplass i front foran et hyggelig inngangsparti. Her er det også god plass til parkering av bilen. Bakhagen er opparbeidet med stor uteplass og utestue i tilknytning til boligen. Her er det god plass til ønskelig utemøblement og beplatning.

Merk:
Utestuen i tilknytning ti l boligen er ikke byggemeldt. Normalt sett blir dette sett på som en fasadeendring og er et søknadsplitktig tiltak hos kommunen.

Matrikkelbrev fra Horten kommune er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i finnannonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli

skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en særdeles attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig boligområde midt i Åsgårdstrand. Her har man særdeles kort gangavstand til barnehage, barneskole, idrettsanlegg og Paletten kjøpesenter. I tillegg er det kort vei til både småbåthavn og flott strand.

I Åsgårdstrand finner man Munchs hus - det eneste intakte hjemmet bevart etter kunstneren. I forbindelse med Munchs hus er det en park/have med adkomst videre ned til Seilforeningen, småbåthavna og badeparken. Der er det for øvrig mulig å leie båtplass, delta på seilkurs og nyte det yrende livet om sommeren. Ved Badeparken er det kiosk, stupebrett, volleyballbane, sandstrand og store grøntområder. Her ligger også Åsgårdstrand hotell med sin flotte takterrasse og utsikt over fjorden. Fortsetter du opp bakken kommer du til "gamle" Åsgårdstrand med sine trange gater, sjarmerende hus, gallerier og blant annet hyggelige Rådhuset Trattoria som severer nydelig italiensk mat, og holder fine konserter. I enden av Edvard Munchs gate har man kyststien som tar deg gjennom skogsområdet til Borrehaugene og Midgardsenteret (ca. 3 km). Borrehaugene er Norges første nasjonalpark, med gravhauger, flott turterreng, grønne lunger og majestetiske eiketrær. På området finner du blant annet Midgardsenteret med museum og sin stilfulle Gildehall, formet som et langskip fra vikingetiden. Langs Kyststien finner du også flere solrike plasser med bademuligheter og mange flotte turløyper. Borre Golfklubb ligger en liten kjøretur unna.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny og søndagsåpne Joker. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Paletten kjøpesenter i Åsgårdstrand flere butikker og fasiliteter som bla. klesbutikk, blomsterbutikk, apotek og Vinmonopol. Alternativt ligger Sjøsiden kjøpesenter midt i Horten sentrum, kort vei fra gågatene og resten av sentrumsbutikkene. Tønsberg sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste bussholdeplass Åsgårdstrand som ligger ca. 5 minutters gange fra boligen.

Det tar ca. 10 minutter å kjøre til Skoppum togstasjon. Med bil fra Åsgårdstrand tar det ca.15 minutter til Horten sentrum, 20 minutter til Tønsberg og ca. 30 minutter til Sandefjord lufthavn. Det er ingen boplikt, hvilket gjør at boligen også utmerket skulle kunne fungere som fritidsbolig. Velkommen til trivelige og idylliske Åsgårdstrand!

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Paletten bussholdeplass. Her stopper buss 01 som tar deg direkte til Horten den ene veien, og Tønsberg den andre.

Skoler og barnehager

Det er en trygg gangvei til Åsgården skole og Åsgårdstrand barnehage. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Åsgården skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.06.1993.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 26.07.1990. På opprinnelig bygningstegning (før tilbygg av garasje og bodareal) er et soverom fjernet til fordel for større stueareal. Tegningene av andre etasje stemmer med dagens plan- og rominndeling. Det foreligger også godkjente og byggemeldte tegninger datert 22.08.1996 for tilbygg/garasje, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Tilbygg/garasje er godkjent som garasje og arbeidsrom/bod. Dette er i dag omgjort til bodareal og et hovedsoverom med tilknyttet toalettrom. Arealet som er bruksendret til boligformål er et søknadspliktig tiltak, og det foreligger ikke dokumentasjon på at dette er omsøkt og godkjent hos kommunen.

Det er ikke kontrollert byggenes plassering, endringer av fasader, grenser og hva som er godkjent av terrasser, balkonger ol. Boligen er tilbygd med utesue uten at dette er byggemeldt/omsøkt.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av boligens rom og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for bruksendring vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og er gjort kjent med at selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Gjeldende regulering:
3901 00312 - Granåsveien 2, 4, 6 OG 8 (18.10.2005)
3901 b0006 Øderydningen (16.06.1981) - Annen veigrunn - 10.59 m2
3901 B0006 - Øderydningen (16.06.1981) - Frittliggende småhusbebyggelse - 498,62 m2

Gjeldende kommuneplan for eiendommen datert 13.06.2022 og er avsatt til:
Boligbebyggelse - Nåværende (509,22 m2)

Relaterte planer:
B0006 - Øderydningen (16.06.1961)
00237 - G/S Kjær Åsgårdstrand (16.08.1995)
00242 - Åsgården skole (09.09.1996)
00312 - Gransåsveien 2, 4, 6 og 8 (18.10.2005)

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen med gnr. 2, bnr. 814 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3901/2/814:
04.07.1991 - Dokumentnr: 3044 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3901 Gnr:2 Bnr:258
Areal for gnr. 2, bnr. 814: 509,7 m2.

01.01.2020 - Dokumentnr: 768995 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0701 Gnr:2 Bnr:814

01.01.2024 - Dokumentnr: 318348 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3801 Gnr:2 Bnr:814

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler

som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid)

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 07.03.2011. Siste feiebesøk ble utført 06.11.2013. Det ble under siste tilsyn påpekt enkelte avvik, men VIB har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding på avvikene 12.09.2011. Rapporten fra VIB med oversikt over daværende avvik som er rettet ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave, interiørveileder og Nordvik Ekstra Small (digital markedsføring) kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke inkludert ubegrenset antall fellesvisninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 375,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 118 215,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. mars 2025

Megler

Caroline Wivestad, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93897331

Meglerforetaket

Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Vedlegg

Lønneveien 1D

Lønneveien 1D

Nabolaget Breidablikk/Øderdyningen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Åsgården skole (1-7 kl.) 193 elever, 12 klasser	4 min 0.3 km
Borre ungdomsskole (8-10 kl.) 341 elever, 24 klasser	8 min 4.8 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 31 klasser	13 min 8.9 km
Wang Toppidrett Tønsberg	14 min
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	15 min 10 km

Offentlig transport

Åsgården Linje 01, N01	3 min 0.2 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	11 min 7.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min
Oslo Gardermoen	1 t 48 min

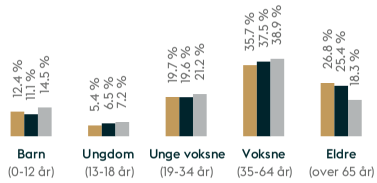
Barnehager

Åsgårdstrand barnehage (1-5 år... 47 barn	3 min 0.2 km
Åsgårdstrand bhg - Nygårdsløkk... 29 barn	4 min 0.3 km
Stifinneren barnehage (0-5 år) 47 barn	19 min 1.4 km

Dagligvare

Meny Åsgårdstrand	5 min
Joker Åsgårdstrand	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Breidablikk/Øderdyningen	1 309	648
Åsgårdstrand	3 593	1 984
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

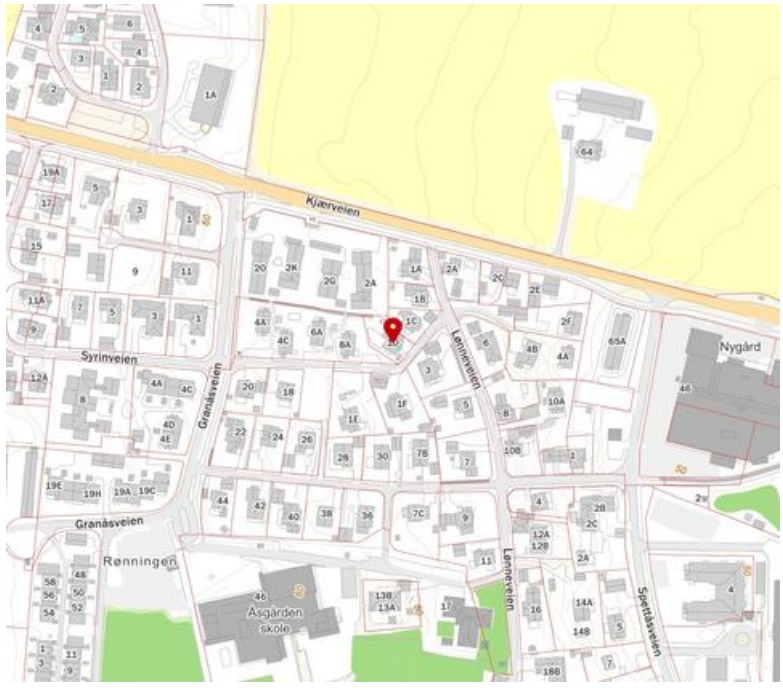
Sport

Åsgården skole	4 min
Åsgårdstrand idrettsplass	11 min
MOVA Horten	12 min
EVO Horten	13 min

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Lønneveien 1D , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
HORTEN kommune
gnr. 2, bnr. 814

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 05.03.2025 Rapportdato: 12.03.2025 Oppdragsnr.: 15278-1761 Referansenummer: MC5727

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Lønneveien 1D , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 2 - Bnr 814
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i tre over grunnmur/støpt betongplate i 1992. Boligen har senere blitt noe tilbygd og ombygd/bruksendret ved bla.a. at garasje har blitt ombygd til boligrom. Boligen er oppført i halvannen etasje.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad/wc i 1. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende stue og inn mot våtsonen. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at rommets overflater ble pusset opp i 2017 etter påvist fuktskade. Dokumentasjon på utført arbeid er ikke fremlagt.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til "bad" i 1. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble ombygd/bruksendret fra bod til bad i 2018 og arbeidene ble utført ved dugnad.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til vaskerom/wc i 2. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er opprinnelig fra 1992/byggeår men selger opplyser at det ble lagt nye gulv- og veggfliser på eksisterende fliser i i 2018 og at arbeidene ble utført ved dugnad.

