

aktiv.



Kråkåsveien 11, 3229 SANDEFJORD

Solrik familievennlig enebolig med utleiedel og garasje på Kråkås – nær skoler, barnehager, butikker. Elbil lader.



Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig

Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056

E-post thomas.otterbech@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 850 000,-
Omkostn.: Kr 122 490,-
Total ink omk.: Kr 4 972 490,-
Selger: Tommy Pedersen
Gro-Eli Tandberg Pedersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1937
BRA-i/BRA Total 138/175 kvm
Tomtstr.: 514.9 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 114
Oppdragsnr.: 1311240062

Solrik familievennlig enebolig med utleiedel og garasje på Kråkås.

Denne boligen på Kråkåsveien 11 har en tiltalende standard med lyse, moderne løsninger som gir en følelse av romslighet og komfort. Hovedattraksjonen er den store vestvendte terrassen, perfekt for å nyte lange solrike dager og kvelder. Boligen har også en separat utleiedel som gir svært gode inntjeningsmuligheter, enten som en fast leieinntekt eller til korttidsleie. Dette kan bidra til å dekke deler av boligutgiftene og gi økonomisk fleksibilitet.

Når det gjelder beliggenheten, er den ideell for familier. Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område, med kort avstand til flere skoler som Unneberg og Breidablikk, samt barnehager og lekeplasser. Nærområdet byr på både dagligvarebutikker som Coop Extra og Meny, og flotte rekreasjonsområder som Hjertås med sine turstier.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	20
Om eiendommen	30
Nabolagsprofil	98
Forbrukerinformasjon	101
Budskjema	103





Spisestue som passer med moderne interiør: En stilren spisestue med lun og behagelig atmosfære. Perfekt for måltider med familie og venner.

Lys stuekrok med utsikt: En koselig sofakrok i hjørnet av stuen med store vinduer som gir en flott utsikt over nærområdet og naturen. Perfekt for rolige stunder.



Moderne peisovn i stuen: En elegant peisovn i stuen gir både varme og stemning, ideell for kjølige kvelder. Et designelement som også er funksjonelt.



Pent sort kjøkken: Moderne kjøkken med sorte skapdører og integrerte hvitevarer, i kontrast til lyse fliser og benkeplater. Design og funksjon i perfekt harmoni.

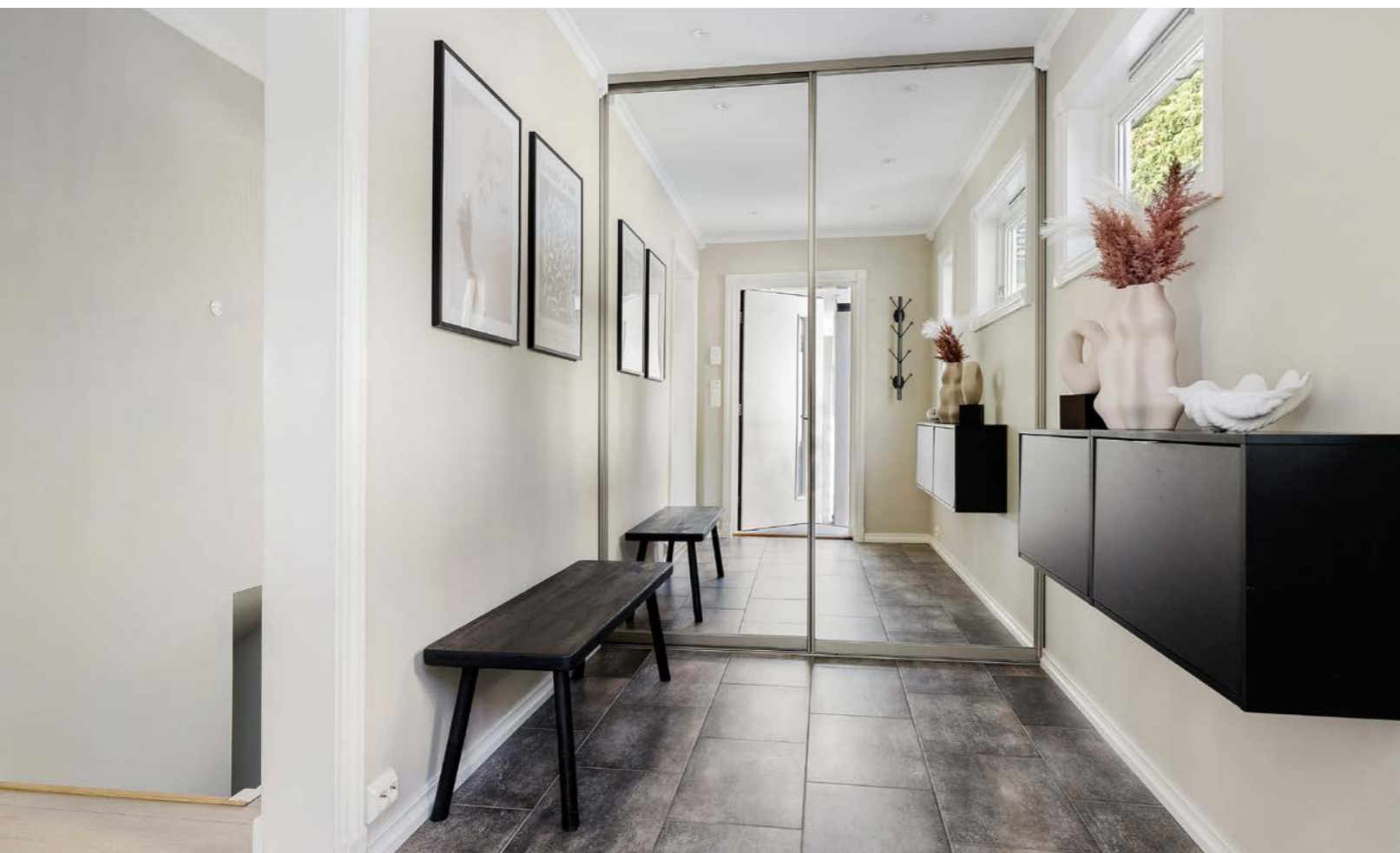


Soverom med vakker utsikt: Et koselig soverom med et stort vindu som slipper inn mye naturlig lys. Perfekt for å nyte utsikten over nærområdet.





Terrasse og utsikt: En stor terrasse med sitteplasser, perfekt for å nyte solfylte dager med flott utsikt over nabolaget.





Spiseplass på terrassen gir en flott mulighet for utendørs bespisning og sosialt samvær i friske omgivelser.

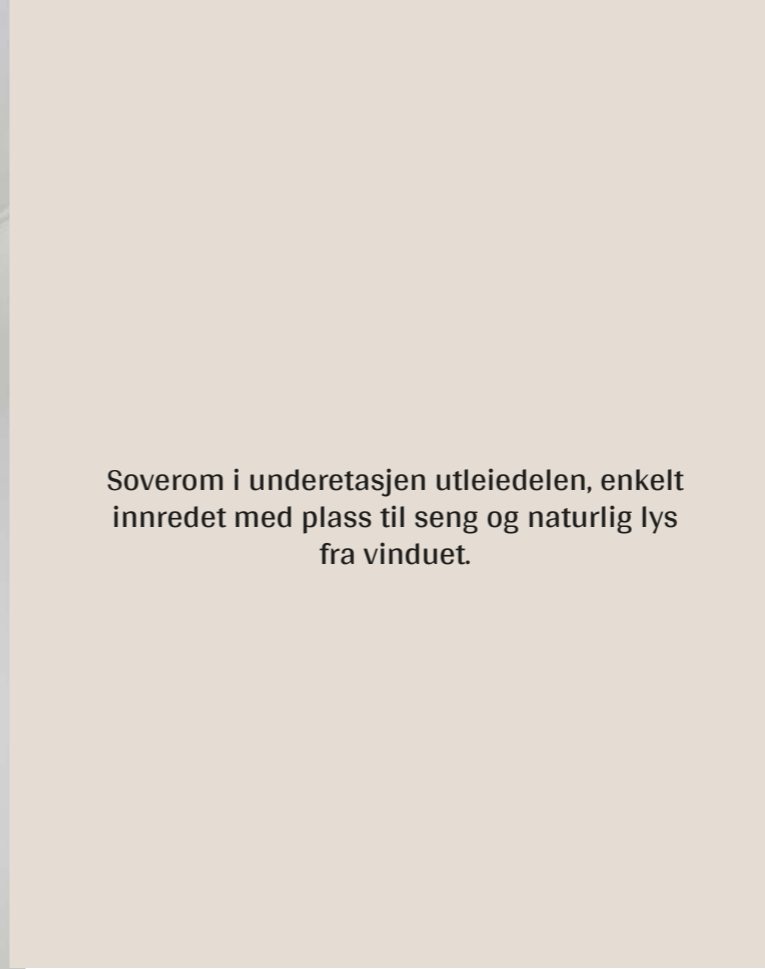


Smart utnyttelse av plass med vaskemaskin plassert under trappen. Moderne og minimalistisk.





Praktisk kjøkken i hybel med lyse skapfronter og integrerte hvitevarer.



Soverom i underetasjen utleiedelen, enkelt innredet med plass til seng og naturlig lys fra vinduet.



Plantegning

2. etasje



Hovedetasje

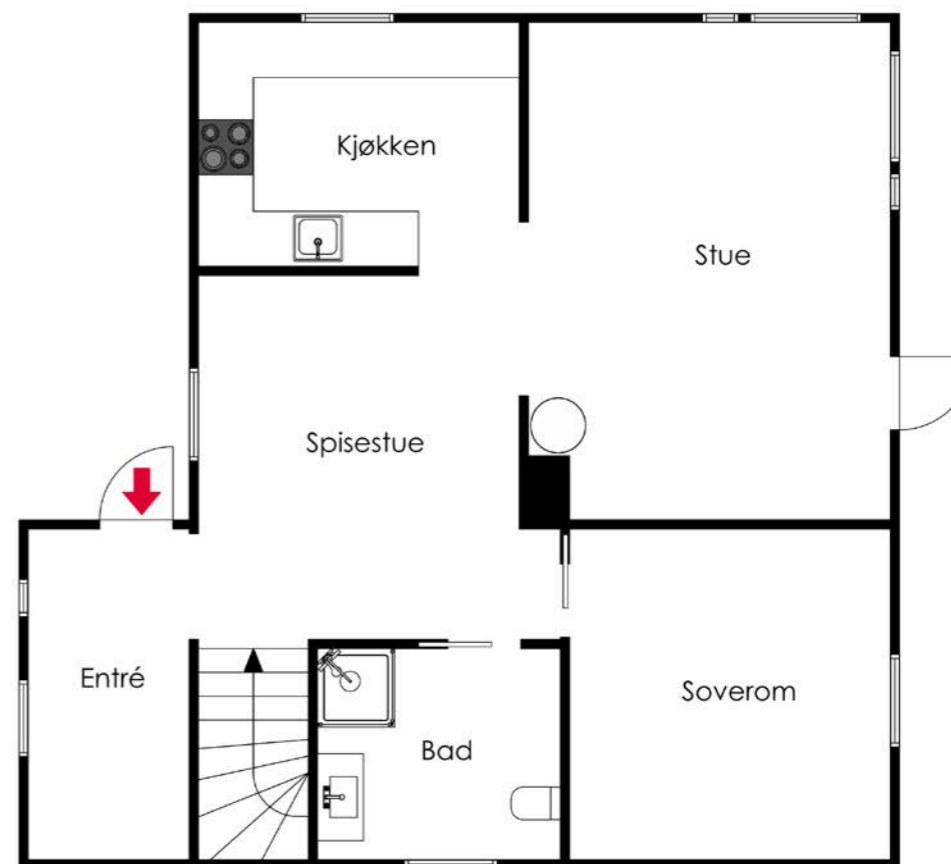
3D tegningen er ikke målt og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

aktiv.

Produced by **DIAKRIT**

2. etasje



Hovedetasje

2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

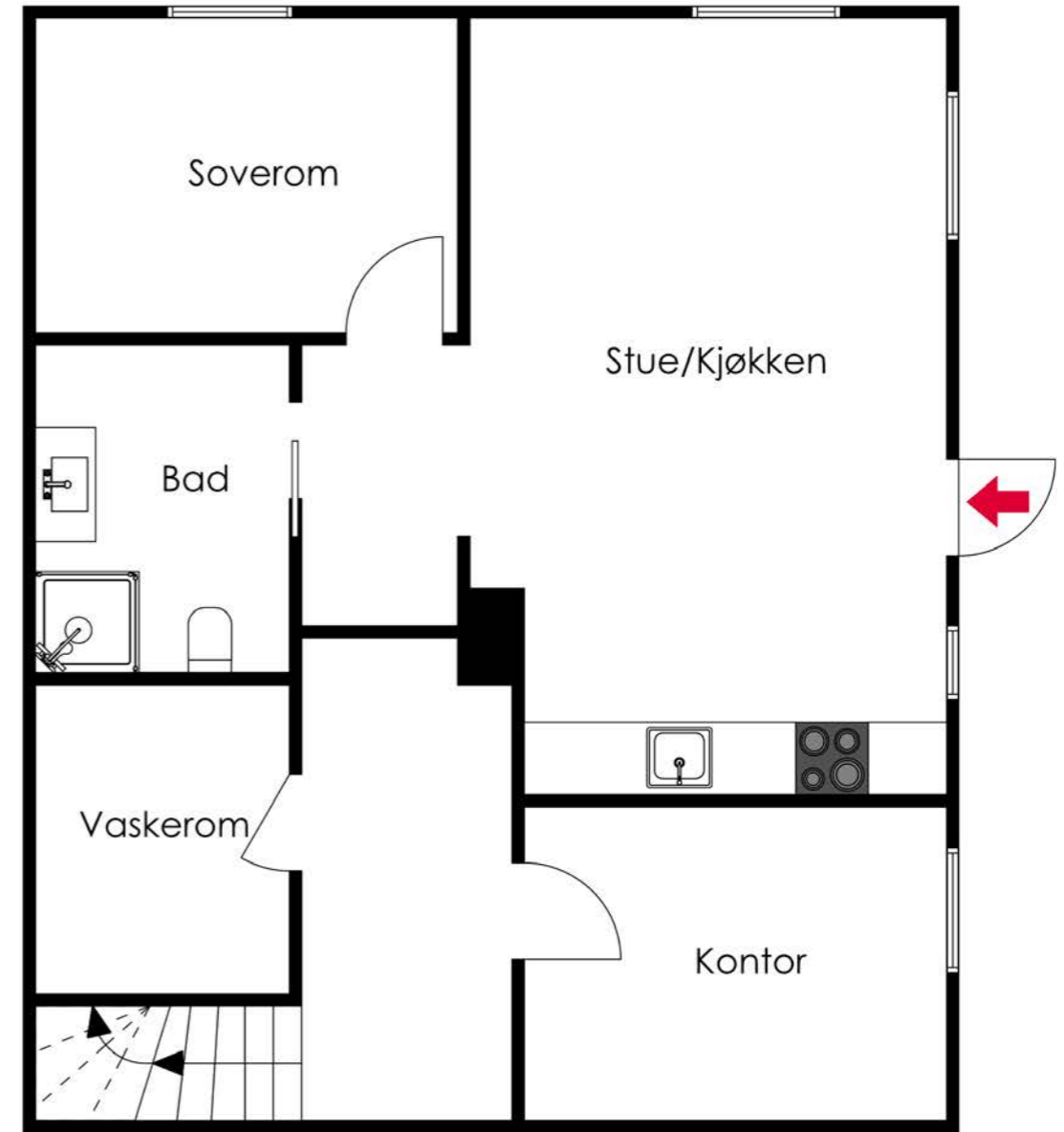
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

aktiv.