Det er utført tilbygging av et soverom i 1. etasje samt ombygging/bruksendring av tidligere garasje til boligformål. Endringene er ikke byggemeldt/omsøkt.
Diverse bygningsmessige arbeider har ikke håndverksmesig god utførelse.

Enkelte vinduer må påregnes skiftet grunnet råteskader.

Selger opplyser om følgende:
- var tidligere fuktskade i tilknytning til bad i 1. etasje. Utbedret ved oppussing av rommet i 2017.
- ble påvist mus for noen år siden.
- har tidvis vært maur om våren/forsommeren.
- har påvist enkelte sølvkre i bad.
- utført diverse bygningsmessige arbeider ved egeninnsats/dugnad.

Enebolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Sutakplater som undertak. Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. Konstruksjonene er dels fr 1991/-92 og 1999/ca 2017
Vinduer i tre.
Ytterdører i tre og/eller plast/pvc.
Veranda i tre (2. etasje).
Terrasseplatting i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater for det meste med laminat, fliser og belegg.
Veggoverflater for det meste med tapet. Platede/malte tak.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Elementpipe (fra 1992). Peisovn (fra 2021). Sotluke.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc 1. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Panelt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger. Plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg, ventil i tak og luftespalte i dør.

"Bad"1. etasje:
Fliser på gulv. Tapet på veggene. Platet/malt tak.
Inneholdende servant, blandebatteri til dusj eller tilsvarende, forberedt for toalett. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksvifte i vegg - ingen tilluft.
NB! Rommet ble opprinnelig byggemeldt og bygd som bod.

Wc/vaskerom 2. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med dobbel servant, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via ventil i tak og luftespalte i dør og vindu.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i foliert utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av plast.
Ventilering via luftespalte i de fleste vinduene, ventil i et rom samt avtrekk fra kjøkken.
Oppvarming med varmepumpe (luft til luft) og varmekabler (noen rom).
Varmtvannsbereder på 120 l. Varmtvannsbereder på 194 l.
Hovedsikring 40 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/13/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering ukjent.
Grunnmur i betong.
Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lønneveien 1D , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 2 - Bnr 814
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

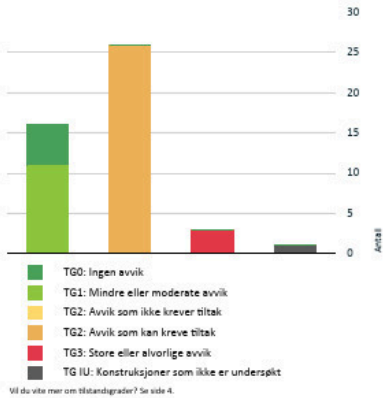
Enebolig

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

Boligen er tilbygd uten at dette er byggemeldt/omsøkt. Tidligere garasje og bod er ombygd og bruksendret dels til boligformål uten at dette er byggemeldt/omsøkt

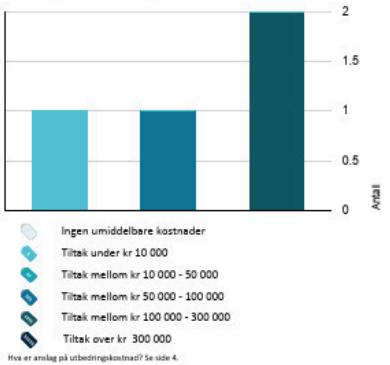
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Wc/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører - 2 - 3	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Lønneveien 1D , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 2 - Bnr 814
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1992	I flg. midlertidig brukstillatelse

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Tilbygd (del av tidligere terrasse)
Ombygging	Ombygd garasje til boligformål

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Selger opplyser at det ble utført takfornying/overflatebehandling i 2021.

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

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/beslag i stål.

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

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å montere snøfangere for å hindre nedfall fra tak og for å hindre skade på tak over terrasseplatting.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. Konstruksjonene er dels fr 1991/-92 og 1999/ca 2017

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Sutakplater som undertak.

Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør etableres inspeksjonsluke/tilgang til kryperom over tak/himling.

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Under henvisning til glassenes alder er det påregnelig med ytterligere punktering/luftlekkasje i glass.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 3 Vinduer - 2

Vinduer i tre.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Lønneveien 1D , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 2 - Bnr 814
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Inngangsdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Inngangsdør subber mot karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Inngangsdør bør justeres (selger opplyser at dør vil bli justert).

TG 2 Dører - 2 - 3

Bygningen har PVC verandadør (2. etasje).

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Verandadør tetter ikke tilfredsstillende i karm.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Dør må justeres (selger opplyser at dør vil bli justert).

TG 1 Dører - 2

Bygningen har skyvebalkongdør i PVC.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre (2. etasje).

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasseplatting i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Generell værslitasje/elde.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Diverse vedlikehold bør påregnes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater for det meste med laminat, fliser og belegg.
Veggoverflater for det meste med tapet. Platede/malte tak.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Diverse plateskjøter/sparkelskjøter er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Diverse utbedringer bør foretas.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

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

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 25 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 60 mm i hele rommet i stue.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 20 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 25 mm i hele rommet i hall.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 15 mm i hele rommet i soverom 2. etasje sydøst.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 15 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 15 mm i hele rommet i soverom 2. etasje sydvest.
Målt opp til ca 16 cm nivåforskjell mellom enkelte rom.

Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Bygningsdelene fungerer med avvikene.
NB! Kostnadsestimatet gjelder kun rom som har utløst tg. 3.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe (fra 1992). Peisovn (fra 2021). Sotluke.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverk fungerer med avviket.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

Slitasje på dør til bad/wc i 1. etasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

"Bad"1. etasje:
Fliser på gulv. Tapet på veggene. Platet/malt tak.
Inneholdende servant, blandebatteri til dusj eller tilsvarende, forberedt for toalett. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksvifte i vegg - ingen tilluft.
NB! Rommet ble opprinnelig byggemeldt og bygd som bod.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Tilnærmet flat gulvkonstruksjon uten fall til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik (fall til sluk) rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom rommet en gang skal renoveres, må tilfredsstillende fall til sluk etableres.
NB! Dersom bruken av rommet endres til f.eks. dusjing må det påregnes å installere dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk (antatt fra ca 1999). Selger opplyser at det er membran under flisene (ukjent utførelse).

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Ved eventuell endret bruk av rommet bør det installeres dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende servant, blandebatteri til dusj eller tilsvarende, forberedt for toalett.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilering via avtrekksvifte i vegg - ingen tilluft.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende rom og inn mot våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Lønneveien 1D , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 2 - Bnr 814
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Bad/wc 1. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Panelt tak.
Inneholdende veggehengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger.
Plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg, ventil i tak og luftespalte i dør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Panelt/malt tak.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt/nedsenket del.
Varmekabler fra 1992/byggeår.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk (fra 1992). Ukjent membran/utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende veggehengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utløpsrør for innbygd sisterne antatt ført til tilliggende rom - ikke fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utførelsen bør kontrolleres eventuelt utbedres.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Ventilering via vifte i vegg, ventil i tak og luftespalte i dør.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende stue og inn bak dusj/våtsone.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

2. ETASJE > WC/VASKEROM

TG 3 Generell

Wc/vaskerom 2. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med dobbel servant, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via ventil i tak og luftespalte i dør og vindu.
Selger opplyser at det ble lagt gulv- og veggfliser på eksisterende flisør i 2018 og at arbeidene ble utført ved dugnad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak/under fliser har passert anbefalt brukstid.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket men under henvisning til at forventet brukstid for tettesjikt/membran er oppbrukt/i ferd med å bli oppbrukt må det påregnes ombygging innen "rimelig tid".
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på rommet/tettesjikt m.v.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende rom og inn bak servant/våtsone.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i foliert utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer.

Årstall: 2014 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. tidligere tilstandsrapport.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. tidligere tilstandsrapport.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger i kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Ventilering via luftespalte i de fleste vinduene, ventil i et rom samt avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Oppvarming med varmekabler (noen rom).
Selger opplyser at varmekabler i stue/kjøkken er frakoplet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe (luft til luft).

Årstall: 2022

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 l.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannsbereder på 194 l.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring 40 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/13/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1992

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Gjelder nåværende eiers eietid.

Lønneveien 1D , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 2 - Bnr 814
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Omlegging av deler av anlegg - ref. samsvarserklæring datert 29.04.2022.
   Diverse samsvarserklæringer foreligger i boligmappa.no

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Kan forekomme av og til.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Drenering ukjent.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

TG 0 Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

TG 2 Andre tomteforhold

Diverse steinsetting.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Diverse skjevheter/planavvik i steinsettinger og levegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av diverse kantsteiner, belegningstein og levegger må utføres dersom avviket skal lukkes.

Lønneveien 1D , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 2 - Bnr 814
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

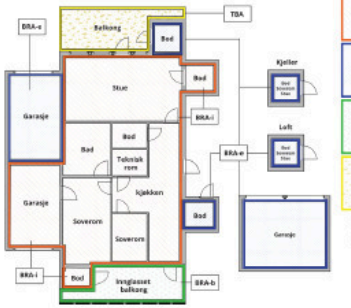
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	109	6		115	75		115
2. Etasje	43			43	6	13	56
SUM	**152**	**6**			**81**	**13**	**171**
SUM BRA	**158**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, Bad/wc, Garderobe/bod, Bod	Bod (utv)	
2. Etasje	Trapperom/gang, 3 Soverom, Wc/vaskerom, Kott/bod		

Kommentar

NB! Det er kun terrasseplatting som er forbundet med boligen som er oppmålt (en terrasseplatting er ikke oppmålt).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er tilbygd uten at dette er byggemeldt/omsøkt.
Tidligere garasje og bod er ombygd og bruksendret dels til boligformål uten at dette er byggemeldt/omsøkt

Brannceller

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

Kommentar: Det er tvil/usikkerhet knyttet til om konstruksjonene har tilfredsstillende brannkonstruksjon mot bod som tilhører nabo (kort avstand mellom bygningene).

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Installert peis ved egeninnsats/dugnad i 2021. Installert varmepumpe i 2023 (firma). Utført takfornying i 2021 (firma). Skiftet verandadør i 2023 ved dugnad.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	137	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Tore Rønning	Takstingeniør
	Silje Hermansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	2	814		0	509.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lønneveien 1D

Hjemmelshaver
Hermansen Silje

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.02.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.03.2025		Fremvist		Nei
Tegninger	13.09.1991	rev. dato	Ingen		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.06.1993	Ferdigattest nybygg.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.03.2025	

Lønneveien 1D , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 2 - Bnr 814
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MCS727

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hermansen, Silje	9578-5999-4-1541941	2025-03-05 19:48:23

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
5. mar. 2025

Oppdragsnummer
25-0030/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lønneveien 1D, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Silje Hermansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90146927
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 1 etasje ble total renovert. Husker ikke firma. 2017

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt ble fornyet. Husker ikke firma. 2017

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Det finnes men finner det ikke igjen

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takfornying ble gjort av master taket AS i 2021. Ny peis i 2021 (egeninnsats). Tak over terrassen i 2024 (egeninnsats). Omgjort garasje til et rom inne og en ute bod i 2020 (egeninnsats).

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Even cudrio AS. Lagt nye stikkontakter, byttet lampe, ny kurs til soverom og garasje. Fra 2020 til 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Har vært fukt og råte på bad i 1 etasje men dette ble totalrenovert i 2017.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Gamle vinduer

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Skjeft gulv i stue

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har vært mus men dette ble borte da vi tettet garasjen. Sølvkre på bad. Sukkermaur i sesong.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann 5/3-25

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Forrige salgsoppgave

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0030/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hermansen, Silje	**2025-03-05**

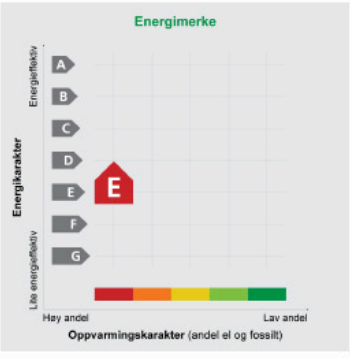
Identifikasjon

bankID Hermansen, Silje

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Lønnevelen 1 D
Postnr	3179
Sted	ÅSGÅRDSTRAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	2
Bnr.	814
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	8121680
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-674921
Dato	08.06.2016



Eier	Privat
Innmeldt av	Anniken Rasch

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1991
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svaren@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lønneveien 1 D
Postnr/Sted: 3179 ASGARDSTRAND
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 08.06.2016 11:15:13
Energimerkenummer: A2016-674921
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Anniken Rasch

Gnr: 2
Bnr: 814
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 8121680

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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 på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

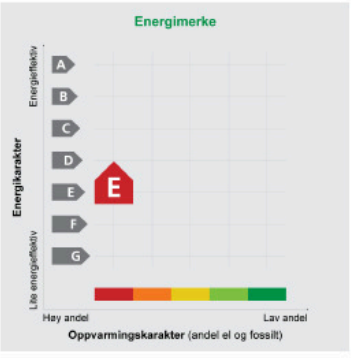
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt 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.

Tips 9: 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Lønnevelen 1 D
Postnr	3179
Sted	ÅSGÅRDSTRAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	2
Bnr.	814
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	8121680
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-674921
Dato	08.06.2016



Eier	Privat
Innmeldt av	Anniken Rasch

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1991
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svaren@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lønneveien 1 D
Postnr/Sted: 3179 ASGARDSTRAND
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 08.06.2016 11:15:13
Energimerkenummer: A2016-674921
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Anniken Rasch

Gnr: 2
Bnr: 814
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 8121680

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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 på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til spareduse 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Vår dato «Sdo_DokDato»	Vår referanse «Sdo_ArkivSakID»-«Sdo_DokNr» /«Sas_ArkivID»
Deres dato «Sdo_SvarPaaDok Dato»	Deres referanse «Sdo_AMReferanse»

Vår saksbehandler: «Sbr_Navn», tlf «Sbr_Tlf»

Mohebzadeh Mehri

Lønneveien 18
3179 ÅSGÅRDSTRAND

LØNNEVEIEN 1 D - 0002/0814 - HORTEN KOMMUNE
RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 07.03.11. i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 7. Kravene til fyringsanlegget er nedfelt i brann- og eksplosjonsvernloven § 6, samt forebyggendeforskriften kap. 2. Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forebyggendeforskriften.

Til stede ved tilsynet:
For eier: Mohebzadeh Mehri
For VIB: Bo Andersen

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner
Avvik
Overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.
Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende forskriftskrav:

- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende bygget eller montert, jf. Forebyggendeforskriften § 2-1
- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt, jf. forskriftens § 2-4
- Melding til kommunen (feiervesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt, jf. forskriftens § 2-4, 3. ledd

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf.: 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 12 27

- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst, jf. forskriftens § 2-6

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

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

Avvik
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Avvik 1
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-6

Kommentarer:
1.etg.
Det er ikke tifredsstillende atkomst frem til sotluken for uttak av sot og tilsyn med skorstein (Skap og kjøleskap plassert foran)

Avvik 2
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-6

Kommentarer:
Tak
Det mangler typegodkjent taksikring for sikker atkomst for feiing og tilsyn av skorstein.

Opplysning:
Skorstein er ikke kontrollert innvendig dette grunnet manglende atkomstmulighet til sotluken og manglende atkomstmulighet på tak.

Tilbakemelding
Med henvisning til forebyggendeforskriften § 7–2 andre ledd, ber feiervesenet om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 30 dager helst til post@vibr.no, eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Husk å merke tilbakemeldingen med "vår referanse" (står øverst på denne siden).

Andre forhold
Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Forhold:
- Brannslukkingsapparater bør på 10 års kontroll.

Med vennlig hilsen

Bo Andersen
Feiersvenn
Sign

Jan Espeseth
Feiermester
Sign

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Vår dato	Vår referanse
«Sdo_DokDato»	«Sdo_ArkivSakID»-«Sdo_DokNr» /«Sas_ArkivID»
Deres dato	Deres referanse
«Sdo_SvarPaaDokDato»	«Sdo_AMReferanse»

Vår saksbehandler: «Sbr_Navn», tlf «Sbr_Tlf»

Mohebzadeh Mehri

Lønneveien 18
3179 ÅSGÅRDSTRAND

LØNNEVEIEN 1 D - 0002/0814 - HORTEN KOMMUNE - TILFREDSSTILLENDE TILBAKEMELDING

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS har den 12.09.11. mottatt skriftlig tilbakemelding om oppfølging av avvik påpekt i tilsynsrapport av 09.03.11.

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

Det forutsettes i den forbindelse at avviket lukkes i samsvar med fremdriftsplanen.
VIB anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Med vennlig hilsen

Bo Andersen
Feiersvenn
Sign

Mona Larsen
Feiermester
Sign

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf.: 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 12 27

-----Opprinnelig melding-----
Fra: Esmail [mailto:esmail@online.no]
Sendt: 5. september 2011 10:29
Til: Bo Andersen
Emne: SV: LØNNEVEIEN 1 D - 0002/0814 - HORTEN KOMMUNE - MANGLENDE TILBAKEMELDING, PURRING

Hei,
Beklager med seint innsendelse av påpekte avvik under tilsynet.
Herved opplyser at har flyttet skapet foran sotluken, så det fri ankomst til sotluken, og har skaffet taktrinn for ankomst på taket, og det skal monteres snarest dvs. innen utgangen av sept.2011

Med vennlig hilsen
Mehri Mohebzadeh

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

26.02.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3901/2/814/0/0
Adresse: Lønneveien 1D,
3179 ÅSGÅRDSTRAND

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 07.03.11 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	06.11.13	X	

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

BORRE KOMMUNE

Intern.H.Trading A/S V.Hvidtsten v/Mesterhus
Bromsveien 19

3190 HORTEN

Deres ref

Vår ref TM/ 90014856 Ark: 511
90001901

LØNNEVEIEN, GNR.2, BNR.258(PARSELL 1) - NYBYGG BOLIG D - 236/90

Byarkitekten godkjenner - med hjemmel i plan- og bygningslovens §93 - det omsøkte byggearbeid på vanlige vilkår.

Ved senere oppføring av garage som vist, må dele mellom parsell 1 og 2 være i brannklasse B30.