Produced by **DIAKRIT**



Underetasje/Hybel



Underetasje/Hybel



Inngangsparti: Inngangspartiet til huset er skjermet og har en trivelig inngangstrapp omringet av fjellformasjoner. Et velkomment syn for besøkende.





Oversikt over boligens beliggenhet i Kråkås. Boligen ligger mot vest. Herfra er det kort vei til sentrum, butikker, skoler og barnehager.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 138 m²

BRA - e: 37 m²

BRA totalt: 175 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 22 38 m² Gang , Vaskerom , Soverom Stue/ kjøkken , Gang , Bad , Soverom (Hybel)

1. etasje

BRA-i: 78 m² Stue, Spisestue, Entré, Kjøkken, Soverom, Bad, Trapperom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 37 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1. etasje:

Stue: 22 m²

Spisestue: 14,7 m²

Kjøkken: 9,76 m²

Trapperom: 2,7 m²

Bad: 6,7 m²

Soverom: 12,7 m²

Kjeller:

Gang: 8,2 m²

Vaskerom: 4,2 m²

Soverom: 8,4 m²

Leilighet i kjeller:

Stue/Kjøkken: 22,5 m²

Gang: 2,6 m²

Bad: 5 m²

Soverom: 8,4 m²

Garasje: 27 m²

Bod: 9,5 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

514.9 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen ligger på en lett skrånet tomt, pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass og plen. Garasje ligger nær grense til gbnr 45/131. Iflg. erklæring/ avtale tinglyst 22.03.1976 med dokumentnr: 1992 er det samtykket til at det bygges 0,5 meter fra tomtegrense.

Beliggenhet

Kråkåsveien 11 er en bolig med en utleiedel, noe som gir både praktiske og økonomiske fordeler. Den ligger i et attraktivt område på Kråkås, med en vestvendt beliggenhet som sikrer fantastiske solforhold. Her kan du nyte solen til langt utpå kvelden, noe som gir perfekte muligheter for utendørsaktiviteter og avslapning på terrassen.

Beliggenhet og nærmiljø: Eiendommen ligger i et familievennlig nabolag, hvor det nylig har vært et generasjonsskifte. Dette har resultert i et hyggelig miljø med mange barnefamilier, hvor barn i alle aldre leker sammen. Naboskapet preges av vennlighet og lett kommunikasjon, der samtalen ofte går over hekken til naboen.

Skole og barnehage: For barnefamilier er denne boligen spesielt ideell, da det finnes flere skoler og barnehager i umiddelbar nærhet. Blant barneskolene finner du Unneberg og Sande, samt Breidablikk ungdomsskole. Disse skolene har flotte uteområder som også kan brukes til ulike sportslige aktiviteter på fritiden. Nærheten til disse fasilitetene gjør hverdagen enkel og praktisk for familier med barn.

Fritidsaktiviteter: For de som liker naturopplevelser, ligger Hjertås' flotte lysløyper i nærheten. Disse løypene byr på et bredt spekter av turmuligheter året rundt, der hver årstid gir sitt unike preg på naturen.

Butikker og tjenester: Eiendommen har en svært gunstig beliggenhet når det kommer til dagligvarehandel og tjenester. I kort gangavstand finner du butikker som Coop Extra Haslebakken og Meny Haslesenteret. Disse butikkene dekker det meste av daglige behov, inkludert tjenester som "Post i butikk" og PostNord for pakkehenting?. I tillegg finnes det også apotek og en lekebutikk i nærheten. Litt lengre unna finner du Rema 1000 på Heimdal, som gir enda flere muligheter for storhandel. I dette området er det enkelt å få tak i det du trenger, uten å måtte reise langt.

Med sin strategiske beliggenhet, solrike omgivelser, familievennlige fasiliteter og umiddelbare tilgang til butikker og rekreasjonsmuligheter, er Kråkåsveien 11 et ideelt valg for de som ønsker en balansert og komfortabel hverdag. Til sentrum går man fint på under 20 minutter. Ta turen på visning for å virkelig oppleve denne flotte eiendommen og alt området har å by på.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området rundt Kråkåsveien 11 består hovedsakelig av eneboliger i variabel størrelse. Ifølge nabolagsprofilen for området, utgjør eneboliger omtrent 79 % av boligmassen. I tillegg finnes det et mindre antall rekkehus (12 %) og andre boligtyper (9 %) i nabolaget?. Dette gir området et harmonisk og rolig preg, med god plass mellom boligene og ofte tilhørende hageområder som passer perfekt for familier i ulike livsfaser.

Barnehage/Skole/Fritid

Sverstad barnehage (1-5 år) 1.3 km

Prestekragen barnehage (0-5 år) 1.3 km

Barnas Have (0-5 år) 1.7 km

Skolekrets

For eiendommen på Kråkåsveien 11 er Unneberg skole (1.-7. klasse) og Breidablikk ungdomsskole (8.-10. klasse) primærskolene som tilhører skolekretsen. Disse skolene ligger i kort avstand fra boligen, noe som gir en praktisk skolevei for både yngre og eldre barn.

Sandefjord kommune opererer med flytende skolegrenser, noe som betyr at foreldre har mulighet til å søke plass for barna ved andre skoler enn de som tilhører den definerte skolekretsen, dersom det er ledig kapasitet. Dette gir familier større fleksibilitet i valg av skole basert på ønsker om spesifikke læringsmiljøer eller praktiske hensyn.

Sande skole (1-7 kl.) 1.3 km

Gokstad skole (1-7 kl.) 1.4 km

Unneberg skole (1-7 kl.) 1.9 km
Byskolen (1-7 kl.) 2.5 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 1.4 km
Skagerak International School - 3.1 km
Sandefjord videregående skole 3,7 km

Offentlig kommunikasjon

Offentlig kommunikasjon i området rundt er svært god, med en rekke alternativer tilgjengelig for både lokale reiser og lengre pendlerbehov:

Buss:

Linje 138 (Kråksåveien): Nærmeste bussholdeplass ligger kun 3 minutters gange fra eiendommen. Denne bussruten gir hyppige avganger og dekker nærområdene rundt Sandefjord, noe som gjør det enkelt å komme seg til både sentrum og andre deler av byen.

Tog:

Sandefjord stasjon: Omtrent 24 minutters gange fra Kråksåveien 11, eller en kort kjøretur. Herfra går RE11 og RX11 toglinjer, som forbinder Sandefjord med Oslo og andre større byer langs Vestfoldbanen. Togforbindelsene er godt tilrettelagt for både dagpendlere og de som ønsker rask og effektiv transport til større knutepunkter som Drammen og Oslo.

Fly:

Sandefjord lufthavn Torp: Flyplassen ligger kun 13 minutters kjøretur unna med bil. Torp lufthavn er et viktig knutepunkt for både innenriks- og utenriksreiser, med flyforbindelser til en rekke europeiske destinasjoner. Den korte avstanden til flyplassen gjør det enkelt for beboere å planlegge reiser uten å måtte reise langt for å nå flyplassen. Denne kombinasjonen av nærliggende

bussforbindelser, togstasjon og flyplass gjør Kråksåveien 11 til et ideelt sted for de som verdsetter tilgjengelighet og enkel transport, enten det er for daglig pendling eller lengre reiser.

Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1937 og senere tilbygget i 2006. I boligen er det en godkjent leilighet i kjeller. Leiligheten ble bygget i 2014. Boligen har i senere tid gjennomgått vesentlige oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler.

Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Det kan konkluderes med at boligen generelt framstår i god stand, alder tatt i betraktning. På eiendommen er det i tillegg til boligen er frittliggende garasje. Garasjen er bygget i 2011.

Enebolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG

Taket er tekket med taksteinsimiterte stålplater. Taktekkingen er fra 2011 og er lagt over tekking med asfaltshingel fra 2005. Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Boligen er oppført av

tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning. Boligen har valmtak av plassbygde trekonstruksjoner med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra nedfeldbar luke med stige. Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vindu i kjeller er fra 2005.

Boligen har malt isolert ytterdør. Boligen har terrassedør med gassfelt. Til boligen er det en 44 m² terrasse. Terrassen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler. Til terrassen er det en stor markise. Det er blikkplater mellom gulvbjelkene i terrassen. Terrassegulv er skiftet i 2023. Til leiligheten i 1. etg. Er det en 19 m² platting. Plattingen er bygget i 2023. Under terrassen er det en 5 m² sykkelbod. Sykkelboden holder enkel standard. Takhøyde i sykkelboden er 1,7m

INNVENDIG

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat og tregulv

Vegg: Slette malte flater

Tak: Slette malte flater

De fleste innvendige overflater er malt i 2020. Gulv i stue, spisestue og soverom i kjeller er skiftet i 2020. Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

Boligen har betonggulv mot grunn. Boligen ikke bygget med radonsperre. Det er i 2008 foretatt radonmålinger. Verdiene lå da under øvre verdier. Boligen har en ett-løps mursteinspipe. Til pipen er det i stuen montert en rentbrennende peisovn.

Det er kjeller under hele boligen. Kjellerdelen til hovedboligen har tilkomst fra innvendig trapp.

Leiligheten har utvendig tilkomst. Mange av veggene i kjelleren er innkledd ut mot terreng. I boligen er det en malt tretrapp. Trappen er fra 2006. I boligen er det malte speildører.

VÅTROM

ad 1. etg.

Bad med tilkomst fra spisestue. I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise.

Rommet er ventilert med lufterventil i tak og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegger, og slette malte flater i tak. Badet er bygget i 2004. Deler av arbeidene er gjort med egeninnsats av tidligere eier.

Vaskerom

Vaskerom i kjeller med tilkomst fra gang. I rommet er det opplegg for vaskemaskin. Det er ikke ventilasjon i rommet.

Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, malt strie på vegg og slette malte flater i tak.

Bad i leilighet i kjeller.

Bad med tilkomst fra gang. I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.

Rommet er ventilert med lufterventil i tak og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak. Badet er bygget i 2014

KJØKKEN

Kjøkken hovedbolig. Kjøkken med tilkomst fra spisestue. Kjøkkeninnredning med malte speildørsfronter, laminat benkeplate, kompositt

oppvaskkum, mekanisk ventilator, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, og integrerte hvitevarer. Det er mekanisk ventilator over platetopp.

Kjøkken i leilighet:

Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator, frittstående oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Kjøkkeninnredningen er fra 2014.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vannrør i plast og kobber. Boligen har avløpsrør i plast. Alder og utførelse av avløpsrør i gulv og ut til utvendige vannrør er ikke kjent. Boligen er ventilert med lufteventiler. Boligen har mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken. I boligen er det en luft til luft varmepumpe. I boligen er det en 200L VV bereder. Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert. Nedgravde dreneringsystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte dreneringsrør i plast. Tidligere tilstandsrapport sier at det er lagt ny drenering rundt bygget i 2005. Antatt utførelse med dreneringsrør, grunnmursplast og drenerende masser rundt bygget. Boligen er fundamentert med støpt plate. Grunnmur er antagelig bygget av betong og lettklinkerblokker. Rundt boligen er det støttemurer bygget i betong og lettklinkerblokker. Terrenget rundt boligen er lett skrånet. Alder og tilstand på utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent. Boligen ble tilkoblet kommunalt vann og avløp i 2005.

Til boligen er det en 37 m² garasje. Garasjen er fundamentert med støpt plate og reist i lettklinkerblokker. Garasjen har valmtak av prefabrikerte takstoler med finer som undertak. Til garasjen er det en leddport med motor. I bakkant av garasjen er det en innredet bod. Ved enkel befaring ble følgende observert; Sprekk i lecavegg ved støttemur. Ne sprekker i gulv. Noe tegn til saltutslag nederst på vegg mot terreng. Garasjen er ikke ytterligere vurdert.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 22/9-2024 av Thorbjørn Andersen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Boligen inneholder i hovedetasjen Stue, Spisestue, Entré, Kjøkken, Soverom, Bad, Trapperom. I kjelleren har man gang, vaskerom og soverom. Hybelen har en åpen Stur/kjøkken løsning, gang, bad og soverom.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. Forhold som har fått TG2:

Takkonstruksjon/Loft:

Boligen har valmtak av plassbygde trekonstruksjoner med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra nedfeldbar luke med stige.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Det er noe tegn til fuktskjolder i

undertak. Et sted er det noe begynnende råte, men det antas at dette er fra før skifte av takteking. Noe spor etter boerbiller, men det er antagelig av eldre dato.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak: Fremtidige eiere bør hav normalt oppsyn med loft og konstruksjon.

Terrassedør

Boligen har terrassedør med gassfelt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Terrassedør subber mot dørterskel. Døren har noe utvendig malingsflass og værslitasje.

Konsekvens/tiltak:

• Andre tiltak:

Døren bør justeres så den ikke subber mot dørterskel. Døren trenger utvendig vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Til boligen er det en 44 m² terrasse. Terrassen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler.

Til terrassen er det en stor markise. Det er blikkplater mellom gulvbjelkene. Terrassegulv er skiftet i 2023

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er 93 cm.

Dagens krav til rekkverk er 100cm

Spennvidden på bjelker er 3,2m. Det er større en 2,5m som er anbefalt Det er noe lekkasje mellom blikkplatene mellom bjelkene.

Konsekvens/tiltak:

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Fremtidige eiere anbefales å måke terrassen når det blir nye snø. Det for å kompensere for lang

spennvidde på gulvbjelker. Event kan bjelkene forsterkes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 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.

Radon:

Boligen ikke bygget med radonsperre. Det er i 2008 foretatt radonmålinger. Verdiene lå da godt under øvre verdier.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Boligen er ikke bygget med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Det er krav om radonmålinger ved utleie av leiligheter.

Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp. Trappen er fra 2006

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Overflater Gulv:

1. ETASJE > BAD

Badet har fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Gulvskinne til dusjnise stenger for at lekkasjevann utenfor dusjnise kan renne fritt til sluk.

Det er noe begrenset lokalt fall til sluk i dusjnise.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket. Gulvskinne bør fjernes slik at lekkasjevann utenfor dusjsone vil renne fritt til sluk.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt:

Badet har plastsluk i gulv. Det er ikke kjent eller dokumentert hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik: Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Dokumentasjon bør fremskaffes. Ukjent utførelse av membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper. Sluk i dusjnise.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning:

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet er ventilert med lufteventil i tak og luftespalte i dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk i gulv. Rommets tettesjikt på gulv er utført med gulvbelegg.

Det er antagelig ikke våtromsmaling på alle overflater i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Enkelte av veggene og trapp er antagelig ikke tilstrekkelig fuktsikret med fuktbestandig maling.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Overflater bør behandles med fuktbestandig våtromsmaling.

LEILIGHET I KJELLER. > BAD

Overflater Gulv:

Badet har fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak : Våtrommet fungerer med dette avviket.

Badet fungerer med avviket. Ved lekkasje utenfor dusjsone vil det være en risiko for at lekkasjevann vil renne ut over dørterskel, der hvor det ikke er oppkant ved dørterskel eller for liten høydeforskjell mellom sluk og terskel.

LEILIGHET I KJELLER. > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning:

Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator, frittstående oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen er fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er krakelering i maling på skap over platetopp. dette skyldes for liten avstand fra ventilatorskap og ned til platetopp.
- Konsekvens/tiltak
- Tiltak: Avstanden bør økes. Krakelering på skapdør.

LEILIGHET I KJELLER. > STUE/KJØKKEN

Avtrekk:

Det er mekanisk ventilator over platetopp.

Avstanden fra platetopptil ventilator er 41,5 cm

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er for kort avstand fra ventilator og ned til platetopp.
- Konsekvens/tiltak
- Tiltak: Avstanden bør økes.

Vannledninger

Boligen har vannrør i plast og kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er ikke avløp for lekkasjevann fra rørfordelingsskap.
- Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det bør være avrenning som leder lekkasjevann i rørfordelingsskap til sluk.

Elektrisk anlegg:

Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming: Varmepumpe, Vedfyring, Elektrisitet.

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

- Nei

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

- 2004

Spørsmål til eier

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

- Ja i nåværende eier sin tid.

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

- Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Ukjent

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

-Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

-Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang

(for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

- Nei

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

- Nei

Generelt om anlegget

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

-Nei

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

- Nei

Inntak og sikringsskap

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

- Ja

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

- Nei

Generell kommentar:

Boligens elektriske anlegg er fra 2004-2007.

Arbeidene er utført av tidligere eier som er elektriker i Søndre

Elektro AS. Anlegget er kontrollert i 2015. Kontrollen er utført av Tollefsen og Lie AS.

Forhold som gar fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.

Til pipen er det i stuen montert en rentbrennende peisovn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Liten del av pipen i leilighet i kjeller er innkledd.

Dette er bemerket i tilsynsrapport fra Sandefjord kommune. Det er ikke registrert at det foreligger pålegg om utbedring av merknaden.

Nedløp og beslag:

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe beleggavskalling og korrosjon på takrenner og nedløp.

Konsekvens/tiltak:

Takrenner og nedløp fungerer med avviket

LEILIGHET I KJELLER. > BAD

Sluk, membran og tettesjikt Badet har plastsluk i gulv. Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Sluk er plassert under dusjkabinett og vanskelig å inspisere eller rengjøre. Utførelse rundt rørgjennomføring i gulv under vaskeservant virker noe ufagmessig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Dokumentasjon bør fremskaffes. Ukjent utførelse på membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper.

Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med støpt plate. Grunnmur er antagelig bygget av betong og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Da kjellerguliet er senket, er opprinnelig såle synlig over gulvnivå. Det er opplyst at sålens dybde er kontrollert og funnet tilstrekkelig før det ble støpt nytt gulv i underetasjen. Det er noe riss i grunnmur. Antagelig som en konsekvens av naturlige bevegelser.

Det har tidligere vært setnings-skade i mur mot nord/øst, som er utbedret med ny mur i lettklinkeblokker.

Murvegg mot vest er revet og

erstattet med ny grunnset sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak ansees å være påkrevd.

Forstøtningsmurer:

Rundt boligen er det støttemurer bygget i betong og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe riss og sprekker i støttemur ved garasje.

Liten støttemur ved biloppstillingsplass har noe skader på overflater.

Gammel støttemur mot nabo har noe sprekker og skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Støttemurene med sprekker bør følges med på, mtp bevegelse og utglidning.

Forhold som har fått TG3:

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

Det er ingen ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak:

• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Utførte oppgraderinger:

2024: Skiftet terrassegulv på begge terrasser

2023: Montert elbillader

2023: Skiftet varmtvannsbereder

2021: Montert varmepumpe

2020: Malt alle innvendige overflater

2020: Lagt nye gulv i spisestue, stue og soverom i kjeller

2014: Bygget leilighet i kjeller

2014: Bygget bad i leiligheten

2011: Skiftet takteking

2011: Bygget garasje

2005: Fornytt drenering

2005: Skiftet vinduer

2004: Bygget bad i 1. etasje

Modernisert/Påkostet år 2004-2024

TV/Internett/Bredbånd

Boligen på Kråkåsveien 11 har fibertilkobling via Sandefjord bredbånd og er koblet til

Altibox-tjenester. Dette gir tilgang til høyhastighets internett, TV-pakker, og telefonitjenester med stabil og rask tilkobling. Fiber fra Altibox gir svært god kapasitet, noe som er ideelt for husstander med høy datatrafikk, enten det er til strømming, arbeid hjemmefra, eller gaming.

Altibox leverer både grunnleggende internett- og TV-pakker, med mulighet for å tilpasse tjenestene etter dine behov. Du kan velge mellom ulike TV-pakker og hastighetsnivåer på internett, alt etter husstandens bruksmønster.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter, både i egen garasje og på gårdsplassen. Garasjen gir trygg og værbeskyttet parkering for én bil, samtidig som gårdsplassen har plass til flere kjøretøy, noe som er ideelt for familier med flere biler eller gjester.

I tillegg er eiendommen utstyrt med elbil-lader, noe som gjør det enkelt og praktisk å lade elbilen hjemme. Dette er et stort pluss for miljøbevisste bilister og bidrar til en enklere og mer kostnadseffektiv bilhverdag. Kombinasjonen av garasje, rikelig med utendørs parkering, og elbil-lader gjør eiendommen svært praktisk for moderne familier med behov for fleksible løsninger.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Boligen har varmepumpe av typen luft til luft. Vedfyring og ellers elektrisitet.

Piper og ildsteder:

Forrige tilsyn ble utført 25.11.2010 og forrige feiing ble utført 17.11.1989.

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 850 000

Kommunale avgifter
Kr 22 553

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter

Faktura sendes i 12 terminer.

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp og renovasjon.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i kommunens registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med.

Formuesverdi primær
Kr 1 024 155

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 3 891 789

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter

Kommunale avgifter, strøm, forsikring, tv, Internett, evt. kostnader ifm privat vei.
Obs: Dette er ikke en uttømmende liste.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 114 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/46/114:
22.03.1976 - Dokumentnr: 1992 - Erklæring/avtale Naboerklæring

14.06.1938 - Dokumentnr: 878 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:46 Bnr:5
Opprinnelig utskilt fra gnr. 46, bnr. 11

02.02.1981 - Dokumentnr: 813 - Registrering av

grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0706 Gnr:46 Bnr:590

01.01.2020 - Dokumentnr: 168245 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:46 Bnr:114

01.01.2024 - Dokumentnr: 366278 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:46 Bnr:114

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen på eiendommen i kommunens arkiv.

Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 20-1 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998».

Det foreligger ferdigattest for riving og oppføring av ny garasje, datert 20.03.2015.

Det foreligger ferdigattest for etablering av sekundærleilighet i underetasjen, datert 11.05.2015.

Det foreligger innvendige, utvendige og snittegninger av enebolig, datert 11.04.1965.

Det foreligger innvendige og utvendige tegninger av tilbygg på terrasse, datert 04.05.2004.

Det foreligger situasjonskart, innvendige og utvendige tegninger ifm sekundærleilighet i underetasjen og oppføring av ny garasje, datert februar 2015 og 06.05.2009.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Det er ikke registrert vannmåler på eiendommen.

Kjøper må påregne kostnader for montering av vannmåler da Sandefjord kommune vil innføre dette på alle eiendommer i kommunen.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan/ Kommunedelplan:

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen (21.09.2023) er avsatt til:

- Ras- og skredfare

- Boligbebyggelse, nåværende

- Gul sone iht. T-1442 (gjennomsnittlig støybelastning)

Reguleringsplan:

Eiendommen ligger i et regulert område med eldre reguleringsplan med planID 19680002, plannavn Kråkåsen (17.10.1968) hvor reguleringsformålet er frittliggende såhusbebyggelse.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 850 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

121 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

122 490 Omkostninger totalt

137 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

140 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 972 490 Totalpris. inkl. omkostninger

4 987 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 990 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 122 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Boligsalgsrapport
Kommunal info
Egenerklæring fra selger

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 1000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel

ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utgifter ifm utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Thomas Peder Otterbech
Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig / Partner
thomas.otterbech@aktiv.no
Tlf: 970 87 056

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS,
Rådhusgata 17
3211 Sandefjord
Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato

02.10.2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Kråksåsveien 11, 3229 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 46, bnr. 114

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 22.09.2024 Rapportdato: 02.10.2024 Oppdragsnr.: 20641-1522 Referansenummer: ZL7303

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

Thorbjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170



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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1937 og senere tilbygget i 2006. I boligen er det en godkjent leilighet i kjeller. Leiligheten ble bygget i 2014.

Boligen har i senere tid gjennomgått vesentlige oppgraderinger og utskiftninger.

På eiendommen er det i tillegg til boligen er frittliggende garasje. Garasjen er bygget i 2011.

Det er i senere tid utført oppgraderinger som:

2024 Skiftet terrasegulv på begge terrasser.
2023 Montert el. Bil lader
2023 Skiftet VV bereder
2021 Montert varmepumpe
2020 Monterte nytt kjøkken i hovedboligen
2020 Malt alle innvendige overflater
2020 Lagt nye gulv i spisestue og stue soverom i kjeller.
2014 Bygget leilighet i kjeller.
2014 Bygget bad i leilighet.
2011 Skiftet taktekking
2011 Bygget garasje,
2005 Fornyet drenering.
2005 Skiftet vinduer.
2004 Bygget bad i 1. etg.

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Det kan konkluderes med at boligen generelt framstår i god stand, alder tatt i betraktning.

Enebolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med taksteinsimiterte stålplater. Taktekingen er fra 2011 og er lagt over tekking med asfaltshingel fra 2005.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Boligen er oppført av tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.

Boligen har valmtak av plassbygde trekonstruksjoner med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra nedfeldbar luke med stige.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vindu i kjeller er fra 2005.

Boligen har malt isolert ytterdør.

Boligen har terrassedør med gassfelt.

Til boligen er det en 44 m² terrasse. Terrassen har impregnert terrasegulv og malt rekkverk med stående spiler. Til terrassen er det en stor markise. Det er blikkplater mellom gulvbjelkene i terrassen. Terrasegulv er skiftet i 2023.

Til leiligheten i 1. etg. Er det en 19 m² platting. Plattingen er bygget i 2023.

Under terrassen er det en 5 m² sykkelbod. Sykkelboden holder enkel standard. Takhøyde i sykkelboden er 1,7m

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat og tregulv
Vegg: Slette malte flater
Tak: Slette malte flater

De fleste innvendige overflater er malt i 2020. Gulv i stue, spisestue og soverom i kjeller er skiftet i 2020.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv. Boligen har betonggulv mot grunn.

Boligen ikke bygget med radonsperre. Det er i 2008 foretatt radonmålinger. Verdiene lå da under øvre verdier.

Boligen har en ett-løps mursteinspipe. Til pipen er det i stuen montert en rentbrennende peisovn.

Det er kjeller under hele boligen. Kjellerdelen til hovedboligen har tilkomst fra innvendig trapp. Leiligheten har utvendig tilkomst. Mange av veggene i kjelleren er innkledd ut mot terreng.

I boligen er det en malt tretrapp. Trappen er fra 2006.

I boligen er det malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg.
Bad med tilkomst fra spisestue. I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise. Rommet er ventilert med mekanisk lufterventil og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegger, og slette malte flater i tak.

Badet er bygget i 2004. Deler av arbeidene er gjort med egeninnsats av tidligere eier.

Vaskerom
Vaskerom i kjeller med tilkomst fra gang. I rommet er det opplegg for vaskemaskin. Det er ikke ventilasjon i rommet. Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, malt strie på vegg og slette malte flater i tak.

Bad i leilighet i kjeller.
Bad med tilkomst fra gang. I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett. Rommet er ventilert med lufterventil i tak og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

Badet er bygget i 2014

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken hovedbolig. Kjøkken med tilkomst fra spisestue. Kjøkkeninnredning med malte speildørsfronter, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum, mekanisk ventilator, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, og integrerte hvitevarer. Det er mekanisk ventilator over platetopp.