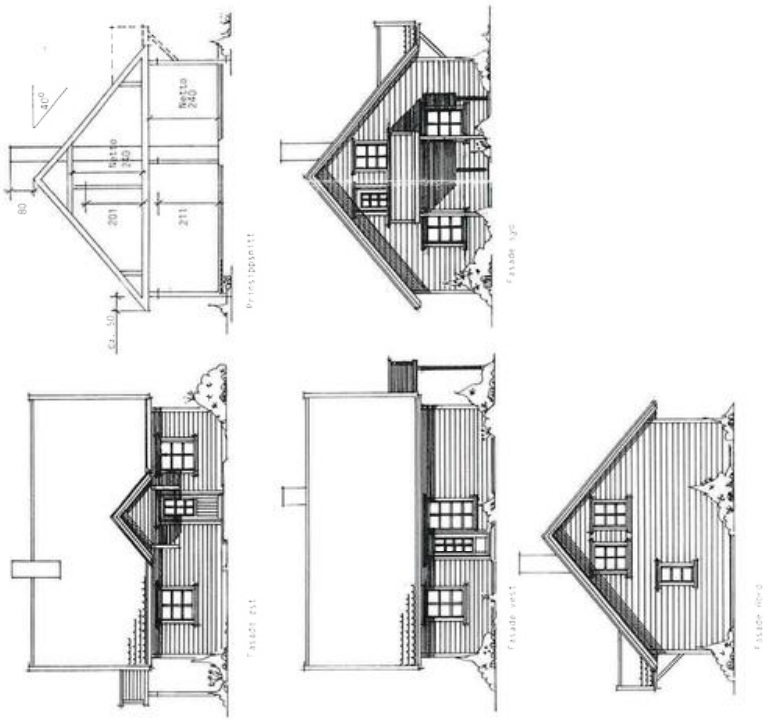
TEKNISK ETAT, 26.07.90

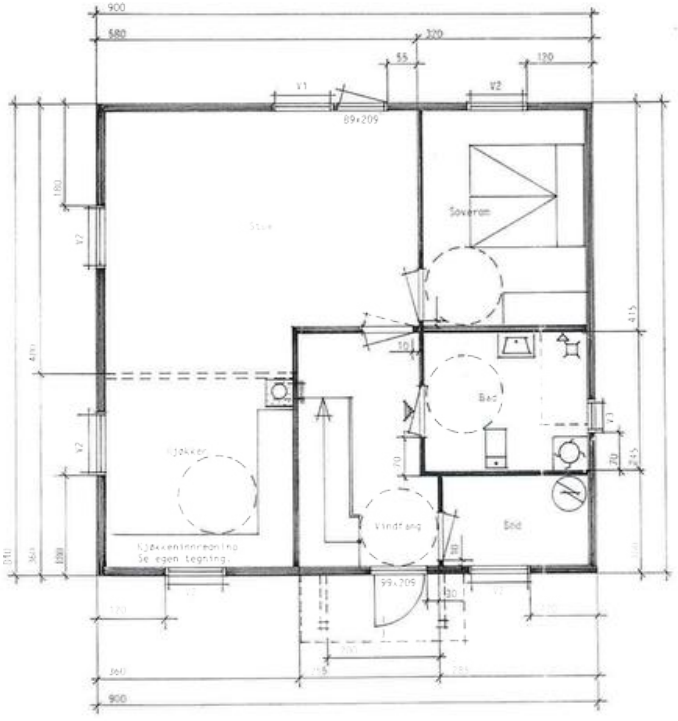
Vennlig hilsen

Tore Siljan
Byarkitekt

Terje Monsen
Avdelingsingeniør

Regning på anmeldelsesgebyr og tilknytningsavgifter for vann og kloakk, vil bli ettersendt.





Vinduer:

V1g: 109x159 cm.
V2g: 109x119 "
V3g: 59x119 "

Innv. dører:

89x209 cm.

M: Spalte i badedør.

Trapp:

Rk 206 eller tilsvarende.
Kravellmål: 307x95 cm.

Mesterhus Horten A.L

International House Trading.

Lønnestien 1d . Asgårdstrand.

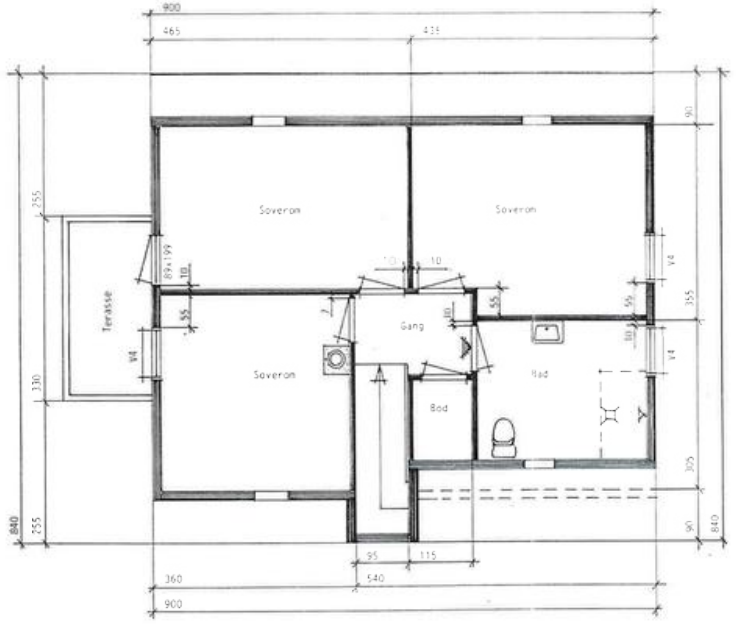
Olav Hjelme

Plan 1.etasje.

Målestokk 1:50 Mål i cm.

Revidert 13.09.91.
Arne Øvrid, bygn.ing.

Revidert 26.11.91 Vinduer fasade syd.



Vinduer:

V4: 89x119 cm.

Innv. dører:

79x199 cm.

M: Spalte i badedør.

Mesterhus Horten A.:

International House Trading

Lønnestien 1d. Asgårdstrand.

Olav Hjelme

Plan 2.etasje

Målestokk 1:50 Mål i cm.

Revidert 13.09.91.
Arne Øvrid, bygn.ing.

BORRE KOMMUNE

Esmail Garibzadeh
Lønneveien 1d

3155 ÅSGÅRDSTRAND

L42
96 027459
96 02873

Deres ref.: Vr ref.: TM

DELEGASJONSVEDTAK SAKSNR. 0264 /96 .

LØNNEVEIEN 1D, 2/814 - TILBYGG GARASJE

Søknaden om byggetillatelse godkjennes - i medhold av plan-og bygningslovens (PBL) § 93 - på vanlige vilkår og følgende særvilkår:

1. Da nabo aksepterer gesims "10-20" cm inn over sin eiendom, aksepteres dette. Garasje forøvrig på egen eiendom. Takvann infiltreres på egen eiendom.
2. Vegg og tak mot denne nabo utføres med brannmotstand B30.
3. Byggesaksavdeling v/saksbehandler varsles for kontroll av plassering og høyder før oppstart av byggearbeidet.

Eventuell klage over bygningsmyndighetens vedtak må være fremsatt innen 3 uker fra mottattdato, jfr. PBL § 15.

Regning på anmeldelsesgebyr vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Teknisk etat , 22.08.96