Kjøkken i leilighet, Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator, frittstående oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Kjøkkeninnredningen er fra 2014.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har vannrør i plast og kobber.
Boligen har avløpsrør i plast.
Alder og utførelse av avløpsrør i gulv og ut til utvendige vannrør er ikke kjent.

Boligen er ventilert med lufterventiler. Boligen har mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

I boligen er det en 200L VV bereder.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Varmepumpe
Vedfyring
Elektrisitet.

TOMTEFORHOLD

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde dreneringsystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drenerør i plast. Tidligere tilstandsrapport sier at det er lagt ny drenering rundt bygget i 2005. Antatt utførelse med drenerør, grunnmursplast og drenerende masser rundt bygget.

Boligen er fundamentert med støpt plate.
Grunnmur er antagelig bygget av betong og lettklinkerblokker.

Rundt boligen er det støttemurer bygget i betong og lettklinkerblokker.

Terrenget rundt boligen er lett skrånet.

Alder og tilstand på utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent.
Boligen ble tilkoblet kommunalt vann og avløp i 2005

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

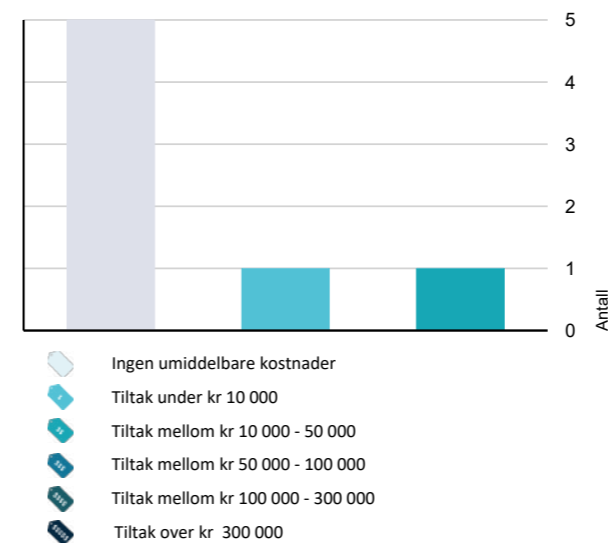
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Leilighet i kjeller. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet i kjeller. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet i kjeller. > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet i kjeller. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1937

Kommentar
Tilbygget i 2006

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med taksteinsimiterte stålplater. Taktekkingen er fra 2011 og er lagt over tekking med asfaltshingel fra 2005

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe beleggavskalling og korrosjon på takrenner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner og nedløp fungerer med avviket. Normal levetid for renner og nedløp i stål er 20 til 30 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført av tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har valmtak av plassbygde trekonstruksjoner med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra nedfeldbar luke med stige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe tegn til fuktskjolder i undertak. Et sted er det noe begynnende råte, men det antas at dette er fra før skifte av taktekking. Noe spor etter boerbiller, men det er antagelig av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremtidige eiere bør hav normalt oppsyn med loft og konstruksjon.

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.

Vindu i kjeller er fra 2005.

Mange av vinduene har trege vridere til å lukke vindu.

Årstall: 2005

Terrassedør

Boligen har terrassedør med gassfelt

Dører

Boligen har malt isolert ytterdør.

Platting til leilighet

Til leiligheten i 1. etg. Er det en 19 m2 platting. Plattingen er bygget i 2023.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Til boligen er det en 44 m² terrasse.
Terrassen har impregneret terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler.
Til terrassen er det en stor markise.
Det er blikkplater mellom gulvbjelkene.

Terrasegulv er skiftet i 2023

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyden er 93 cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm
Spennvidden på bjelker er 3,2m. Det er større en 2,5m som er anbefalt
Det er noe lekkasje mellom blikkplatene mellom bjelkene.

Konsekvens/tiltak

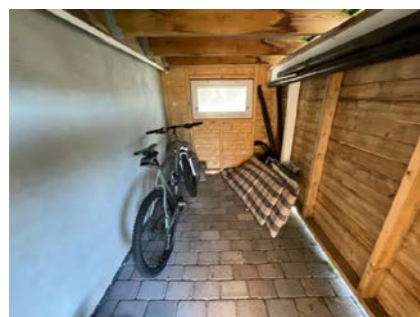
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Fremtidige eiere anbefales å måke terrassen når det blir nye snø. Det for å kompensere for lang spennvidde på gulvbjelker. Event kan bjelkene forsterkes.



TG 1 Sykkelbod under terrasse

Under terrassen er det en 5 m² sykkelbod.
Sykkelboden holder enkel standard.
Takhøyde i sykkelboden er 1,7m



Sykkelbod

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: Laminat og tregulv
Vegg: Slette malte flater
Tak: Slette malte flater

De fleste innvendige overflater er malt i 2020.
Gulv i stue, spisestue og soverom i kjeller er skiftet i 2020.

TG 1 Gulv i kjeller.

Boligen har betonggulv mot grunn.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 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.

TG 2 Radon

Boligen ikke bygget med radonsperre.
Det er i 2008 foretatt radonmålinger. Verdiene lå da godt under øvre verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen er ikke bygget med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er krav om radonmålinger ved utleie av leiligheter.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.
Til pipen er det i stuen montert en rentbrennende peisovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Liten del av pipen i leilighet i kjeller er innkledd. Dette er bemerket i tilsynsrapport fra Sandefjord kommune. Det er ikke registrert at det foreligger pålegg om utbedring av merknaden.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kjeller under hele boligen. Kjellerdelen til hovedboligen har tilkomst fra innvendig trapp. Leiligheten har utvendig tilkomst. Mange av veggene i kjelleren er innkledd ut mot terreng.



Fuktmåling i vegg under bakkenivå

TG 2 Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp.
Trappen er fra 2006

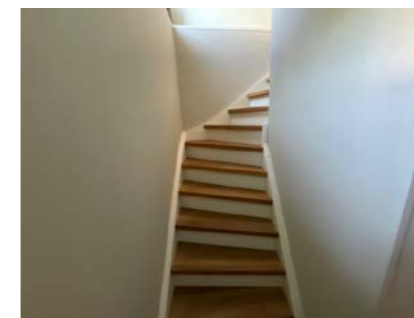
Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Trapp til kjeller.

TG 1 Innvendige dører

I boligen er det malte speildører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc 1. etg.
Bad med tilkomst fra spisestue.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise.
Rommet er ventilert med lufterventil i tak og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegger, og slette malte flater i tak.

Badet er bygget i 2004. Deler av arbeidene er gjort med egeninnsats av tidligere eier.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Gulvskinne til dusjnise stenger for at lekkasjevann utenfor dusjnise kan renne fritt til sluk.

Det er noe begrenset lokalt fall til sluk i dusjnise.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Gulvskinne bør fjernes slik at lekkasjevann utenfor dusjone vil renne fritt til sluk.

Tilstandsrapport



Dusjnise med gulvskinne

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv. Det er ikke kjent eller dokumentert hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon bør fremskaffes. Ukjent utførelse av membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper.



Sluk i dusjnise.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise.

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Badet er ventilert med luftventil i tak og luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjeller med tilkomst fra gang. I rommet er det opplegg for vaskemaskin. Det er ikke ventilasjon i rommet.

Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, malt strie på vegg og slette malte flater i tak.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malt strie og malt betong på vegg, og slette malte flater i tak.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Vaskerommet har gulvbelegg på gulv.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk i gulv. Rommets tettesjikt på gulv er utført med gulvbelegg. Det er antagelig ikke våtromsmaling på alle overflater i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte av veggene og trapp er antagelig ikke tilstrekkelig fuktsikret med fuktbestandig maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør behandles med fuktbestandig våtromsmaling.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.



LEILIGHET I KJELLER. > BAD

Generell

Bad i leilighet i kjeller.

Bad med tilkomst fra gang.

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.

Rommet er ventilert med mekanisk lufteventil og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

LEILIGHET I KJELLER. > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

LEILIGHET I KJELLER. > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Badet fungerer med avviket.

Ved lekkasje utenfor dusjone vil det være en risiko for at lekkasjevann vil renne ut over dørterskel, der hvor det ikke er oppkant ved dørterskel eller for liten høydeforskjell mellom sluk og terskel.

LEILIGHET I KJELLER. > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.

Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Sluk er plassert under dusjkabinett og vanskelig å inspisere eller rengjøre.

Utførelse rundt rørgjennomføring i gulv under vaskeservant virker noe ufagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon bør fremskaffes. Ukjent utførelse på membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rørgjennomføring i gulv under vaskeservant.



Sluk under dusjkabinett

LEILIGHET I KJELLER. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og dusjkabinett.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

LEILIGHET I KJELLER. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet er ventilert med mekanisk ventil og luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

LEILIGHET I KJELLER. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling i vegg er ikke foretatt. Dette forde veggene antagelig er av betong ol.

TG settes med bakgrunn i alder på membran og at vegger ikke er direkte fuktbelastet da det er montert lukket dusjkabinett i rommet.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med tilkomst fra spisestue. Kjøkkeninnredning med malte speildørfronter, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum, mekanisk ventilator, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, og integrerte hvitevarer. Kjøkkeninnredningen er fra 2020

Årstall: 2020 Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

LEILIGHET I KJELLER. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator, frittstående oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Kjøkkeninnredningen er fra 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er krakelering i maling på skap over platetopp. dette skyldes for liten avstand fra ventilatorskap og ned til platetopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avstanden bør økes.

Tilstandsrapport



Krakelering på skapdør.

LEILIGHET I KJELLER. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp. Avstanden fra platetopp til ventilator er 41,5 cm

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for kort avstand fra ventilator og ned til platetopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avstanden bør økes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

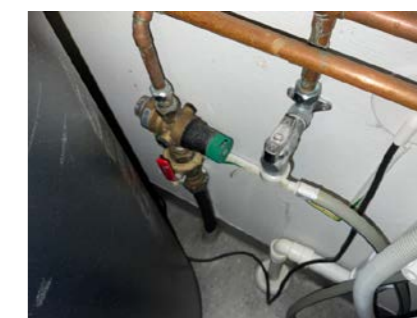
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har vannrør i plast og kobber.



Vannfordelingskap.



Hovedstoppekran

TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast.

Alder og utførelse av avløpsrør i gulv og ut til utvendige vannrør er ikke kjent.

TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert med lufteventiler. Boligen har mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

TG 1 Varmesentral

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



VV bereder

Tilstandsrapport

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.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Varmepumpe
Vedfyring
Elektrisitet.

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.
2004
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ja i nåværende eier sin tid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Boligens elektriske anlegg er fra 2004-2007.
Arbeidene er utført av tidligere eier som er elektriker og Søndre Elektro AS.

Anlegget er kontrollert i 2015. Kontrollen er utført av Tollefsen og Lie AS.



Sikringskap i bolig

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nedgravde dreneringsystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte dreneringsrør i plast. Tidligere tilstandsrapport sier at det er lagt ny drenering rundt bygget i 2005. Antatt utførelse med dreneringsrør, grunnmursplast og drenerende masser rundt bygget

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgssoppgaver

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med støpt plate. Grunnmur er antagelig bygget av betong og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da kjellerguliet er senket, er opprinnelig såle synlig over gulvnivå. Det er opplyst at sålens dybde er kontrollert og funnet tilstrekkelig før det ble støpt nytt gulv i underetasjen.

Det er noe riss i grunnmur. Antagelig som en konsekvens av naturlige bevegelser.

Det har tidligere vært setningsskade i mur mot nord/øst, som er utbedret med ny mur i lettklinkerblokker. Murvegg mot vest er revet og erstattet med ny grunnsetningssprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses å være påkrevd.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Pussavskalling

TG 2 Forstøtningsmurer

Rundt boligen er det støttemurer bygget i betong og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

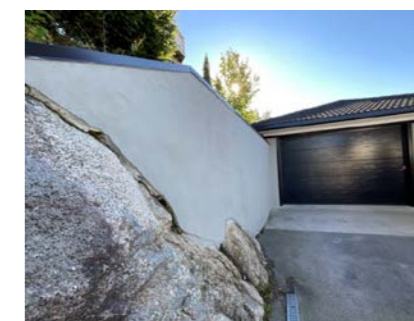
Det er noe riss og sprekker i støttemur ved garasje. Liten støttemur ved biloppstillingsplass har noe skader på overflater. Gammel støttemur mot nabo har noe sprekker og skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Støttemurene med sprekker bør følges med på, mtp bevegelse og utglidning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Støttemur ved garasje

Tilstandsrapport



Riss/sprekker i støttemur.



Støttemur ved biloppstillingsplass.



Gammel støttemur mot nabo.

TG 0 Terrenforhold

Terrenget rundt boligen er lett skrånet.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Alder og tilstand på utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent. Boligen ble tilkoblet kommunalt vann og avløp i 2005

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2011

Standard

Garasjen holder normal standard.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Kommentar

Beskrivelse

Til boligen er det en 37 m² garasje.

Garasjen er fundamentert med støpt plate og reist i lettklinkerblokker. Garasjen har valmtak av prefabrikerte takstoler med finer som undertak.

Til garasjen er det en leddport med motor.

I bakkant av garasjen er det en innredet bod.

Ved enkel befaring ble følgende observert;

Sprekk i lecavegg ved støttemur.

Ne sprekker i gulv.

Noe tegn til saltutslag nederst på vegg mot terreng.

Garasjen er ikke ytterligere vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

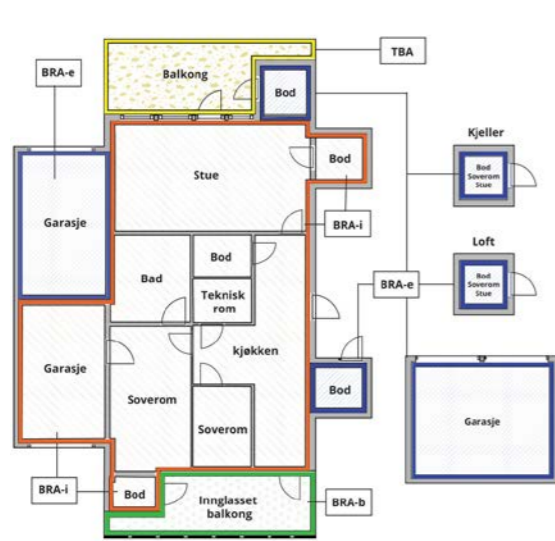
Hva er måleverdig areal?

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

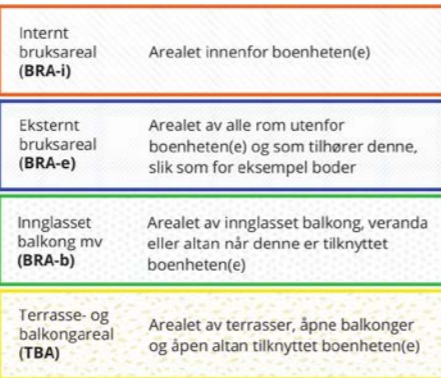
Hva er bruksareal?

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

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



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



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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	78			78	
Kjeller	22			22	
Leilighet i kjeller.	38			38	
SUM	138				
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, Spisestue, Entré, Kjøkken, Soverom, Bad, Trapperom		
Kjeller	Gang, Vaskerom, Soverom		
Leilighet i kjeller.	Stue/kjøkken, Gang, Bad, Soverom		

Kommentar

1. etg
Stue 22 m²
Spisestue 14,7 m²
Kjøkken 9,76 m²
Trapperom 2,7 m²
Bad 6,7 m²
Soverom 12,7 m²

Kjeller
Gang 8,2 m²
Vaskerom 4,2 m²
Soverom 8,4 m²

Leilighet i kjeller.
Stue/kjøkken 22,5 m²
Gang 2,6 m²
Bad 5 m²
Soverom 8,4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1. etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje 27 m2
Bod 9,5 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	138	0
Garasje	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2024	Thorbjørn Andersen Gro-Eli Tandberg Pedersen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	46	114		0	514.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kråkåsveien 11

Hjemmelshaver

Pedersen Gro-Eli Tandberg, Pedersen Tommy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst fra Kråkåsveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Boligen ligger på en lett skrånet tomt, pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass og plen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 950 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges 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.

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZL7303>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311240062	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gro-Eli Tandberg Pedersen	Tommy Pedersen
Gateadresse	
Kråkåsveien 11	
Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3229
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GTP, TP

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse

Document reference: 1311240062

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
Ar
Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1311240062

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

secured by 

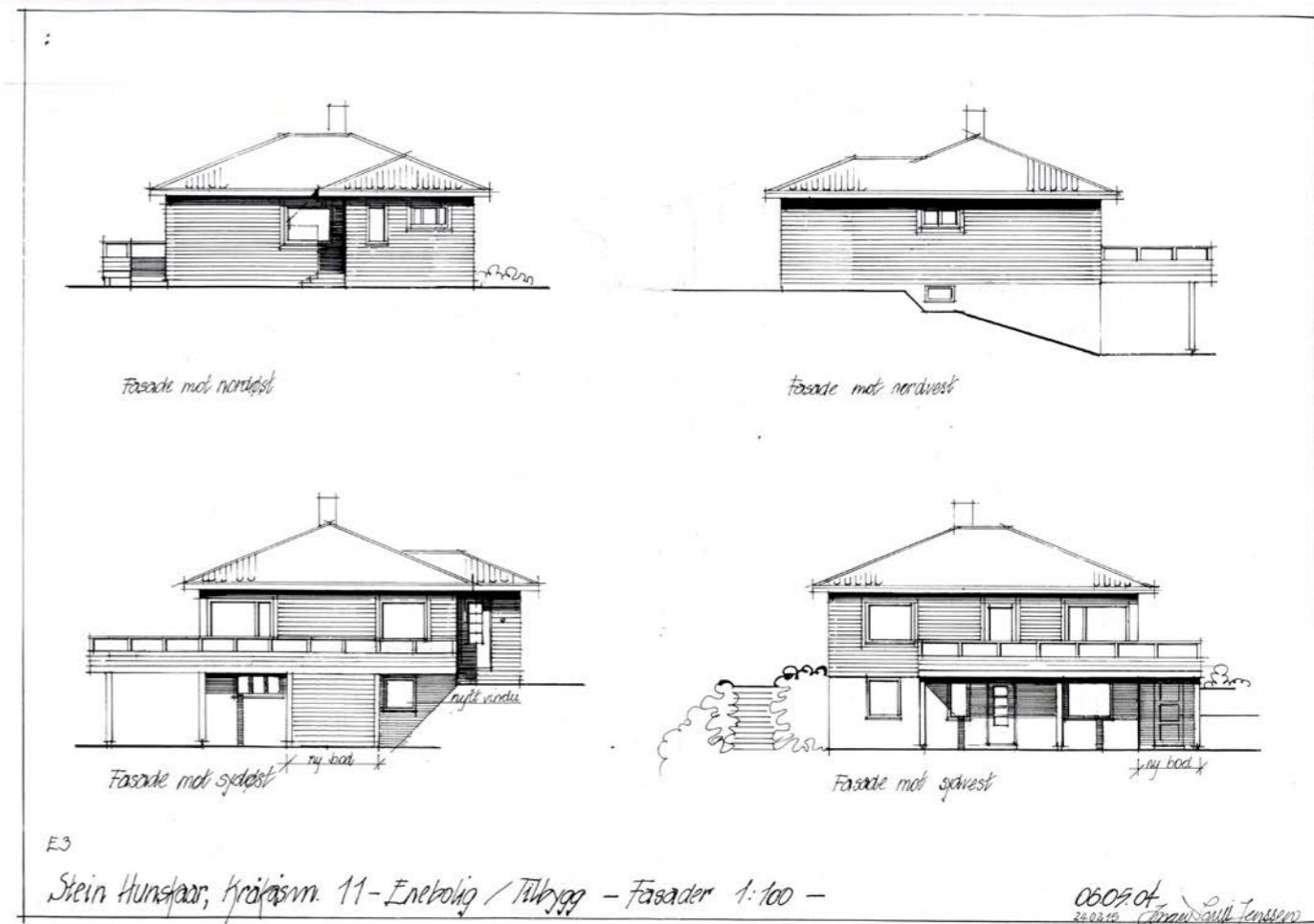
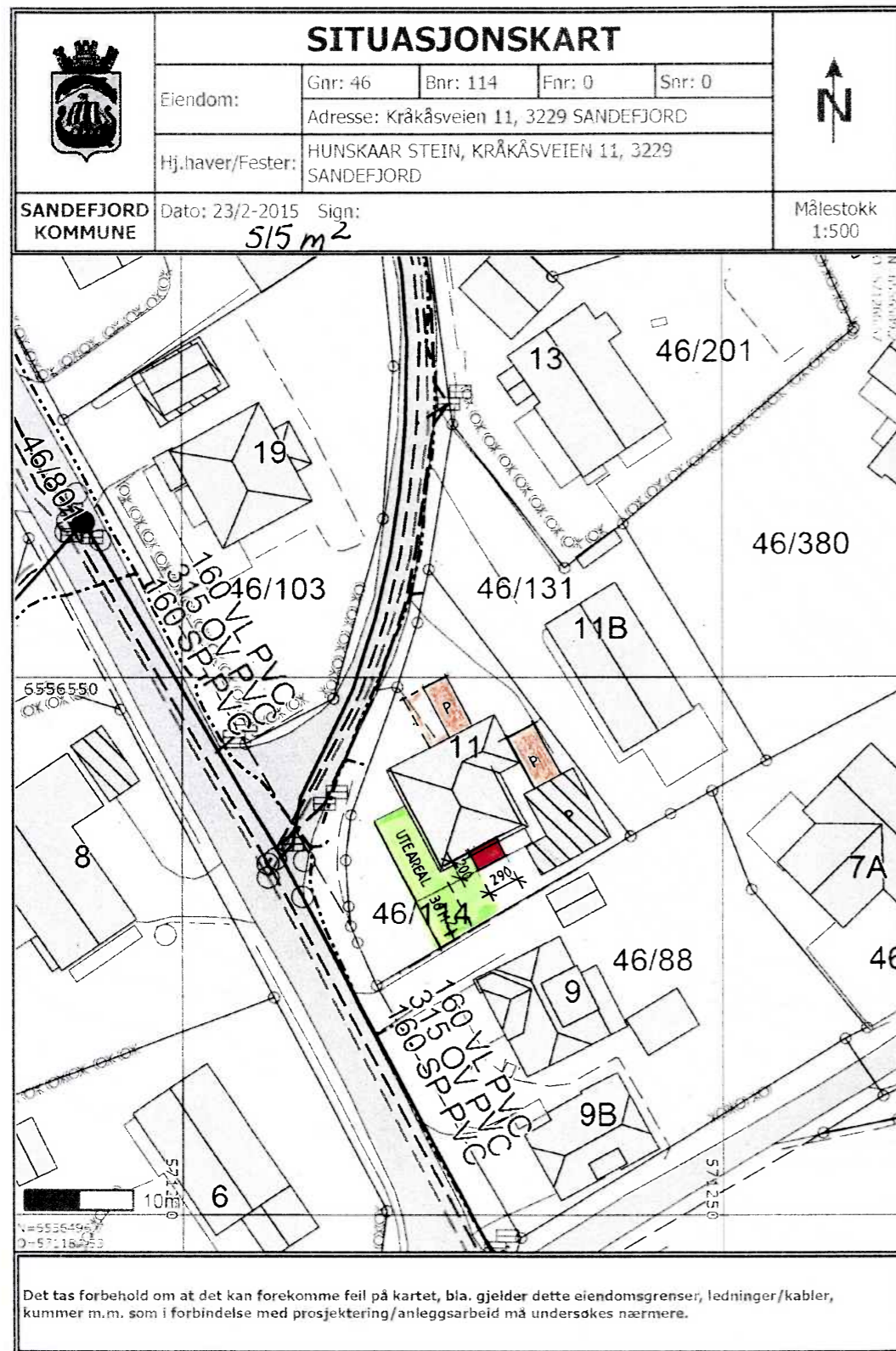
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro Eli Tandberg Pedersen	918ba2d77af6c10f6fff74ad9 e967af84a40b96c	02.10.2024 09:14:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

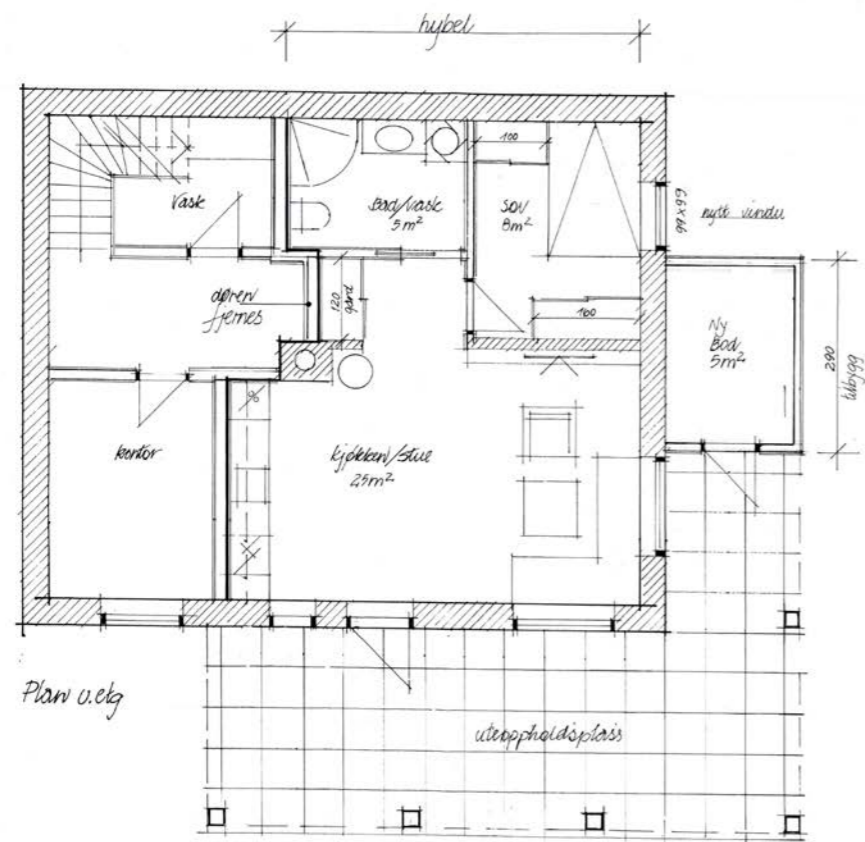
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Pedersen	56a9ef3601c5cd88382fdbd 1f00c82e39bace7df	02.10.2024 12:42:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311240062