Tore Siljan
byarkitekt

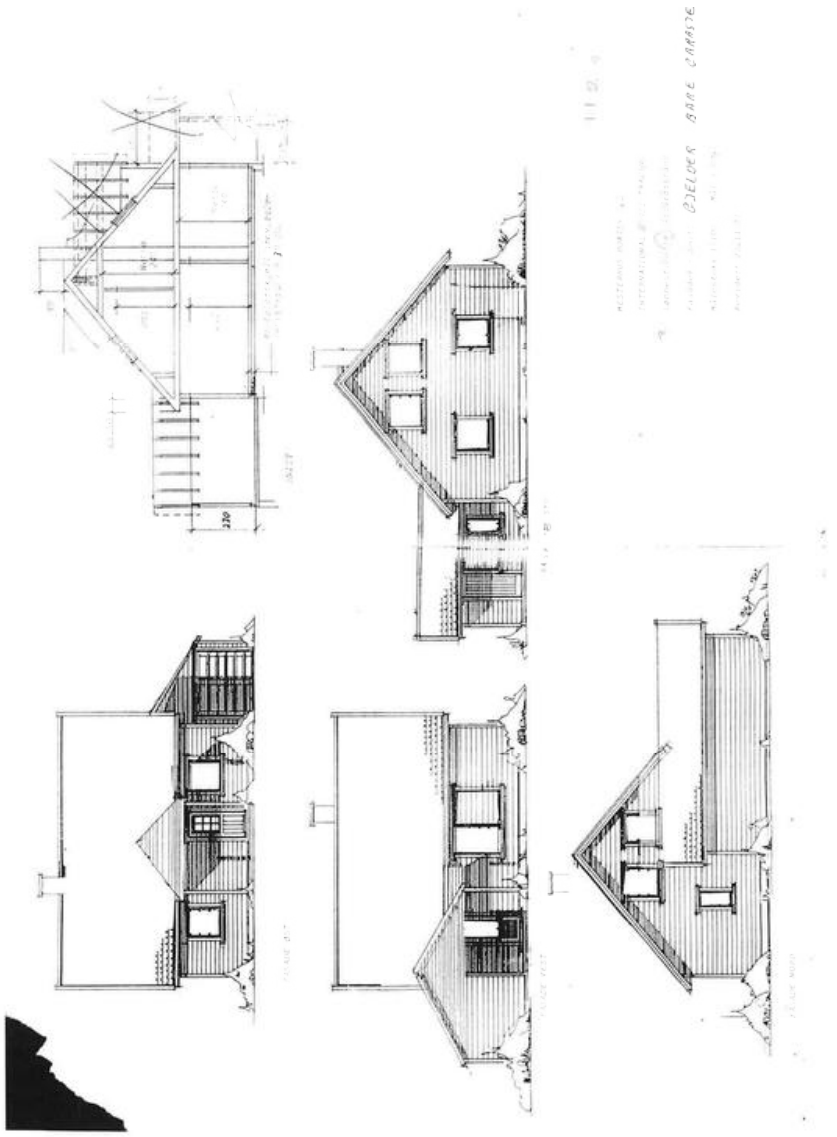
Terje Monsen
saksbehandler

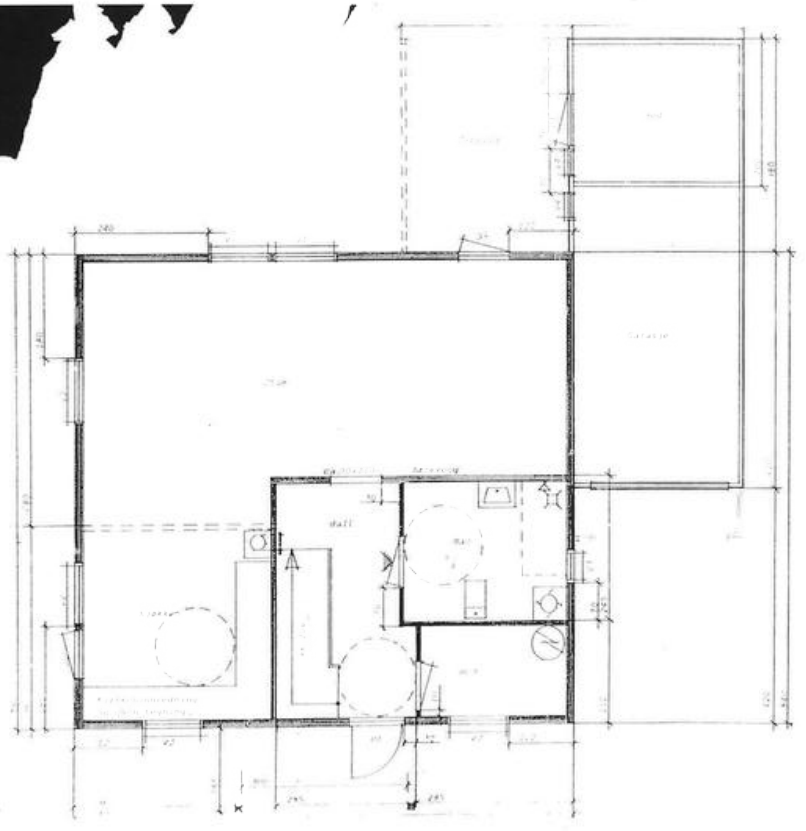
Vedlegg: Godkjente dokumenter

KONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

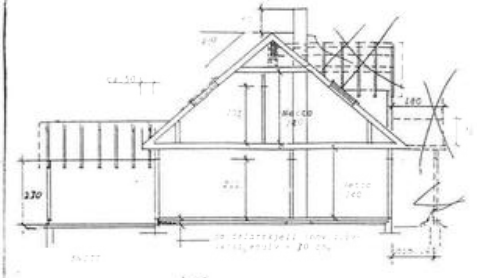
Postboks 10
3191 HORTEN

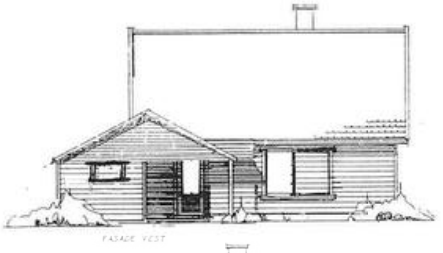
Telefon 330 44111
Telefax 330 49082



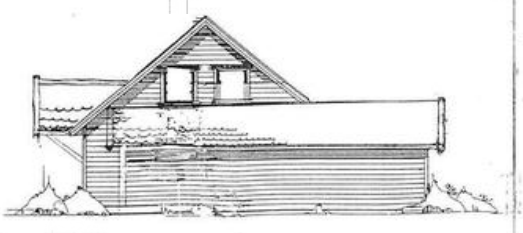












11.07.96

KJELDER BARE CARPORTE

BORRE KOMMUNE

3 STAN

Esmail Garibzadeh
Lønneveien 1d

3155 ÅSGÅRDSTRAND

2000000444 - 1
L42
2/814

L42
96 027459
96 02873

Deres ref.: Vår ref.: TM

DELEGASJONSVEDTAK SAKSNR. 0264 /96 .

LØNNEVEIEN 1D, 2/814 - TILBYGG GARASJE

Søknaden om **byggetillatelse** godkjennes - i medhold av plan-og bygningslovens (PBL) § 93 - på vanlige **vilkår** og **følge**nde særvilkår:

1. Da nabo aksepterer gesims "10-20" cm inn over sin eiendom, aksepteres dette. Garasje forøvrig på egen eiendom. Takvann infiltreres på egen eiendom.

2. Vegg og tak mot denne nabo utføres med brannmotstand B30.

3. Byggesaksavdeling v/saksbehandler varsles for kontroll av plassering og høyder før oppstart av byggearbeidet.

Eventuell klage over bygningsmyndighetens vedtak må være fremsatt innen 3 uker fra mottattdato, jfr. PBL § 15.

Regning på anmeldelsesgebyr vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Teknisk etat , 22.08.96

Tore Siljan
byarkitekt

Terje Monsen
saksbehandler

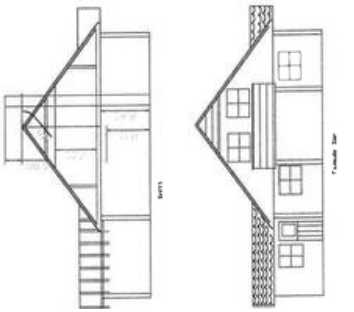
Vedlegg: Godkjente dokumenter

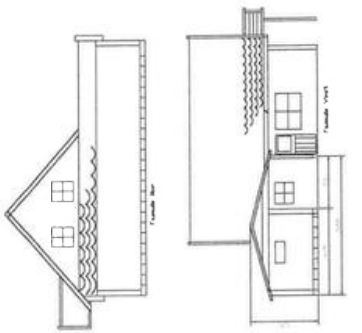
Endring av godkjent tilbygg. Tillegg på igangsatt 30100 kr.

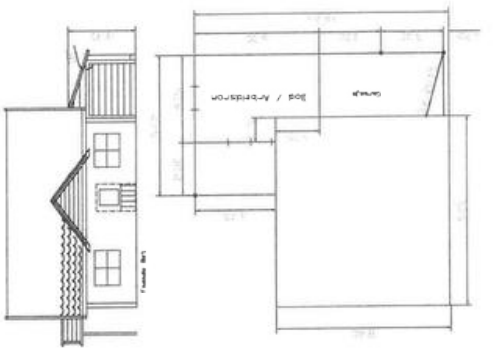
KONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