Document reference: 1311240062

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

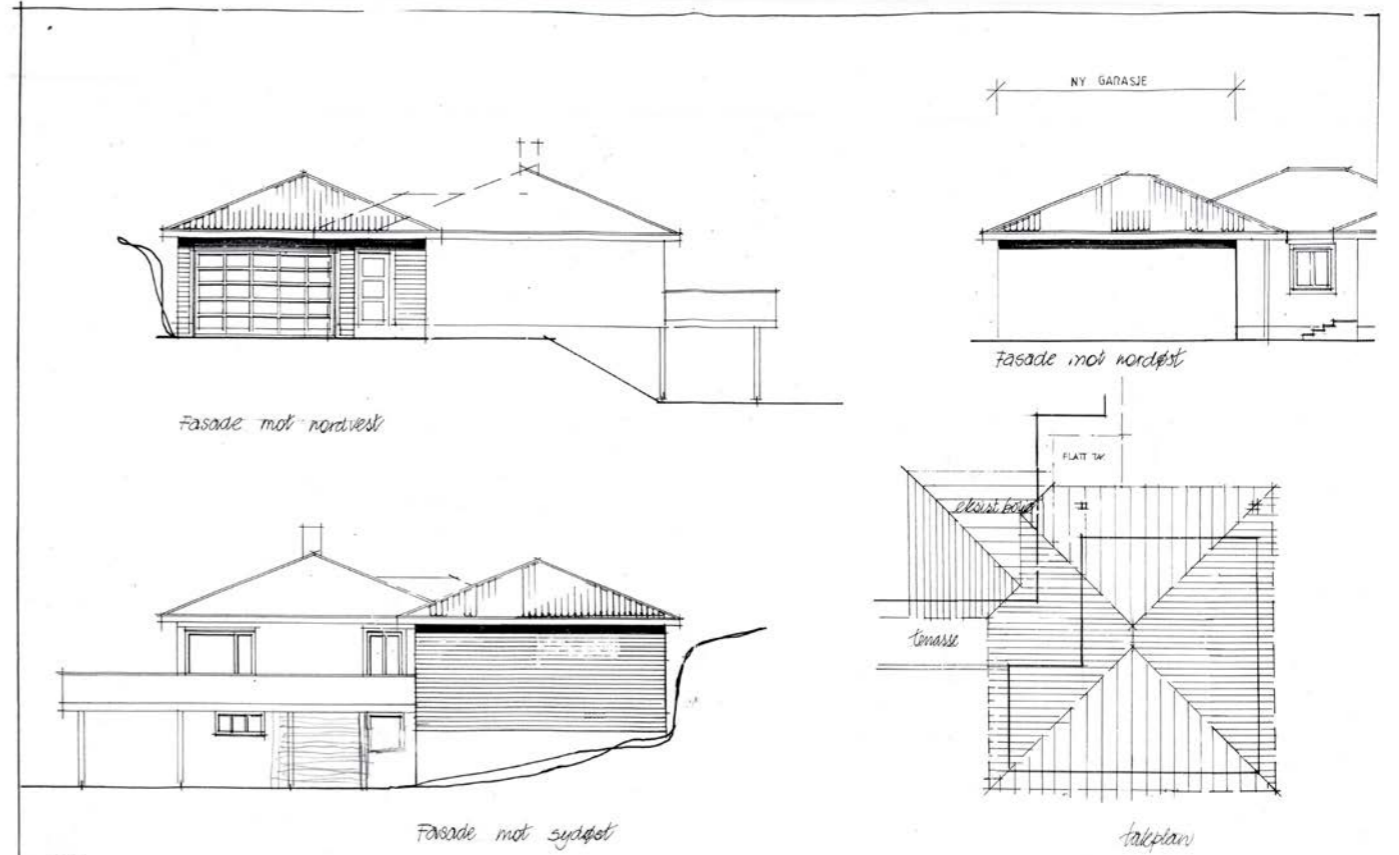




E2

Stein Hunskaar, Kråkåsen 11 — Plan hybel 39m² — 1:50 — febr. 2015 —

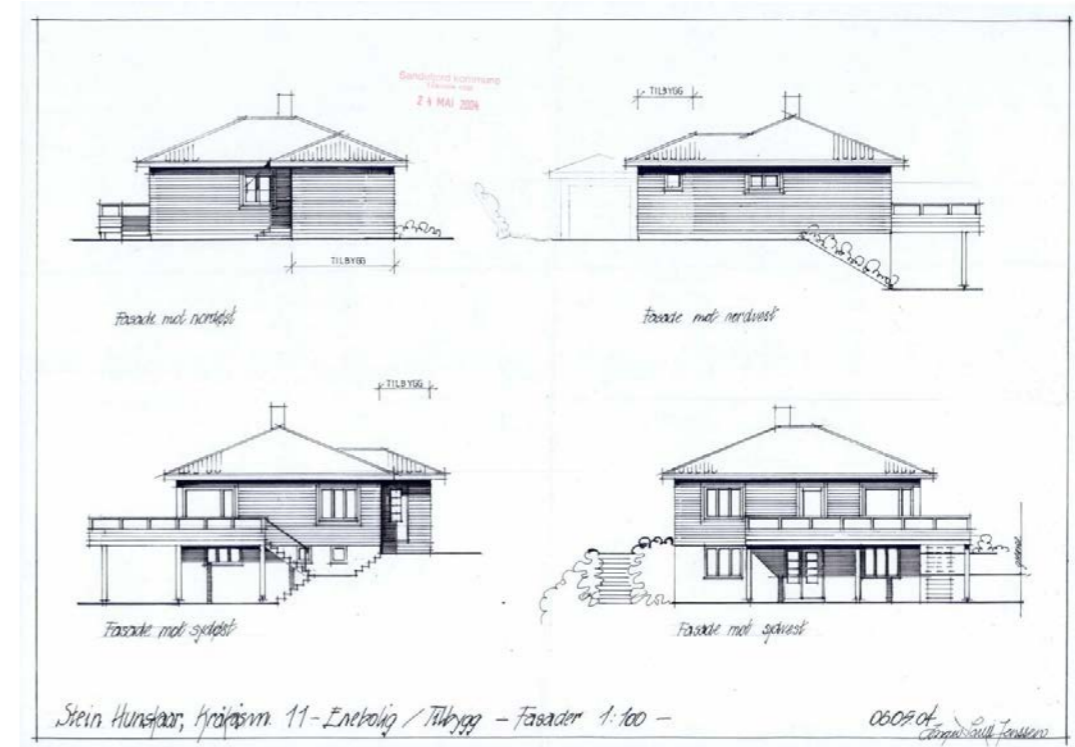
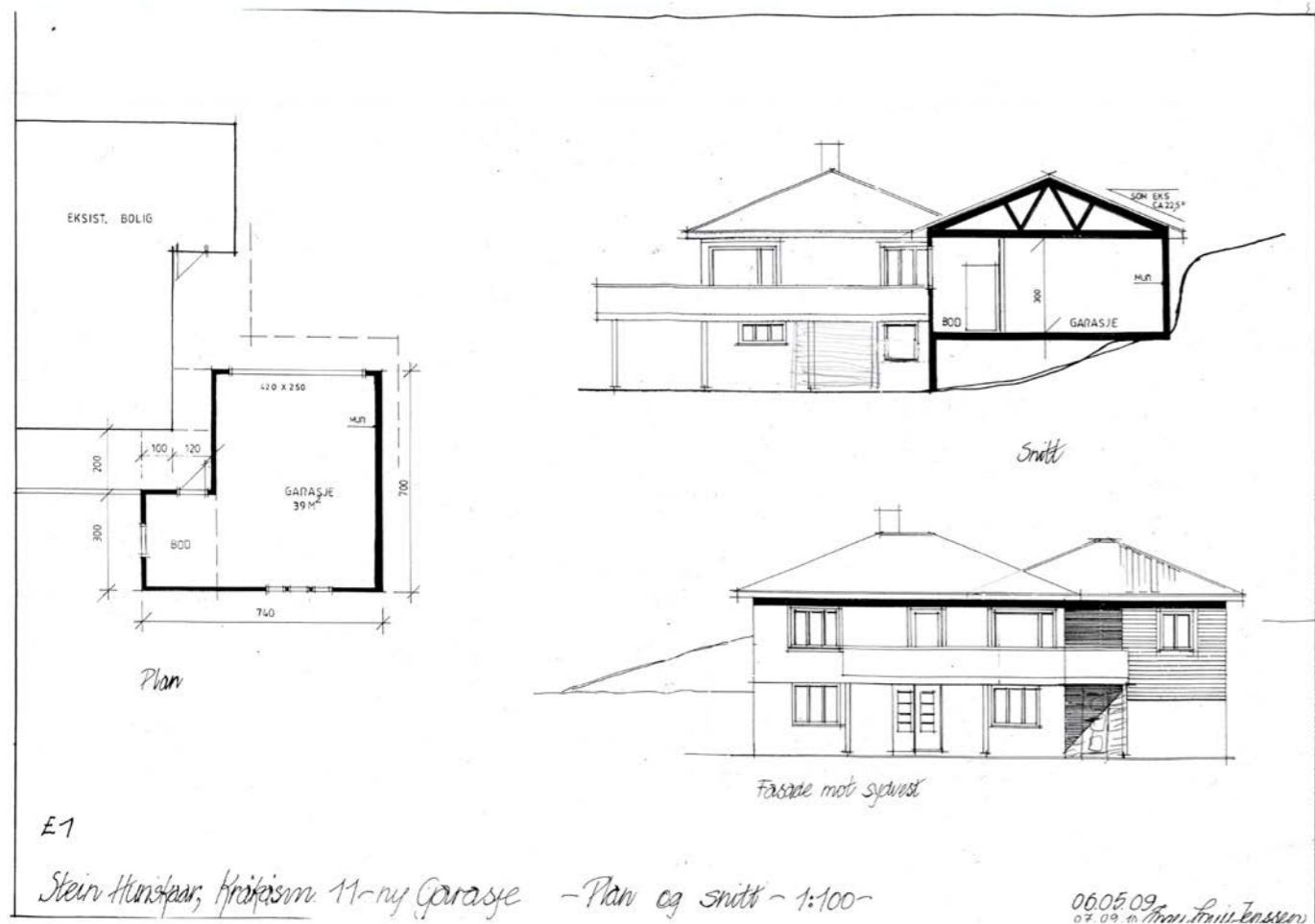
Inger Toril Øst Jensen

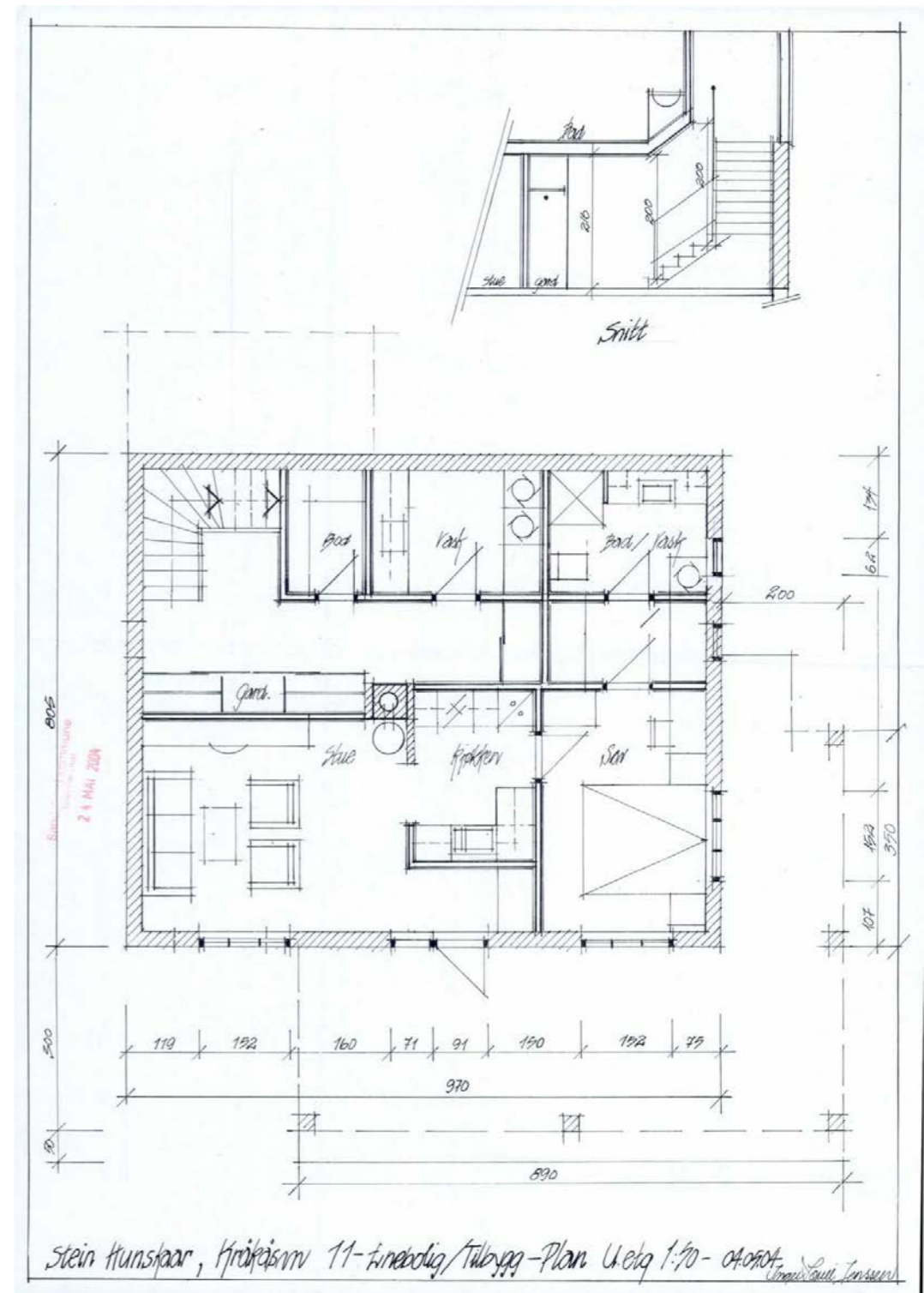
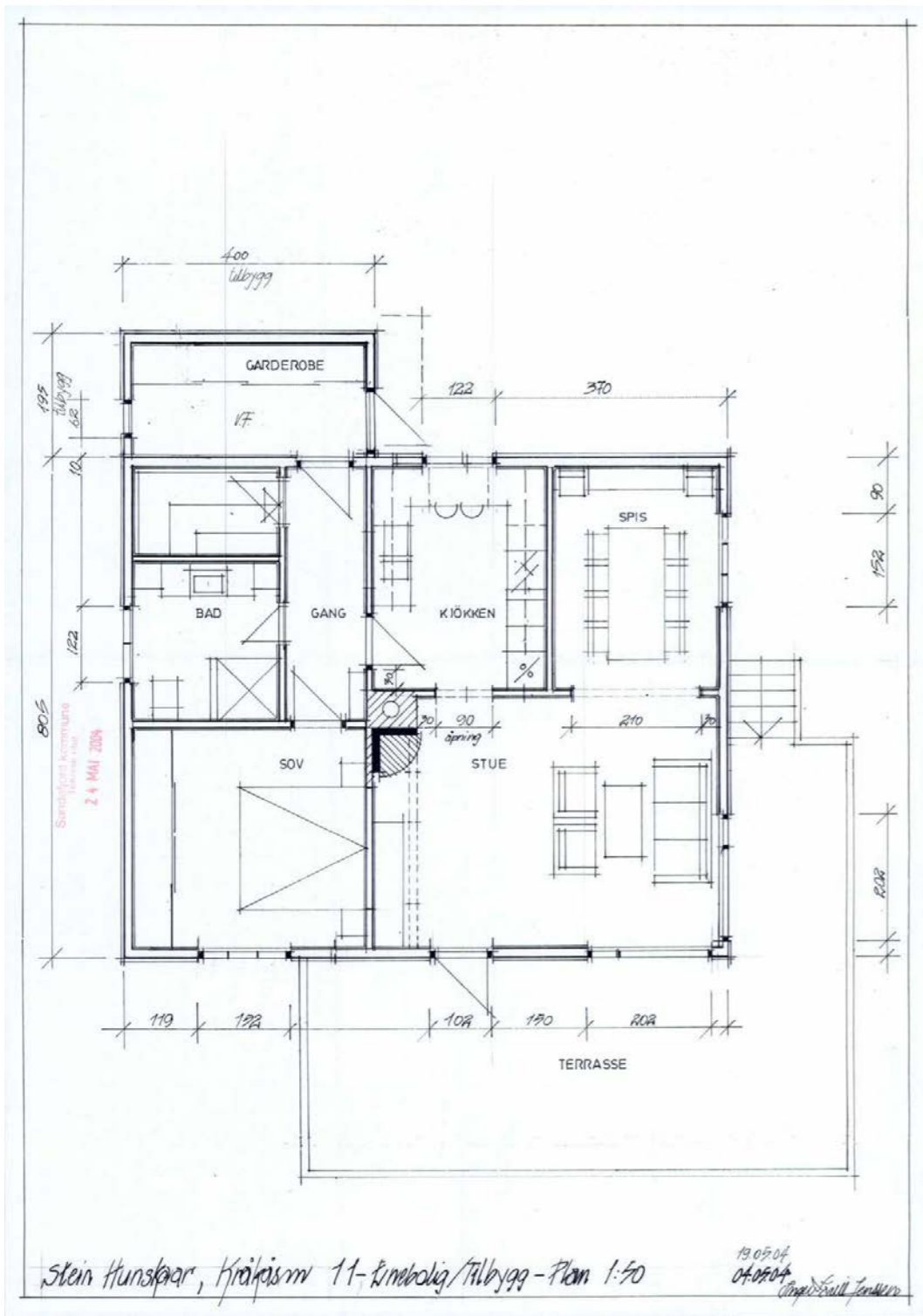