Postboks 10
3191 HORTEN

Telefon 330 44111
Telefax 330 49082

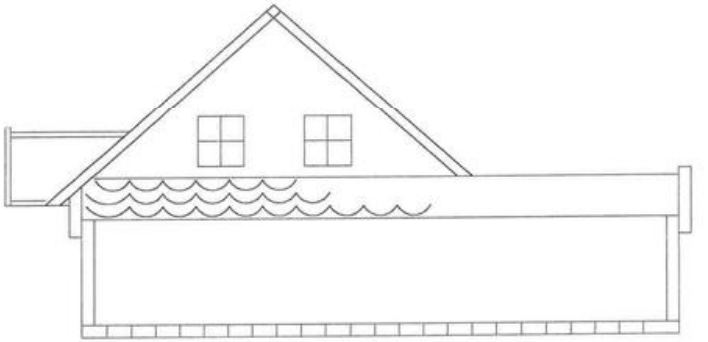




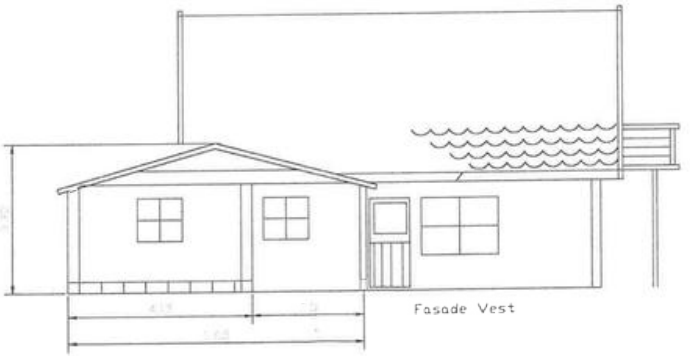




Fasade Øst



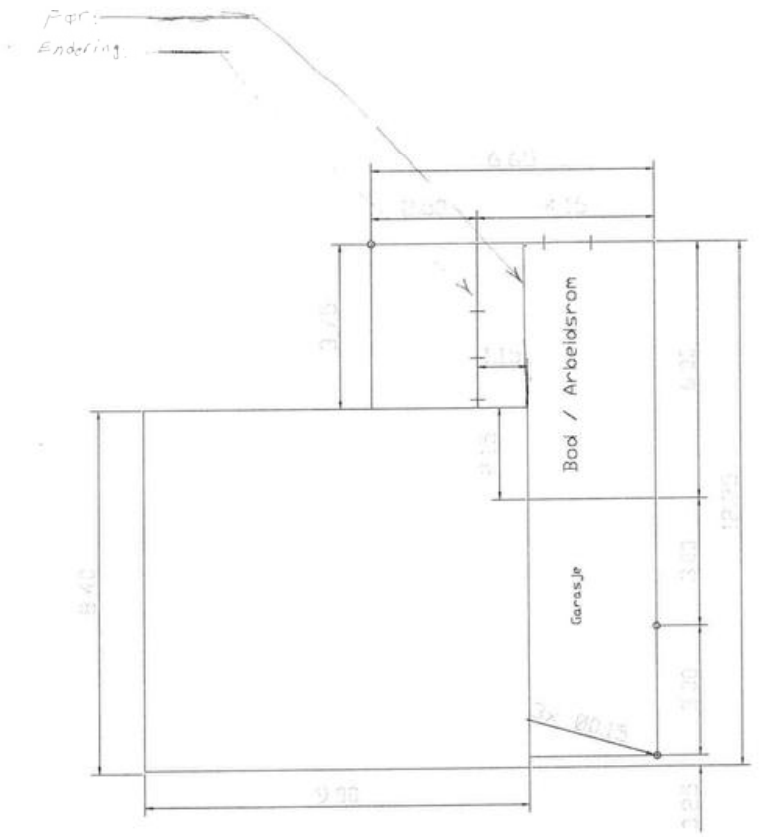
Fasade Nor



Fasade Vest



Fasade Sør


Før:
Endring
Bod / Arbeidsrom
Garasje

Esmail Garibzadeh
Lønneveien 1d
3155 Åsgårdstrand

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
D-236/90

Dato, avsluttende synsforr.
25.06.93

Arbeidssted	Lønneveien 1D, Gnr. 2, Bnr. 814
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Esmail Garibzadeh, Lønneveien 1d, 3155 Åsgårdstrand
Byggemelder	Mesterhus Horten A/L, Bromsveien 19, 3183 Horten
Ansvarshavende	Jørgen Larsen, Bankløkka 13, 3183 Horten

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader: Det må monteres husnummerskilt av godkjent type.

Horten den 25. juni 1993

Turid Magnor
Turid Magnor, avd.ingeniør

BORRE KOMMUNE
Teknisk etat

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr. 2 og 3

Arbeidssted (adr.)		Registerenr. (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr.		
Lønneveien 1D		Gnr.2, Bnr. 814		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Enebolig	22.06.90	26-07.91	D-236/90
Byggherre		Adresse		Tlf.
International House Trading A/S v/Vidar Hvidsten, Orrfuglstien 2,Horten				
Anmelder		Adresse		Tlf.
Mesterhus Horten A/L		Bromsveien 19, Horten		033-44522
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Jørgen Larsen		Bankløkka 13, Horten		47 208

Søkt gjelder at arbeidet er foretatt og – medhold av bygningslovens § 99 jf. det herved midlertidig brukstillatelse for

X hele bygget ___ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Trapp evt.veranda foran utgang stue.
Noe beising utvendig.
Bad i 2.etg. gjøres ferdig.
Det må sendes inn reviderte tegninger.

Brannslukkingsutstyr monteres innen 01.11.91.
Vann og kloakkopplegg må godkjennes av vannverkskontrollør.
Fyringsanlegget må godkjennes av feiermester.
Husnummerskilt av godkjent type.

Arbeidet må være utført innen: 01.11.1992

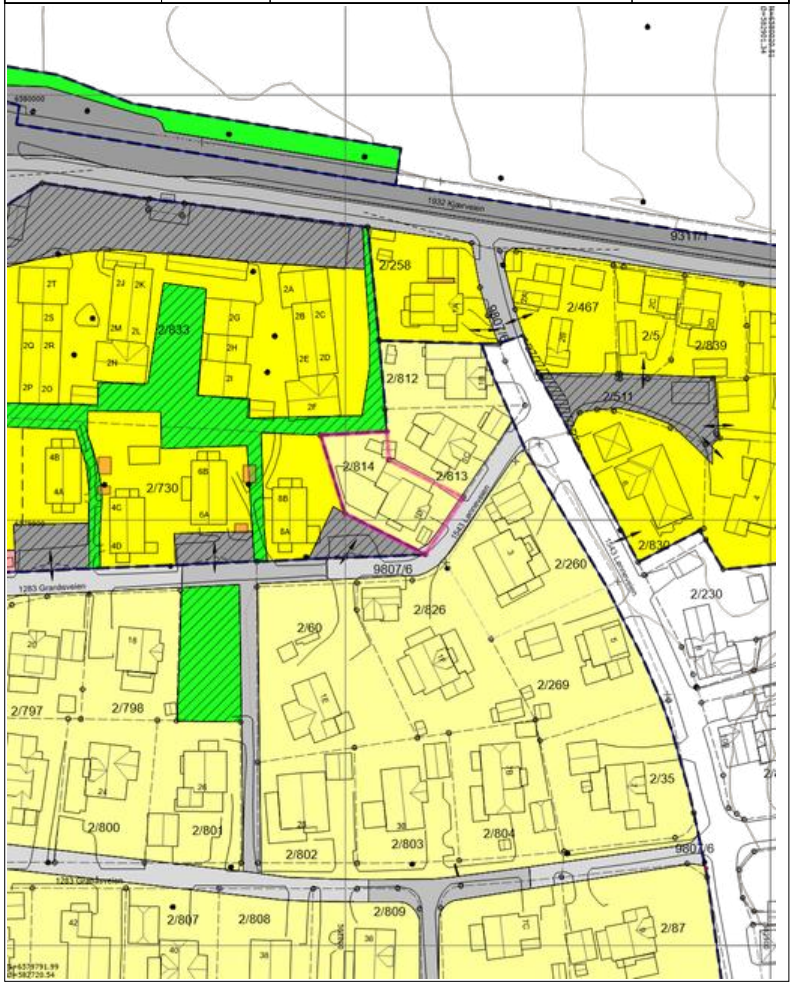
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato: BORRE KOMMUNE TEKNISK ETAT 10.10.91

Signatur: Turid Magnor
Turid Magnor, avd.ing.
Underskrift

Sendes til:
X Byggherre X Anmelder X Ansvarshavende ___ Byggeledervennelighet X Feier X Vannverkskontr.

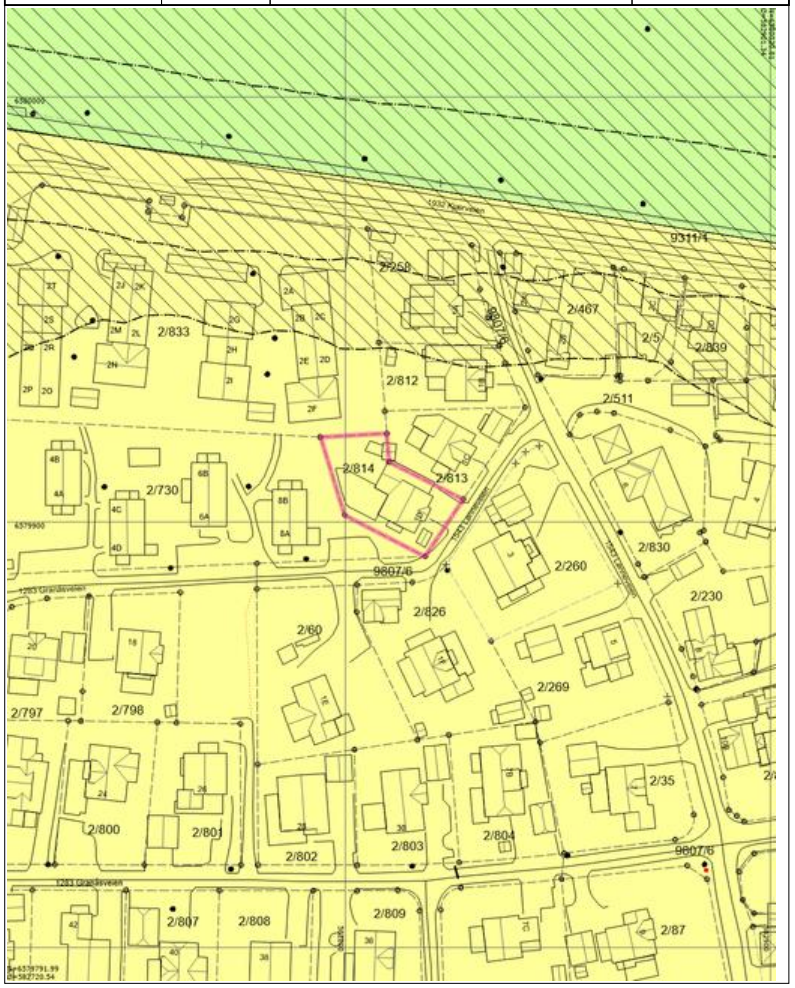
Horten kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 814	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Lønneveien 1D 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
	Annen info:	Granåsveien 2, 4, 6 og 8			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Anlegg for lek
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve

Horten kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 814	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Lønneveien 1D 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve

CA/4249 - 21/2/933 BEVA

KEO arkitekter

Horten kommune
Geodata, reguleringsplan og byggesak
Postboks 10
3191 Horten

Horten 25.10.05

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSKART KALT:
GRANÅSVEIEN 2, 4, 6, 8, GBNR. 2/730, 833, ÅSGÅRDSTRAND, HORTEN KOMMUNE.

Dato for revisjon av planen: Opprinnelig dato fra KEO-arkitekter: **4.07.05**.Tilføyelser/endringer gjort av KEO- arkitekter, 25.10.05 etter bygningsrådets vedtak av 18.10.05

Dato for kommunestyrets vedtak: Den mindre vesentlige endringen av reguleringsplanen for Kjærveien/Granåsveien og reguleringsplanen for Øderydningen skal ikke behandles av kommunestyret.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Reguleringsformål:
Byggeområde, Pbl. § 25.1.ledd, pkt.1.
Spesialområder, Pbl. § 25.1.ledd, pkt.6.
Fellesområder, Pbl. § 25. 1. ledd, pkt. 7

§1 Byggeområde, boliger.

1.1 Alle boligbygg skal bli stående og det skal tillates utfyllende boligbygg i forlengelsen av Granåsveien 4C og 8B.
Nybygg eller påbygg kan settes opp i max 2 etasjer. Saltak skal ha 22 - 30 graders fall. Max gesimshøyde 6,0 meter og max mønehøyde 8,5 meter.
Utnedørsboder, max. 8 m2 til hver leilighet.

Tillatt utnyttelse TU i % = Max Bruksareal, BRA, i % av netto tomteareal, innenfor formålsgrensen for bolig.
Garasjer, kjellere og boder er ikke medregnet.
Tillatt bebygd areal BYA i % = Max Bebygd areal, i % av netto tomteareal.

For Granåsveien 2 tillates brukt TU=50% og BYA=40% og
for Granåsveien 4, 6 og 8 tillates brukt TU=65% og BYA=55% innenfor formålsgrensen for bolig.

www.keo-as.no

KORNELIUSSEN, ELVESTAD og OSE AS
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
NORDRE ENGGT. 13
3187 Horten
Tlf: 33 08 35 80
Faxc 33 08 35 81
firmapost@keo-as.no
NO 938 984 263 MVA

1.2 Det skal foreligge perspektivskisser, fotomontasje og lignende som viser hvordan ny bebyggelse er tilpasset omgivelsene ved søknad om tiltak. Tilfredstillende støyverdier både utvendig og innvendig skal ivaretas i h.h.t. veileder T-1442.

§ 3 Spesialområder

Steingjerde sentralt midt over området skal bevares i tre hele biter, utenom de feltene som blir tatt av nye bygninger og stier . Resterende steingjerde skal settes i stand. Den østre gjerdebiten grenser mot gbnr. 2/814

Frisiktsone i en trekant, 2x20m ved innkjørslene til parkeringsanleggene i syd. Over en høyde på 0,6m skal sikten være fri i denne sonen.

Frisiktsone i en trekant, 10x20m ved innkjørslene til parkeringsanleggene fra vest. Over en høyde på 0,6m skal sikten være fri i denne sonen.

Kommunalteknisk anleggsområde, trafo.

§ 4 Fellesområder

Felles avkjørsler, felles parkeringsplasser og felles søppeloppbevaring , skal være opparbeidet og være felles for Granåsveien 2, 4, 6, 8.
Parkeringsdekningen skal være minimum 1,1 bilplasser pr leilighet.

Felles lekeplass, opphold, adkomst og stisystem skal være opparbeidet og være felles for Granåsveien 2, 4, 6, 8.

§ 5 Flere forutsetninger

Den mindre vesentlige reguleringsendringen forutsetter enten en fortetting slik som vist i illustrasjonsplanen, eller tilsvarende økning av bygningsmassen andre steder i området.
Sammen med byggesøknaden må det foreligge en tydelig oversikt som viser tilfredstillende plassering av parkeringsplasser, søppeloppbevaring og lekearealer.

For KEO-arkitekter, Arne Elvestad

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**2**	**814**	**0**	**0**	Lønneveien 1D, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	509.22m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 00312	Granåsveien 2, 4, 6 og 8 (18.10.2005)		
	3901 B0006	Øderydningen (16.6.1981)	Annen veigrunn	10.59m^2
	3901 B0006	Øderydningen (16.6.1981)	Frittliggende småhusbebyggelse	498.62m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
B0006	Øderydningen (16.6.1981)
00237	G/S Kjær Åsgårdstrand (16.8.1995)
00242	Åsgården skole (9.9.1996)
00312	Granåsveien 2, 4, 6 og 8 (18.10.2005)

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.

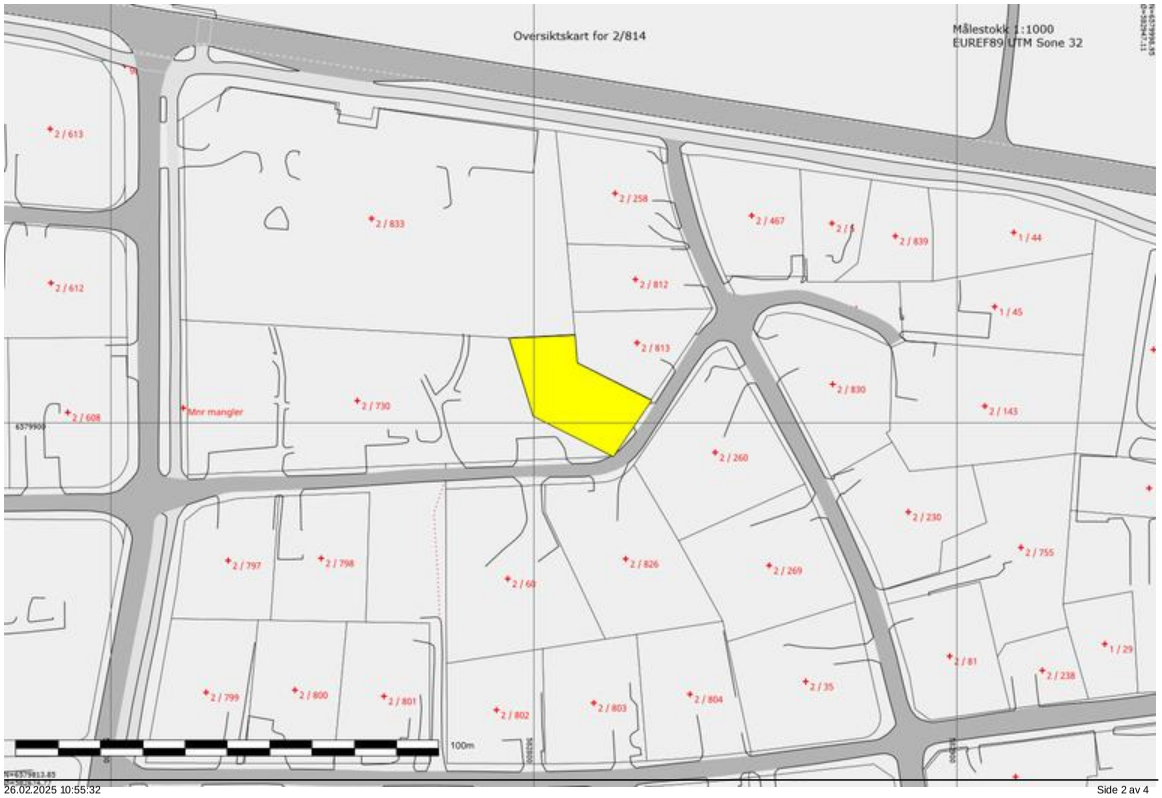
Horten kommune

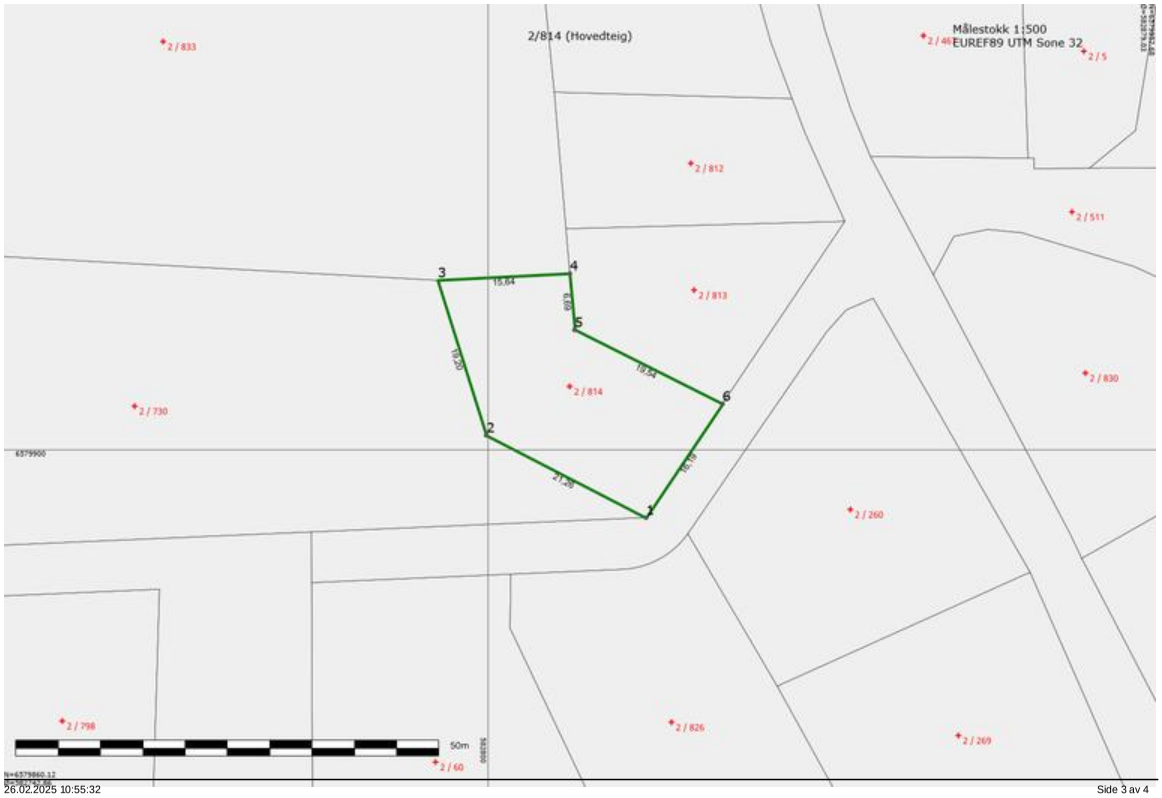
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**2**	**814**	**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.