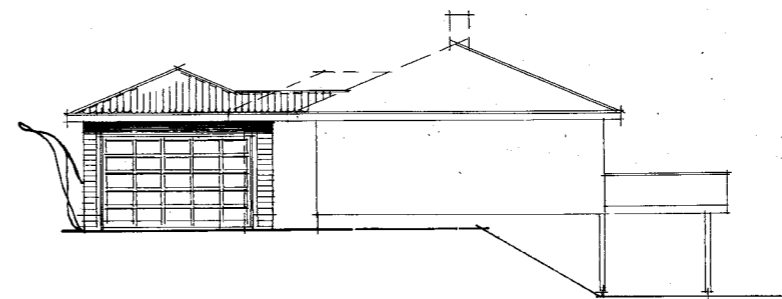
E2

Stein Hunskaar, Kråkåsen 11 - ny Garasje - Fasadene og takplan - 1:100 -

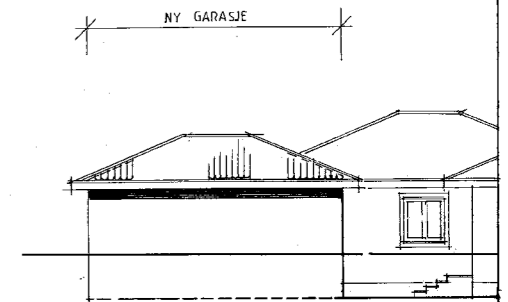
060509
07.09.10 Inger Toril Øst Jensen







Fasade mot nordvest



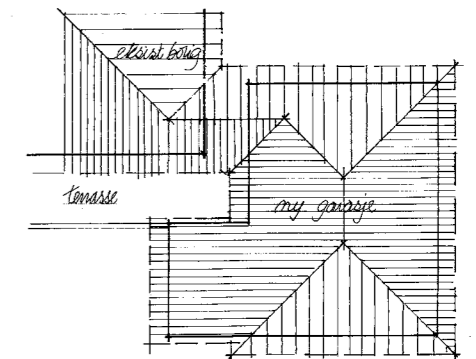
Fasade mot nordvest



Sandness kommuneh
Teknisk etat

22 MAI 2009

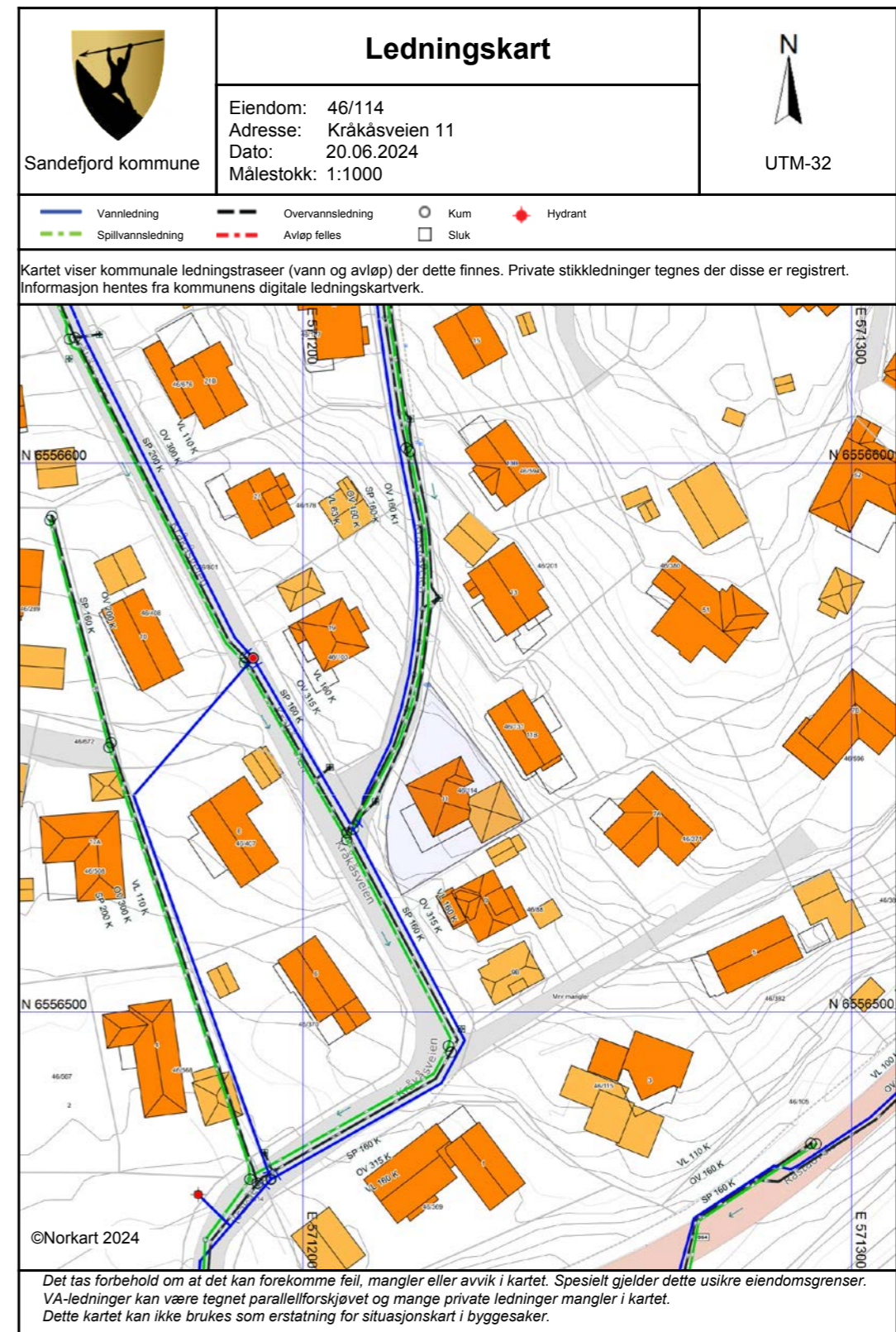
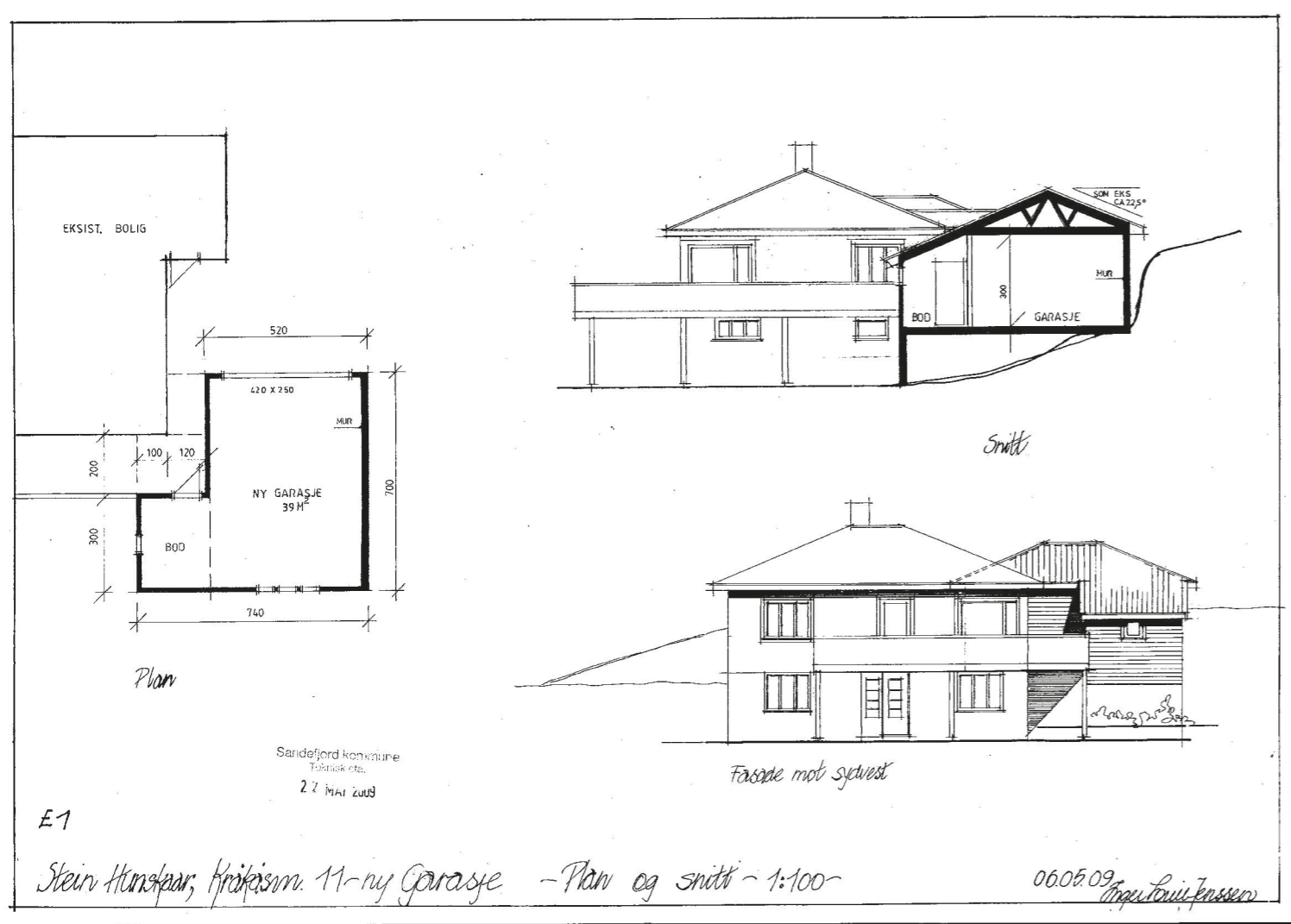
Fasade mot sydvest

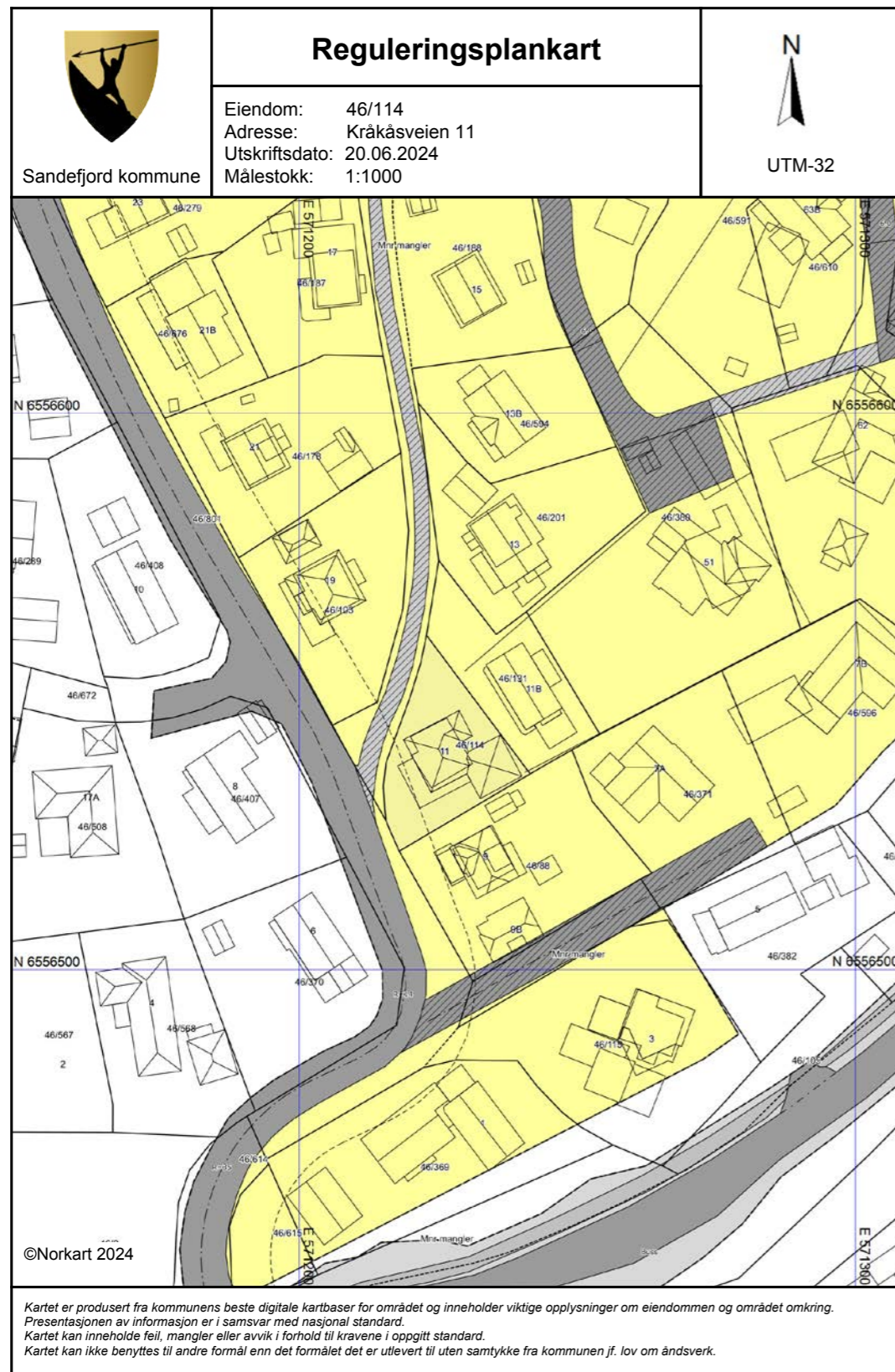



tekteplan

E 2

Stein Hunstad, Krokstam 11 - ny Garasje - Fasadene og tekteplan - 1:100 - 06.05.09
Ange Louise Jensen