Areal og koordinater

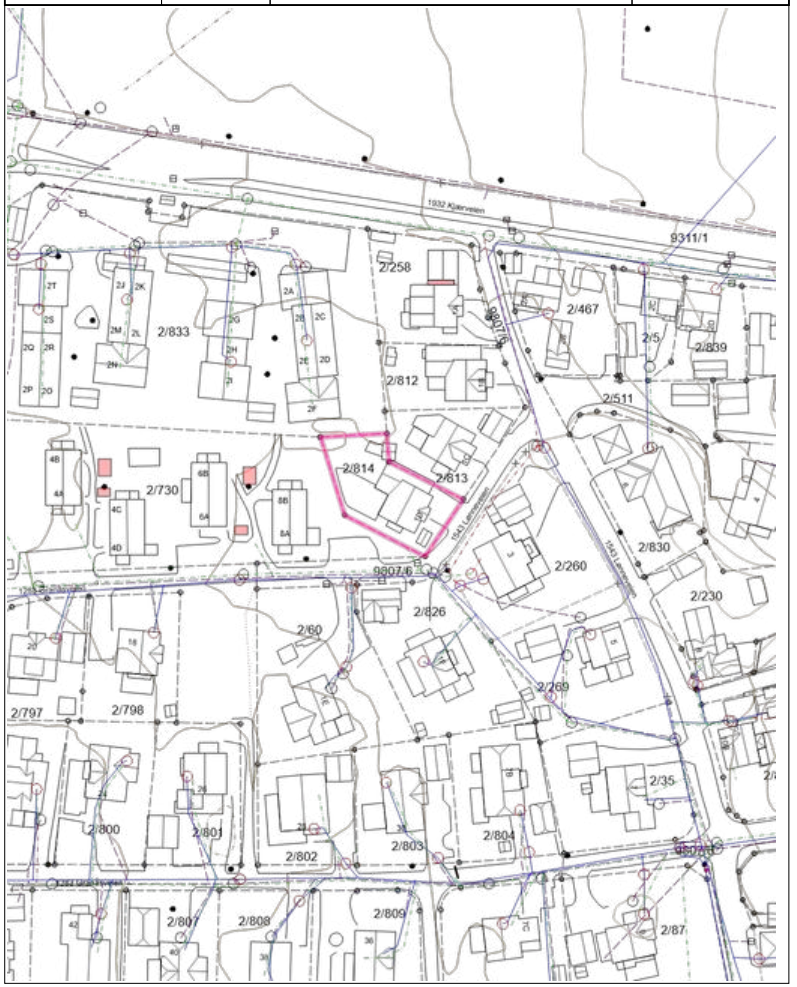
Areal: 509,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6579907,47 Øst: 582809,72

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6579891,97	582818,75	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			21,26	Ikke hjelpelinje		13	
2	6579901,70	582799,85	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			19,20	Ikke hjelpelinje		13	
3	6579920,02	582794,11	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			15,64	Ikke hjelpelinje		13	
4	6579920,83	582809,73	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			6,69	Ikke hjelpelinje		13	
5	6579914,16	582810,29	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			19,54	Ikke hjelpelinje		13	
6	6579905,42	582827,77	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			16,19	Ikke hjelpelinje		13	

Horten kommune	Oversiktskart med VA				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 814	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Lønneveien 1D 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kum - annen eier
- Sluk
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Skap
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegbom
- Forsenkningskurve
- Kran
- Overløp
- Avløp_felles
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Vegdekkekant
- Høydekurve
- Slamavskiller
- Sandfangskum
- Drensledning
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig grensepunkt
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Høydekurve

Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**2**	**814**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	509,2	510	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
04.07.1991	Nei	Nei	Nei			Nord: 6579907.47 Øst: 582809.72 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			2/814	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			2/814	0
Oppmålingsforretning	31.03.2011	31.03.2011	4/11		2/826	0
					2/812	0
					2/60	0
					2/90	0
					9311/1	0
					2/269	0
					2/755	0
					2/163	0
					2/747	0
					2/81	0
					2/290	0
					2/230	0
					2/708	0
				Mottaker	9807/6	2181.7
					2/513	0
					2/730	0
					2/178	0

					2/87	0
					2/18	0
					2/467	0
					2/258	0
					2/810	0
					2/35	0
					2/830	0
					2/256	0
					2/89	0
					2/260	0
					2/748	0
					2/814	0
					2/813	0
					2/804	0
					0/0	0
					2/511	0
Kart- og delingsforretning	04.07.1991		M 5455	Mottaker	2/814	510
				Avgiver	2/258	-510

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8121680	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	114	0	114
8121680-1	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	22	0	22

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Lønneveien	1	D		Nord: 6579905 Øst: 582814 System: EPSG:25832		Kirkesokn 3-Åsgårdstrand Stemmekrets 2-Borre Grunnkrets 404-Breidablikk Postnummerområde 3179-ÅSGÅRDSTRAND Tettsted 2603-Åsgårdstrand SKOLEKRETS 1-Åsgården

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 5455

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
509,2	Nord: 6579907,47016685 Øst: 582809,71999454 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.

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

KOMMENTARFELT:

Horten kommune
Postadresse: Pb 10
Postnr./-sted:3191 Horten
Telefon: 33 08 50 00
Telefaks: 33 08 50 01
Email: postmottak@horten.kommune.no
Hjemmeside: http://www.horten.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	2	Bnr.:	814	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:	Lønneveien 1D, Åsgårdstrand						
Dato:	26.02.2025						

1800 / 1802 Tilknytning til offentlig vei, vann og kloakk

	Tilknyttet (sett kryss)		**Ikke tilknyttet** (sett kryss)
Vann	Off.nett ☐	Privat ☐	☐
Kloakk	Off.nett ☐	Privat ☐	☐
Septiktank	☐		☐
Septikktank kortsluttet:			
Vei	Off.vei ☐	Priv.vei ☐	☐
Kommentar:			
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?			Ja ☐ Nei ☐
I tilfelle hvilken?			Pålegg gitt dato:

1810 Vannmåler

Vannleveranse etter måler. Ja: ☐ Nei: ☐
Sist avleste dato: [ ]
Forbruk siste år: m^3

1900 Kommunale gebyrer

Kommunale gebyrer utgjør totalt kr. * 12 pr. år. I dette inngår bl.a. gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet er fordelt på tolv terminer. Forfall 20. hver måned.

2000 Legalpant

Kommunale avgifter er betalt frem til: 28.02.2025

Restanse: kr. 0,- + eventuelle påløpte avgifter.

Kommentar:

Det tas forbehold om mulige feil/mangler. Det gjøres oppmerksom om at opplysninger om mulig forurenset grunn på eiendommen er å finne i Miljødirektoratets database Grunnforurensning.
https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/

Horten kommune
Postadresse: Pb 10
Postnr./-sted: 3191 Horten
Telefon: 33 08 50 00
Telefaks: 33 08 50 01
Email: postmottak@horten.kommune.no
Hjemmeside: http://www.horten.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	2	Bnr.:	814	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:	Lønneveien 1D, Åsgårdstrand						
Dato:	26.02.2025						

1800 / 1802 Tilknytning til offentlig vei, vann og kloakk

	Tilknyttet (sett kryss)		**Ikke tilknyttet** (sett kryss)
Vann	Off.nett ☒	Privat ☐	☐
Kloakk	Off.nett ☒	Privat ☐	☐
Septiktank	☐		☐
Septiktank Kortsluttet:			
Vei	Off.vei ☒	Priv.vei ☐	☐
Kommentar:			

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?	Ja ☐ Nei ☒
I tilfelle hvilken?	Pålegg gitt dato:

1810 Vannmåler

Vannleveranse etter måler. Ja: ☐ Nei: ☒
Sist avleste dato:
Forbruk siste år: m^3

1900 Kommunale gebyrer

Kommunale gebyrer utgjør totalt kr 1 497,- * 12 pr.år. I dette inngår bl.a. gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet er fordelt på tolv terminer. Forfall 20. hver mnd.

2000 Legalpant

Kommunale gebyrer er betalt frem til: 28.02.2025
Restanse: kr. 0- + eventuelt påløpte gebyrer.

Kommentar:

Det tas forbehold om mulige feil/mangler. Det gjøres oppmerksom om at opplysninger om mulig forurenset grunn på eiendommen er å finne i Miljødirektoratets database Grunnforurensning. https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 25-0030/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lønneveien 1D 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Betegnelse: Gnr 2, bnr 814 (ideell andel 1/1) i Horten kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no