Sandefjord kommune
 Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord
 Telefon: 33 41 60 00
 E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no

Dato: 26.06.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	46	Bnr:	114	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Kråkåsveien 11, 3229 SANDEFJORD						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Har eiendommen septiktank?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Privat utslipp/avløp

Er det etablert privat utslipp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Heftelser vann og avløp

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>

Atkomst til eiendommen:

Ankomst fra	Offentlig veg <input type="checkbox"/>	Privat veg <input checked="" type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
-------------	--	--	---



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig «som den er»

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen «Det følger egen parkeringsplass med leiligheten» eller «Badet er renoverert av fagfolk»), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismetlamper 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.

Kråkåsveien 11

Nabolaget Hasle/Kråkås/Gokstad - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kråkåsveien Linje 138	3 min	0.2 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	24 min	1.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	13 min	

Skoler

Sande skole (1-7 kl.) 248 elever, 13 klasser	18 min	1.3 km
Gokstad skole (1-7 kl.) 318 elever, 21 klasser	20 min	1.4 km
Unneberg skole (1-7 kl.) 107 elever, 8 klasser	26 min	1.9 km
Byskolen (1-7 kl.) 327 elever, 24 klasser	6 min	2.5 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 25 klasser	18 min	1.4 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	6 min	3.1 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	8 min	3.7 km

Ladepunkt for el-bil

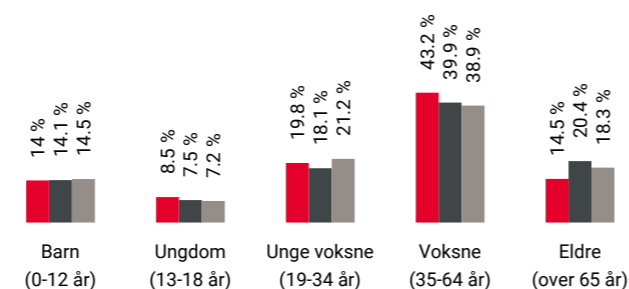
Rema 1000 Østerøyveien	17 min
------------------------	--------

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hasle/Kråkås/Gokstad	1 174	524
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sverstad barnehage (1-5 år) 28 barn	17 min	1.3 km
Prestekragen barnehage (0-5 år) 21 barn	19 min	1.3 km
Barnas Have (0-5 år) 49 barn	23 min	1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Haslebakken Post i butikk	4 min	0.2 km
Meny Haslesenteret PostNord	8 min	0.6 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

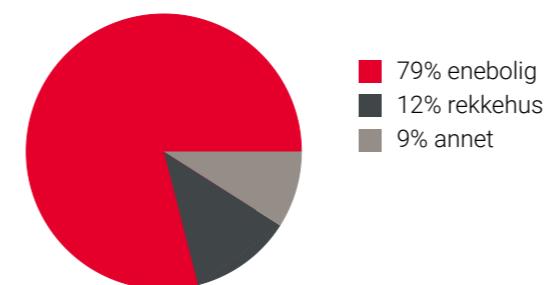
Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

Sande skole Aktivitetshall, ballspill	17 min	1.2 km
Frøyas vei Balløkke Ballspill	17 min	1.3 km
EVO Sandefjord Øst	22 min	
Pro Gym Sandefjord	26 min	

Boligmasse



«Sentralt og landlig»

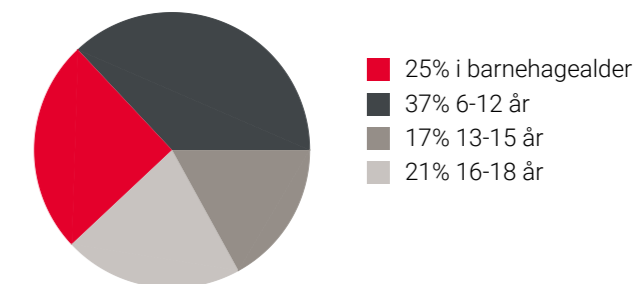
Sitat fra en lokalkjent



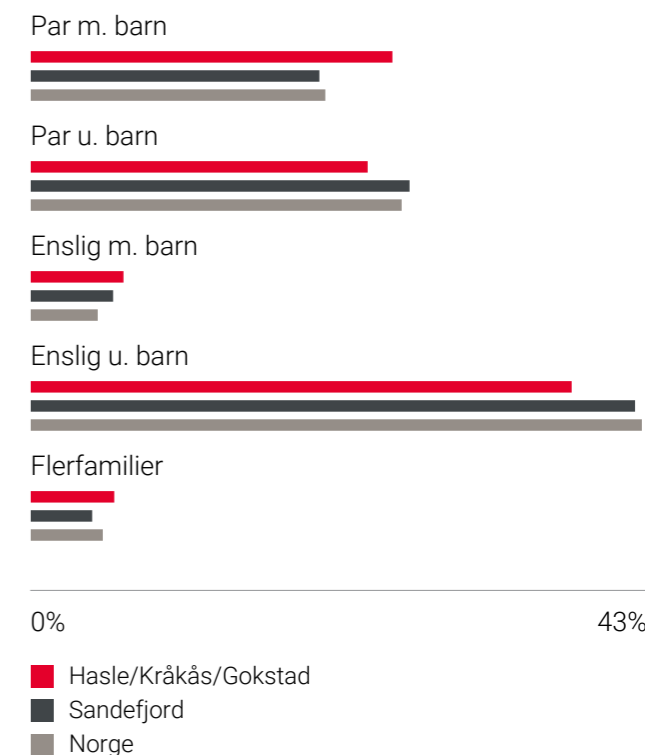
Varer/Tjenester

Hvaltorvet Kjøpesenter	27 min
Vitusapotek Sandefjord	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

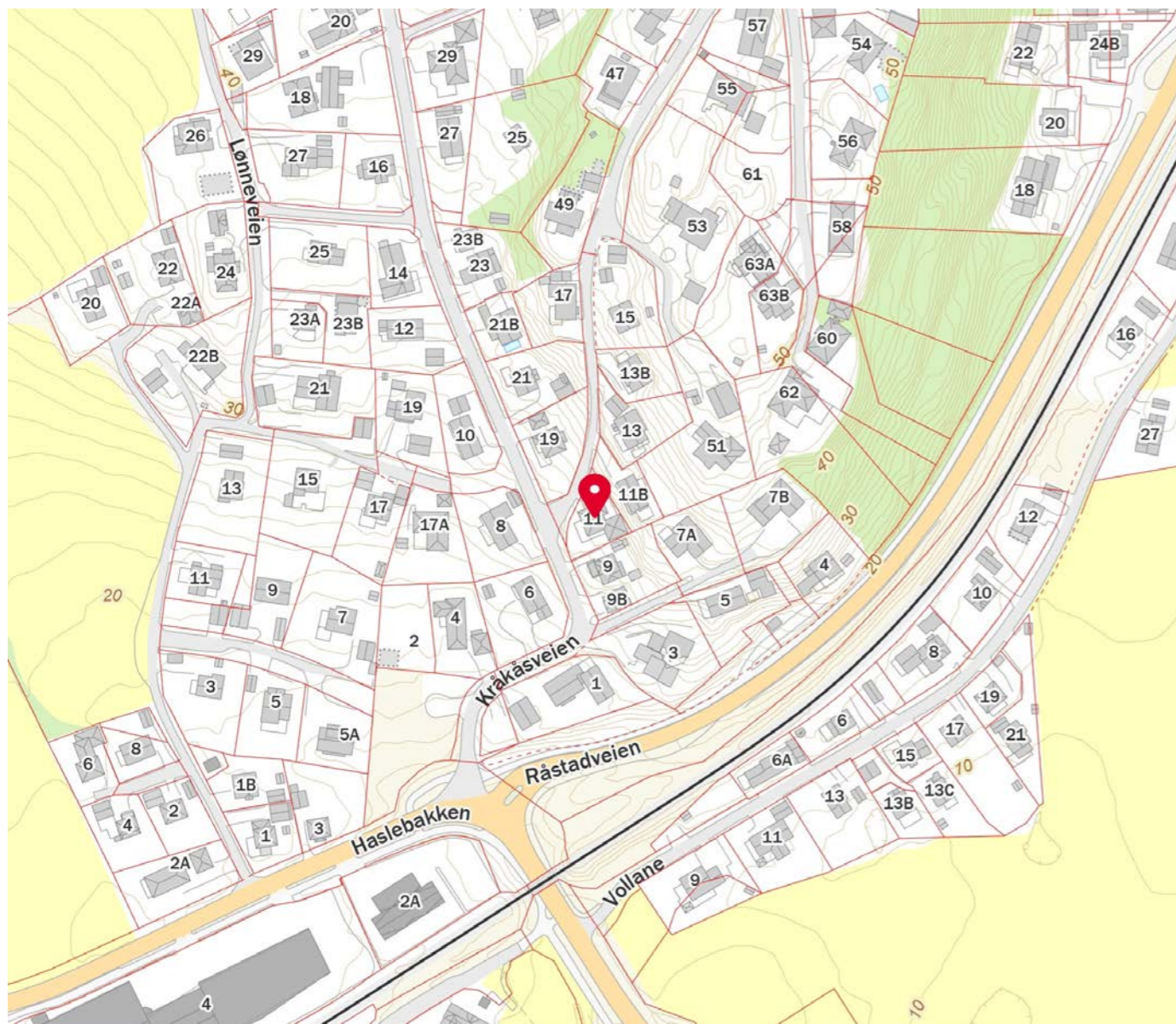
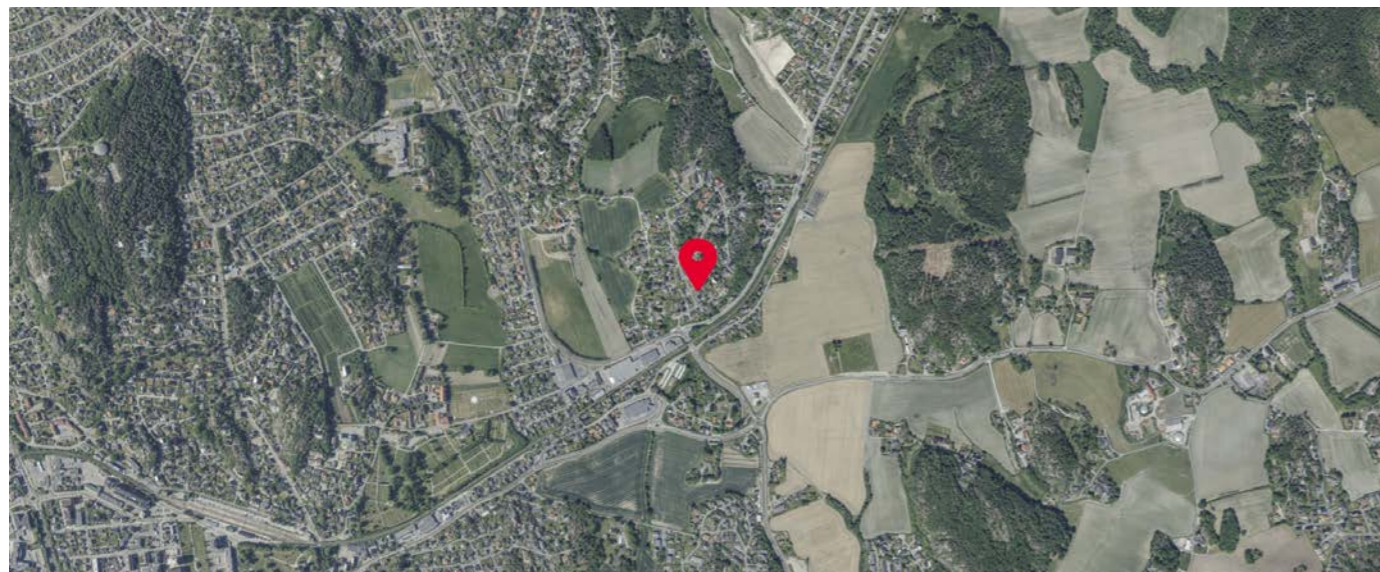


Sivilstand

	Hasle/Kråkås/Gokstad	Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre til sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss får du personlig service og god rådgivning enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Kråksåsveien 11
3229 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Saksbehandler: Thomas Peder Otterbech

Oppdragsnummer:

Telefon: 970 87 056
E-post: thomas.otterbech@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre