

aktiv.



Nedre Gokstadvei 30C, 3228 SANDEFJORD

**Pen og oppgradert bolig med god
planløsning 3 soverom, garasje og
romslig terrasse.**



Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947
E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 98 640,-
Total ink omk.: Kr 3 988 640,-
Selger: Kjell Øyvind Helleve Horntveth
Marianne Horntveth Helleve

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 173/197 kvm
Tomtstr.: 774.8 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 365
Oppdragsnr.: 1311260034

Velkommen til denne koselige eneboligen i Sandefjord innerst i blindvei. Her får du nærhet til byens fasiliteter og kort vei til skoler, barnehager og offentlig transport.

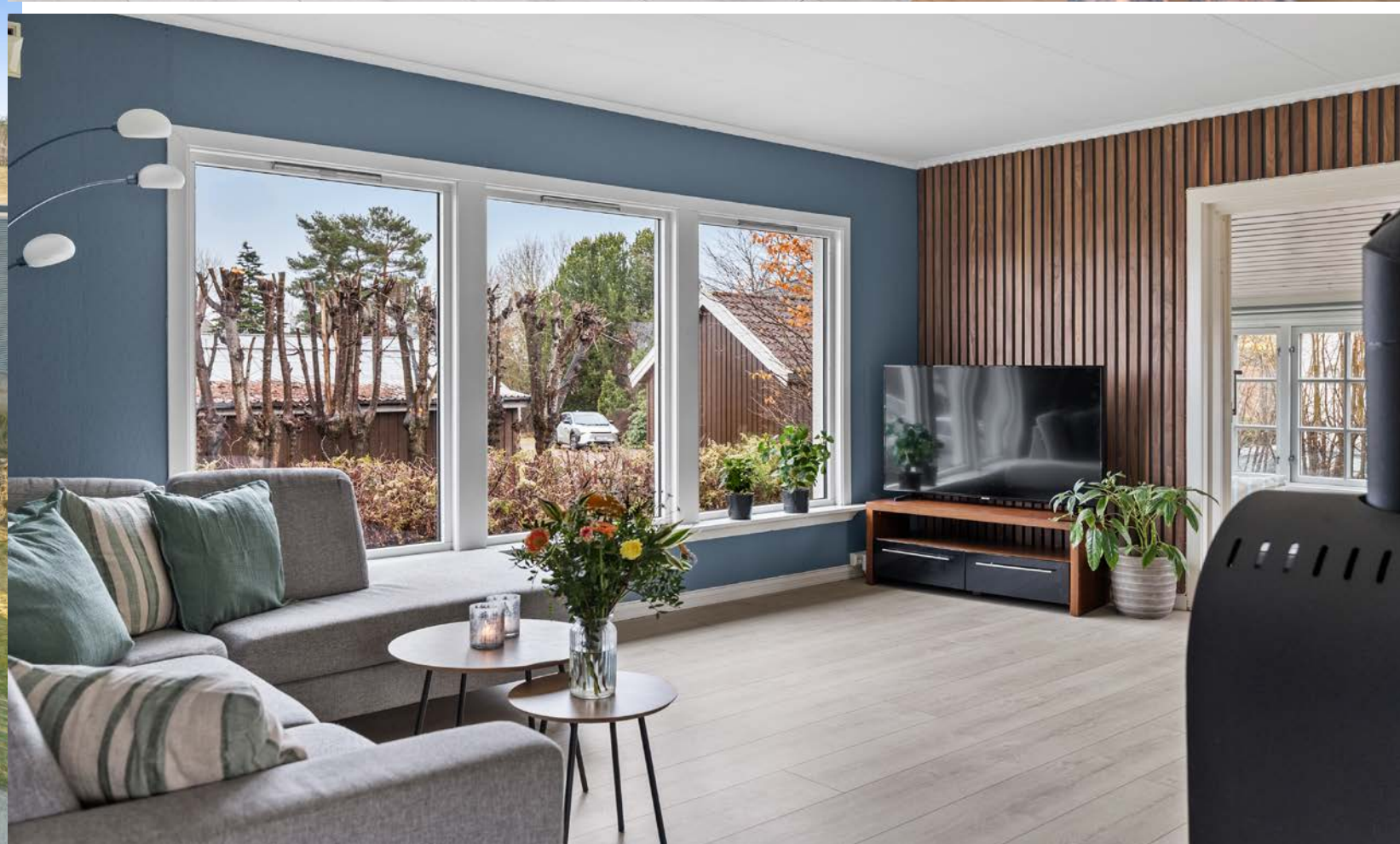
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og moderne, med en praktisk planløsning som inkluderer tre gode soverom. Kjøkkenet har en tidløs Ikea-innredning fra 2012/2013. Badet i 1. etasje ble pusset opp i 2010, med senere oppgraderinger i perioden 2023-2025, og holder en pen standard. Innvendig har boligen laminat- og parkettgulv samt lyse, oppgraderte overflater. Det er gjort flere oppgraderinger de senere årene, blant annet nye gulv i 2020 og 2023. En innbydende og funksjonell bolig klar til innflytting.

Velkommen! Husk påmelding til visning.

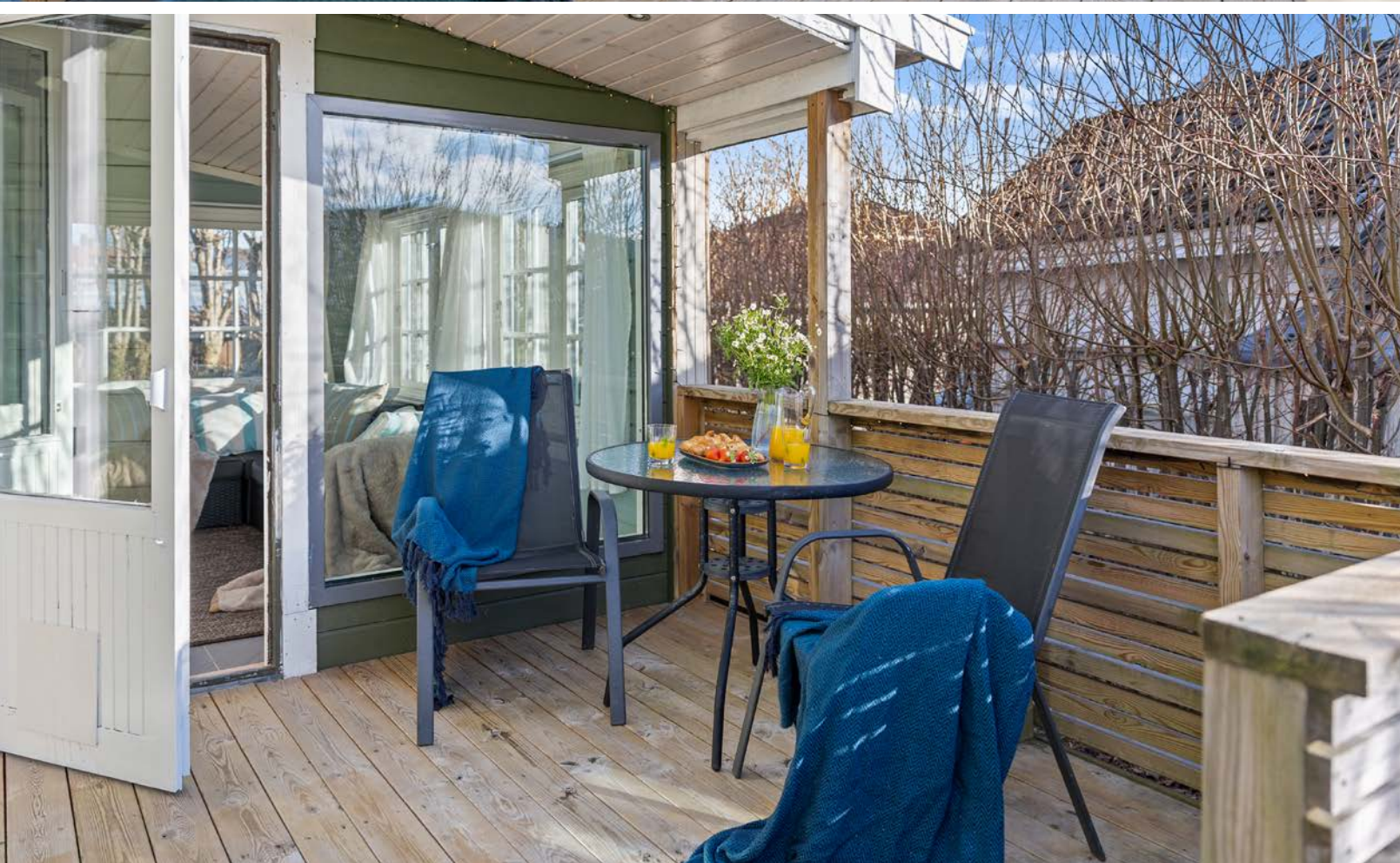


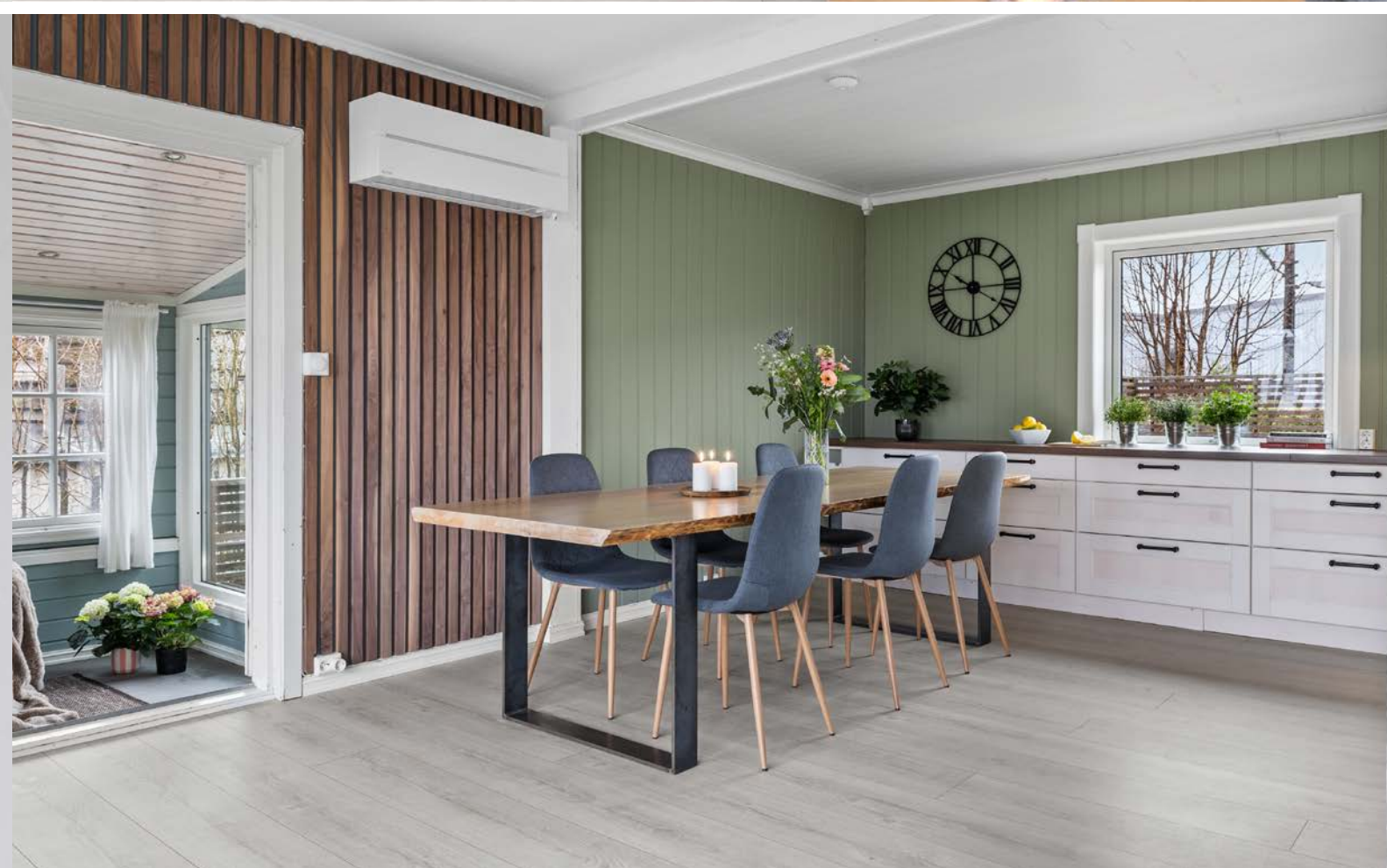
Innhold

Velkommen2
Plantegning32
Om eiendommen36
Egenerklæring90
Energiattest 100
Nabolagsprofil 105
Forbrukerinformasjon 149
Budskjema 150















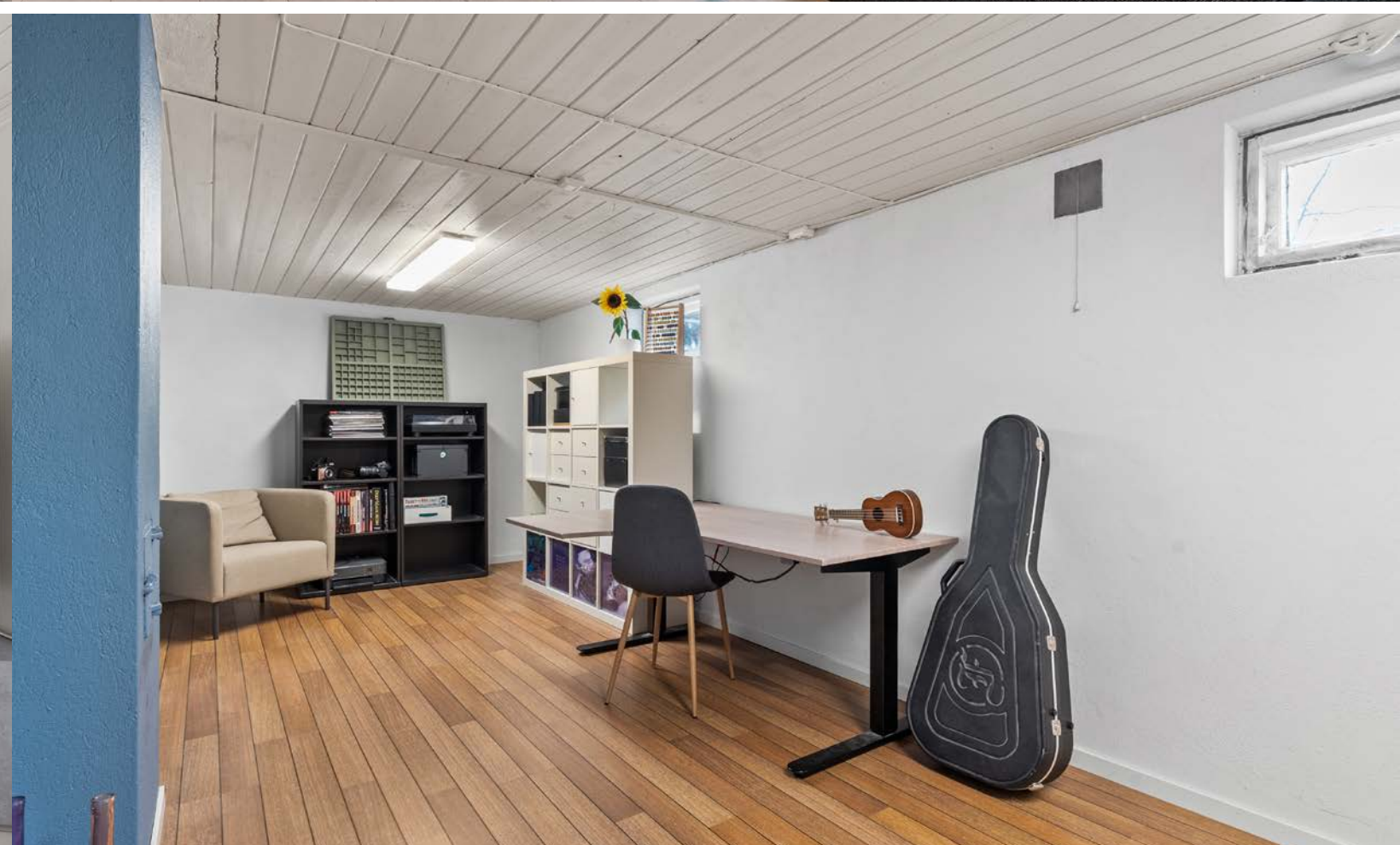


Boligen har 3 soverom som alle er av god størrelse.



Boligen har mange rom og muligheter.













Plantegning

1. etasje



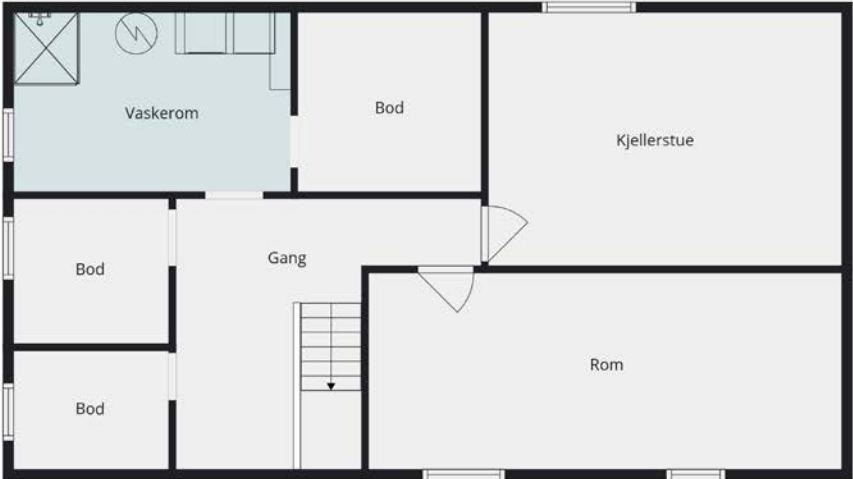
1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



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

Kjeller



Kjeller

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



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



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: 173 kvm

BRA - e: 24 kvm

BRA totalt: 197 kvm

TBA: 58 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 79 kvm Gang, bod 1, bod 2, vaskerom/dusj, bod 3, kjellerstue, hobbyrom

1. etasje

BRA-i: 94 kvm Entré, trapperom, gang, soverom 1, bad, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

58 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 kvm Garasje, bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg.

Entré: 1,3 m²

Trapperom: 2,1 m²

Gang: 7,4 m²

Soverom 1: 6,5 m²

Bad: 3,6 m²

Soverom 2: 11,3 m²

Soverom 3: 7 m²

Stue: 22,4 m²

Kjøkken: 18,7 m²

Hagestue: 9,2 m²

Areal kjeller

Gang: 11,6 m²

Bod 1: 5,2 m²

Bod 2: 3,9 m²

Vaskerom: 9,8 m²

Bod 3: 6,3 m²

Kjellerstue: 18,6 m²

Hobbyrom: 18,6 m²

Byggetegninger Enebolig:

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

1. etasje:

Det er etablert hagestue som ikke fremkommer av godkjente tegninger.

Vegger er fjernet for å etablere åpen løsning mellom kjøkken og stue.

Kjeller:

Rom som er tegnet som brenselrom benyttes i dag som vaskerom og bod.

Rom som er tegnet som hobbyrom er innredet og benyttes som kjellerstue.

Det foreligger ikke opplysninger om at tiltakene er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Etablering av hagestue, samt

bruksendring fra tilleggsdel (for eksempel bod og hobbyrom) til hoveddel (for eksempel stue og vaskerom) kan være søknadspliktige tiltak.

Manglende godkjenning kan medføre behov for nærmere avklaring med kommunen. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare eventuelle krav til søknad eller godkjenning.

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

2022: Skiftet ut sikringsskapet til nytt skap på loft etter varmgang. Ny kurs til elbil lader.

2023: Spylte avløpsrør fra stakeluke i hagen ca. 5 meter inn etter tilbakeslag i kjelleren.

2024: Utbedre avvik etter eltilsyn. Skifte av ødelagt utekran og montert ny stengeventil inne på vaskerom.

2025: Bytte el-kabel.

2026: Bytte av stikkontakter på bad.

Garasje:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger. Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

2022: Montering av elbillader.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

774.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med plen og hekk, her har man mulighet til å møblere i flere soner. Gruset innkjørsel.

Eiendomsgrensene er middels til nøyaktig grense med et avvik mellom 3-30cm. Bebyggelsen ligger godt innenfor tomtegrense.

Beliggenhet

Nedre Gokstadvei 30C ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Sandefjord kommune. Eiendommen har en rolig, tilbaketrukket beliggenhet, samtidig som den ligger sentralt med kort vei til det meste av service- og fritidstilbud.

Fra boligen er det kort vei til sentrum av Sandefjord, hvor du finner et bredt utvalg av butikker,

restauranter, kafeer og kulturtilbud. Området byr også på nærhet til flotte rekreasjonsområder og populære turområder, noe som gir gode muligheter for en aktiv hverdag. Matbutikken Meny ligger også rett borte i gaten. Rett ovenfor veien finner man Hadeland blomster. Det er også kort vei til Lekia lekebutikk, coop ekstra, vitus apotek og møbelringen som ligger like ved boligen.

Det er gode kollektivforbindelser i nærheten, samt enkel adkomst til hovedveinetten for deg som pendler. Skoler, barnehager og dagligvarebutikker finnes i nærområdet, noe som gjør beliggenheten praktisk og familievennlig.

Kort oppsummert kombinerer Nedre Gokstadvei 30C en barnevennlig beliggenhet med nærhet til byliv, natur og nødvendige fasiliteter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Prestekragen barnehage (0-5 år) ca. 1 km

Epleblomsten Steinerbarnehage (1-5 år) ca. 1.4 km

Sverstad barnehage (1-5 år) ca. 1.5 km

Skoler

Sande skole (1-7 kl.) ca. 1.2 km

Gokstad skole (1-7 kl.) ca. 1.4 km

Byskolen (1-7 kl.) ca. 1.7 km

Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.5 km

Varden ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 2.9 km
Skagerak International School ca. 3.1 km
Sandefjord videregående skole ca. 3.2 km

Offentlig kommunikasjon

Buss: Kråkåsveien (Linje 138) ca. 0.2 km
Sandefjord stasjon ca. 1.5 km
Sandefjord lufthavn Torp ca. 12 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med takpapp, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein fra 2012. Øvre vindskier ble samtidig skiftet.

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

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

Taktekking - 2: Taket på hagestue er tekket med

asfalttakshingel fra 2013/14. Taktekking er vurdert fra takfot. Normal aldring og vær slitasje på shingel.

Nedre del av vindskier på hovedhus av eldre dato.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2012. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

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

Veggkonstruksjon: Yttervegger over grunnmur er oppført i 10 cm isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. I perioden 2013–2016 er veggene foret ut og etterisolert med ca. 5 cm, og utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, og det er montert musebånd.

På kjøkken mot jernbanen er det etablert to lag krysslågt gips bak MDF-veggpanel for forbedring av lydforhold. Vegg under tak ved inngangspartiet er ikke renover/ foret ut.

Utvendig kledning malt i 2026.

Takkonstruksjon/Loft: Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av plassbygde takstoler i tre. Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med 10 - 20 cm mineralull mot underliggende himling. Delvis gulvet loft.

Lufting skjer gjennom gesimser.

Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra perioden 2003–2010. I hobbyrom i kjeller er det vinduer fra byggeår med enkelglass og plexiglass.

Vinduer - 2: Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2012 på kjøkken og i hagestue. PVC vinduer med 2-lags isolerglass fra 2012 i kjeller. I kjellerstue er det montert malt trevindu med 3-lags isolerglass fra 2014.

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet. PVC vinduer kan med fordel pusses inn på innsiden i åpning.

Dører: Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2003. Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 1966.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasser på ca. 58 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnerert tre fundamentert på løsmasser. Terrasse i hage fra 2021 og del ut fra hagestue fra 2017.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Retningsavvik er kontrollert i soverom 1 og stue i 1. etg., samt kjellerstue og gang i kjeller. Pipe og ildsted: Det er montert peisovn i stue fra

2008, glassplate på gulv i front. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i hobbyrom og feieluke på loft. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2016. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Rom Under Terreng: Gulv i kjeller av betong. Tekket med laminat. Vegger av pussete betongblokker, samt innforede vegger i kjellerstue og en bod. Hulltaking er foretatt i kjellerstue, det ble målt vektprosent på 14,5 % i bunnsvill som er i øvre sjikt av hva som regnes som tørt treverk.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Boligen er fundamentert på løsmasser av stein og grus.

Fuktsikring og drenering: Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Utfra byggeår drenert med rør av betong. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør av betong og videre ut til bakken.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur oppført av betongblokker. Utvendig pusset og malt. Enkelte vegger i kjeller er innkledd. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Det er ikke registrert noen sprekker eller setninger av betydning.

Terrengforhold: Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra 2007, tilkoblet det offentlige.

GARASJE

Enkel garasje fra 1967 med bod bygget inntil. Vegger er av uisolert bindingsverk, kledd med liggende bordkledning. Enkel saltakkonstruksjon med undertak av bord, tekket med asfaltpapp. Enkle boddører og vippeport av tre.

Taket har lite fall og har underdimensjonerte takbjelker. Snø må fjernes for å unngå skader. Garasjen har en del råteskader.

TG2

Taktekking - 2
Det er registrert åpning i overgang mellom tak og vegg, hvor isolasjon er synlig. Løsningen fremstår ikke som tilstrekkelig tett. Nedre del av vindskiene bærer preg av elde og slitasje.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.
Konsekvens/tiltak: Forholdet bør utbedres ved å etablere tett overgang mellom tak og vegg, eksempelvis med beslag og korrekt tetting. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen. Slitte vindskier bør skiftes ut med tiden for å unngå videre forringelse av treverk.

Takkonstruksjon/Loft

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Loftluken er av eldre type og er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av konstruksjonen, samt i gavler for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader på konstruksjonen.

Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Vinduer

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

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelisten og noe værslitt treverk. Vindu til inngangsparti med sprekk i glass. Det mangler beslag i underkant av vinduer. Dette medfører økt risiko for fuktopptak og skader på karm.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelisten er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Ved fremtidig utskifting av vinduer anbefales montering av beslag for å redusere fuktrisiko.

Dører

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

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

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller utbedring av ytterdører, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelisten er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Utvendige trapper

Det er registrert sprekkdannelse i overgang mellom betongtrapp og grunnmur. Videre er det stedvis avflassing og slitasje på puss og maling. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre sprekker med egnet fugemasse/reparasjon, samt vedlikeholde overflater med ny puss og maling. Dersom forholdet ikke utbedres kan skadene utvikle seg over tid.

Overflater - 2

Store gliper som mangler belistning på vegg mot pipe mellom stue og kjøkken. Det er stedvis registrert noe knirk i gulvflater. Konsekvens/tiltak: Det er ikke registrert noen store

skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Følgende retningsavvik ble registrert: 25 mm gjennom hele, og 17 mm innenfor 2 m i stue ved pipe. 26 mm gjennom hele, og 12 mm innenfor 2 m i kjellerstue.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. 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.

Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er sprekkdannelse langs pipe i kjeller. Ifølge eier har forholdet vært uendret i eierietid. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes rehabilitering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvens er redusert gjenværende brukstid av pipe.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Ved hulltaking er det observert bruk av diffusjonsåpen duk på varm side i veggkonstruksjon mot terreng. Løsningen avviker fra anbefalt oppbygning for denne typen konstruksjoner. Konsekvens/tiltak: Forholdet innebærer en risiko for fukt- og kondensproblematikk. Det er ikke registrert tegn til skader på befaringsstidspunktet. Konstruksjonen bør vurderes nærmere ved eventuell oppgradering.

Det påviste fuktnivået på synlige murvegger gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Konsekvensen av forhøyet fukt i kjellermur og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av innneklimaet.

1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det anbefales ikke å benytte fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med dusjkabinett, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

1. etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre

enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er hullyd under enkelte fliser. Gulvet er tilnærmet flatt og det er noe lokalt motfall.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Konsekvens/tiltak: Avviket medfører økt risiko for vann utover våtsone ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering. Det anbefales videre bruk av dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

Hullyd i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvensen kan være at fuger sprekker og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

1. etasje - Bad - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.
Vannledninger

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Avvik gjelder eldre kobberrør fra byggeår.
Konsekvens/tiltak: Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Avløpsrør
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Avvik gjelder eldre avløpsrør.
Konsekvens/tiltak: Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

Varmtvannstank
Ved befarings ble det observert drypp fra ekspansjonsventilen til varmtvannsberederen. Det er tegn til at dette har pågått over tid, og trykk-/ sikkerhetsventilen bør kontrolleres for mulig funksjonssvikt.
Konsekvens/tiltak: Vedvarende drypp fra ekspansjonsventilen bør undersøkes nærmere, og eventuell defekt trykk-/sikkerhetsventil bør utbedres for å unngå vannskader og redusert levetid på

varmtvannsberederen.

Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur på terrassen.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren, inkludert klemlist, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller. Manglende fuktsikring kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter
Det er registrert avflassing og mindre skader/riss i puss- og malingssjikt nederst på grunnmur mot terreng. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning i sokkelsone.
Konsekvens/tiltak: Skadet puss og maling bør utbedres ved rensing, reparasjon og ny overflatebehandling. Det anbefales samtidig å sikre gode drenerende forhold langs grunnmur for å redusere fuktbelastning. Dersom tiltak ikke utføres, kan skadene utvikle seg og føre til ytterligere nedbrytning av puss.

Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.
Det anbefales å arrondere terrenget rundt bygningen slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.
Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

TG3
Kjeller - Vaskerom/dusj - Generell
Vaskerom i kjeller er opprinnelig fra byggeår og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

Det er fliser på vegg i dusjsone, pusset og malt mur, samt malt trepanel mot bod.
Malt trepanel i himling.
Flislagt gulv fra 2010 på betonggulv. Lokalt fall mot sluk, samt noe motfall fra terskel mot bod.
Ingen oppkant eller synlig membran i rommet.
Rommet inneholder opphøyd dusjnisse, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Lufteventil i vegg.
Sluk i gulv av støpejern fra byggeår. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.
Konsekvens/tiltak: Vaskerommet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede leve-brukstid. Det må påregnes total

rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppskader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

TGIU
Oppvarming
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2020. Servicer utført i 2022 og 2024.
Termostatstyrte varmekabler på bad.
Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Innvendig trapp er nokså bratt og med litt korte trinn.
Det er ikke montert rekkverk i kjellertrapp eller utvendig trapp, samt det mangler håndløper på vegg i kjellertrapp.

Rekkverkshøyde på terrassen på 84 cm er under dagens krav på 1,0 m.

Vindu i kjellerstue er for lite for godkjent rømning og dagslys, og det er målt 140 cm opp til bunn av karm. Høyden fra gulvet og opp til nederste kant på rømingsvinduet innvendig skal ikke være over 1 meter. Dette kan kompenseres ved å montere en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte.
Konsekvens/tiltak:
Det er behov for tiltak.
Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader.
Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rekkverkshøyde tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.

Innvendig trapp bør utbedres for å oppnå bedre stigningsforhold og lengre trinn, slik at risikoen for fall og personskade reduseres.
Rekkverk bør monteres i trappene, samt håndløpere på vegg i kjellertrapp for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Vinduet i kjellerstuen bør skiftes ut til et vindu som tilfredsstiller krav til rømningsvei og dagslys.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert sikkerhet ved brann og utilstrekkelig tilgang på dagslys, noe som kan påvirke både helse og sikkerhet.
Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja
Beskrivelse: Ble noen delvis ødelagte fliser på oppe på vegg ved demontering av servant. Flisene er ca 80 cm over gulvet og er fullstendig dekket til av Fibo baderomsplater

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Pec Elektro, 2026
Beskrivelse: Bytte av stikkontakter ved servant. Limt opp Fibo våtromsplater på eksisterende fliser på en vegg. Nye sanitærfuger langs gulv. Veggskap ved siden av er skrudd i vegg.

3. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja
Beskrivelse: Fibo våtromsplater er godkjent som våtromsmembran i henhold til våtromsnormen.

5. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Stedvis råte på garasje. Funnet noe råte på dårlig malt karm og vindski på hus. Områdene har blitt spunset og malt.

6. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Forrige eier, 2012

Beskrivelse: Bytte av tak. Bytte av kledning. Forrige eier sa muntlig ved overtakelse at det også blei etterisolert.

7. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja
Beskrivelse: Tregt vindu på bad.

8. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja
Firmanavn: Forrige eier, 2012
Beskrivelse: Bygget lukket utestue. Bygget platting på bakside av hus og koblet denne sammen med eksisterende terrasse som var på kortsiden av huset, ved siden av utestua.

9. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja
Beskrivelse: Sprekk langs pipe i kjelleren. Noe skjevheter i gulv fra pipe i 1. etasje.

11. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja
Beskrivelse: Noe saltutslag enkelte steder nede ved gulv. Har hatt noe saltutslag på vegger på vaskerom. Lufta i kjellern er fuktigere på sommeren. Vi har valgt å ha en luftavfukter stående som starter og stopper ved behov.

14. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja
Beskrivelse: Har vinteren 2026 hatt en rotte i garasjen, men ikke vært plaga med dette før. Forrige eier meldte i deres egenerklæringsskjema at de har hatt rotte og mus i garasjen ved noen anledninger.

15. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja
Beskrivelse: Tilbakeslag fra avløpsvann som rant ut i deler av kjeller.

19. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja
Firmanavn: TLV Varmepumper AS, 2020
Beskrivelse: Fjerning av gamle varmepumpe, og montering av Mitsubishi varmepumpe. Service på varmepumpe.

20. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja
Beskrivelse: Hadde branntilsyn i 2025, fikk påpek om tildekket pipe i kjeller og brennbart materiale nærme pipe i 1. etasje. Som tidligere nevnt, sprekk langs pipe i kjelleren. Branntilsyn nevnte at pipe bør på sikt renoveres. Fjernet panel inntil pipe i kjeller. Lagt Masterboard by Steni bak lister i kjeller og i 1. etasje som er godkjente tiltak på punktene som ble påpekt.

23. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja
Beskrivelse: 2022 var det tilløp til brann i et gammelt

Vikingskap med skrusikringer på loftet der vi får strømmen inn i huset.

24. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja
Firmanavn: via Møller Bil Sandefjord, 2022
Beskrivelse: Samarbeidspartneren til Møller Bil Sandefjord ved kjøp av bil og ladeboks kom og monterte. Ny kurs og trekking av kabel ut til garasje for Easee ladeboks for elbil.

25. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja
Beskrivelse: Snakk om at jernbanetraseen skal flyttes vekk.

27. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja
Beskrivelse: Utestue bygget av forrige eier.

28. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja
Beskrivelse: Innredet kjellerstue av forrige eier i 2016/2017. Vi har isolert og lagt gulv og malt flater i oppbevaringsrom i 2020.

34. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Takstrapport fra da vi kjøpte boligen. Godkjent eltilsyn 2024. Godkjent branntilsyn 2025.

38. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja
Beskrivelse: Råteskader på enkelte steder på garasje. Skadet garasjeport. Har hatt besøk av rotte i garasjen vinteren 2026.

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

Ja
Firmanavn: Fjorden rørleggerservice AS, 2024
Beskrivelse: Skifte av ødelagt utekran og montert ny stengeventil inne på vaskerom.

41. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja
Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Boligen går over en etasje med kjeller. Boligen inneholder følgende rom:
1. Etasje: Entré, trapperom, gang, bad, stue, kjøkken og 3 soverom
Kjeller: Gang, vaskerom/dusj, kjellerstue, hobbyrom og 3 boder
Garasje og bod

Standard

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt med flere

oppgraderinger de senere årene og en gjennomgående moderne standard.

Kjøkkenet har en tidløs Ikea-innredning fra 2012/2013 med hvite profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i porselen. Det er ventilator med avtrekk ut over platetopp, samt waterguard montert under kjøkkenbenken for økt sikkerhet. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert kjøl/frysenskap, komfyr, mikrobølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Badet i 1. etasje ble pusset opp i 2010 og holder en praktisk og pen standard med flislagt gulv med elektriske varmekabler og flislagte vegger. Én vegg har baderomsplater over eksisterende fliser. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Toalettet ble skiftet i 2018, og i perioden 2023-2025 er det gjort ytterligere oppgraderinger med ny baderomsinnredning, dusjkabinett og baderomsplater på én vegg. Det er avtrekksvifte i vegg.

I kjelleren finner man et romslig vaskerom med dusjmulighet. Rommet er fra byggeår men er tegnet inn som brenselrom, dette er ikke omsøkt hos kommunen. Flislagt gulv fra 2010, og har vegger med fliser i dusjonen, samt pusset og malt mur og malt trepanel. Her er det opphøyd dusjnisje, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, lufteventil i vegg og sluk i gulv (støpejern) fra byggeår.

Boligen har totalt 3 soverom alle av god størrelse med plass til seng og oppbevaring.

Innvendig har boligen en hyggelig og moderne

fremtoning med gulv i laminat og parkett, samt vegger bestående av malt trepanel, panelplater, malte plater og dekorative trespiler. Det er gjort flere oppgraderinger de senere årene, blant annet ble kjellerstuen innredet i 2016/2017, det ble lagt nytt laminatgulv i stue, gang og kjøkken i 2020, samt nye gulvflater i kjeller i 2023. Spilevegg i stuen fra 2025 gir et moderne og stilrent preg, og de fleste overflater er overmalt i nyere tid.

Samlet sett fremstår boligen som innbydende og funksjonell, med gode løsninger, tre soverom og oppgraderinger som gjør den godt egnet for både familier og par som ønsker en bolig det er enkelt å flytte rett inn i.

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.

Dette medfølger ikke handelen:
- hvitt enkeltskap på hovedsoverom

Hvitevarer

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

Integrerte hvitevarer kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Bytte av stikkontakter på bad.
- Utvendig kledning malt i 2026.

2025:

- Oppgradert med baderomsplater på en vegg, ny baderomsinnredning og dusjkabinett mellom 2023 - 2025
- Spilevegg i stue fra 2025
- Bytte av kabel.

2024:

- Servicer utført
- Utbedre avvik etter eltilsyn.
- montert ny stengeventil inne på vaskerom.
- Skifte av ødelagt utekran

2023:

- nye gulvflater i kjeller i 2023
- Spylte avløpsrør fra stakeluke i hagen ca. 5 meter inn etter tilbakeslag i kjelleren.

2022:

- Servicer utført
- Skiftet ut sikringsskapet til nytt skap på loft etter varmgang.
- Ny kurs til elbil lader.
- montering av elbillader.

2021:

- Terrasse i hage fra 2021
- Impregnerte terrassebord i trinn montert i 2021.

2020:

- laminatgulv i stue, gang og kjøkken i 2020
- Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2020.
- Stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap ble byttet i 2020.

2019:

- Stikkontakter og bryter/lampekuppl på soverom, samt bytte defekt termostat på bad.

2018:

- toalett fra 2018.

2017:

- kjellerstue innredet i 2016/17
- del ut fra hagestue fra 2017.

2016:

- Varmtvannsbereder på 188 liter fra 2016
- Ny kurs og stikkontakter i kjellerstue.
- etterisolering og ny kledning i perioden 2013-2016
- Piben er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2016.

2015:

- innvendige malte profilerte dører.

2014:

- Taket på hagestue er tekket med asfalttakshingel fra 2013/14.
- montert malt trevindu med 3-lags isolerglass fra 2014.

2013:

- Ikea kjøkkeninnredning fra 2012/13
- Innvendig avløp er av plast fra 2013 på kjøkken
- montering av nyere automatsikringer

2012:

- Taket er tekket med takpapp, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein fra 2012.
- Øvre vindskier ble samtidig skiftet.
- Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert

stål fra 2012.

- Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2012 på kjøkken og i hagestue.
- PVC vinduer med 2-lags isolerglass fra 2012 i kjeller.

2010:

- Badet i 1. etg. ble pusset opp i 2010.
- Flislagt gulv fra 2010 på betonggulv.
- plast/rør i rør til bad fra 2010.
- Innvendig avløp er av plast fra 2010 på bad
- montering av nyere automatsikringer
- Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra perioden 2003-2010.

2008:

- montert peisovn i stue fra 2008

2007:

- standard vann og avløpsnett inn til boligen fra 2007, tilkoblet det offentlige.

2003:

- Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2003.

TV/Internett/Bredbånd
Sandefjord bredbånd fiber.

Parkering
Parkering på egen tomt eller i garasje.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for

eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2020. Servicer utført i 2022 og 2024. Termostatstyrte varmekabler på bad. Veggmonterte panelovner. Varmtvannsbereder på 188 liter fra 2016, plassert på

vaskerom i kjeller.

Ildsted:

1. etasje vedovn fra Audoro A/S
Det ble utført feiing 30/5-2025 og tilsyn ble utført 31/1-2025
Det ble registrert avvik ved tilsyn: Fugene i skorsteinen begynner å bli dårlige. Skorsteinen bør renoveres.

Informasjon om strømforbruk
Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Strømforbruk for nåværende eier:

2024: ca 20 500 kwh
2025: ca 19 000 kwh
Strømforbruk varierer og oppgitt strømforbruk er kun ment som en pekepinn. Kjøper må ta høyde for evt høyere strømforbruk.

Energimerke
D

Informasjon om energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 3 890 000

Omkostninger kjøper
3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger
97 250 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

98 640 (Omkostninger totalt)
115 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
118 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 988 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 005 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 008 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 14 072 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 828 859 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 315 436 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og evtuelte øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om 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 365 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:

3907/46/365:

28.09.1967 - Dokumentnr: 3927 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt
- Som følge av at det byggverket det er gitt dispensasjon for, ligger innenfor byggegrensen, må eieren for dette fraskrive seg krav på erstatning for mulige skader eller ulemper som skyldes vedlikeholds- eller utbedringsarbeider (herunder

utvidelse eller omlegging av vegen).
-Området mellom bygningen(e) og vegens eiendomsområde skal til en hver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
- Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og veg).

07.12.1968 - Dokumentnr: 5492 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt
- Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider (herunder utvidelse eller omlegging av vegen) eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen).
- Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til en hver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres.
- Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og veg).
-Det er en uttrykkelig forutsetning for dispensasjonen at garasjen får en minste avstand av 10,00 meter fra vegmidte, målt vinkelrett på vegen, at det blir anlagt snuplass Inne på tomten og at det blir samme avkjørsel til garasjen som som til våningshuset.

05.05.1967 - Dokumentnr: 1783 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:46 Bnr:26

01.01.2020 - Dokumentnr: 187431 - Omnummerering

ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:46 Bnr:365

01.01.2024 - Dokumentnr: 369418 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:46 Bnr:365

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for enebolig med 4 rom, kjøkken og bad m/WC datert 13.02.1968.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 1967 hos kommunen, Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:
1. etasje:
Det er etablert hagestue som ikke fremkommer av godkjente tegninger.
Vegger er fjernet for å etablere åpen løsning mellom kjøkken og stue.

Kjeller:
Rom som er tegnet som brenselrom benyttes i dag som vaskerom og bod.
Rom som er tegnet som hobbyrom er innredet og benyttes som kjellerstue.
Det foreligger ikke opplysninger om at tiltakene er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Etablering av hagestue, samt bruksendring fra tilleggsdel (for eksempel bod og hobbyrom) til hoveddel (for eksempel stue og vaskerom) kan være søknadspliktige tiltak.
Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen

for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Garasje:
Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
13.02.1968.

Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning avløp: Offentlig kloakk
Tilknytning vann: Offentlig vann

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Boligbebyggelse

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023, med ikrafttredelse 21.09.2023. Et delareal på 775 kvm er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse, med områdenavn B. Hele eiendommen er også definert som en del av en fortettingssone.

I henhold til reguleringsplanen er eiendommen berørt av hensynssone H570 med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø. I kommuneplanen er eiendommen berørt av hensynssonene H210 (Rød støysone) Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane, H220 (Gul støysone) Det betyr at

eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane. og H320 (Flomfare) Arealet ligger innenfor fareområde for stormflo og bølgepåvirkning eller flom..
Eiendommen er også en del av et bestemmelsesområde definert som fortettingssone.

Jernbanen går utenfor boligen.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser
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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

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.

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 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 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

Ansvarlig megler bistås av

Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

Oppdragstaker

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 996525341
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

29.03.2026



Tilstandsrapport

Enebolig
Nedre Gokstadvei 30C , 3228 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 46, bnr. 365

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 Rapportdato: 26.03.2026 Oppdragsnr.: 21248-1747 Referansenummer: VX9089

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug

olav@vestfold-takst.no
977 29 852



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over én etasje med kjeller, oppført i 1967, samt garasje oppført samme år.

Boligen er oppgradert i flere perioder, blant annet med etterisolering og ny kledning i perioden 2013–2016, samt oppgraderinger av overflater, kjøkken og enkelte tekniske installasjoner.

Boligens tilstand anses i hovedsak å være normal sett i forhold til alder og utførelse. Det må likevel påregnes kostnader til vedlikehold og oppgraderinger over tid. Det er gitt TG3 på vaskerom i kjeller, hvor det er manglende membranløsning og generelt eldre utførelse. Det må påregnes total rehabilitering av rommet for å tilfredsstille dagens krav. Videre er det registrert TG2 på flere bygningsdeler, blant annet vinduer, dører, røranlegg og drenering, hovedsakelig begrunnet med alder, slitasje og forventet levetid. Det er også registrert forhold knyttet til rom under terreng, hvor det er indikasjoner på fuktpåvirkning og avvikende konstruksjonsoppbygning, noe som medfører økt risiko for fuktskader.

Utvendig er det registrert avvik ved taktekking på hagestue, samt behov for vedlikehold av vindskier og utvendige overflater. Terrengforhold og bortledning av vann fra grunnmur er ikke tilfredsstillende, noe som kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen. Innvendig er det registrert enkelte avvik, herunder manglende belistning, skjevheter i gulv og sprekkdannelse ved pipe.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelser av de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som gjaldt på søknadstidspunktet. Dagens krav til blant annet inneklima, isolasjon, lyd og brannsikkerhet er strengere enn ved oppføringstidspunktet.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takpapp, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein fra 2012. Øvre vindskier ble samtidig skiftet. Taket på hagestue er tekket med asfalttakshingel fra 2013/14. Taktekking er vurdert fra takfot. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2012. Yttervegger over grunnmur er oppført i 10 cm isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. I perioden 2013–2016 er veggene foret ut og etterisolert med ca. 5 cm, og utvendig kledd med liggende kledningsbord. Vegg under tak ved inngangspartiet er ikke renovert/foret ut. Utvendig kledning malt i 2026. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av plassbygde takstoler i tre. Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med 10 - 20 cm mineralull mot underliggende himling. Delvis gulvet loft. Lufting skjer gjennom gesimser. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra perioden 2003–2010. I

hobbyrom i kjeller er det vinduer fra byggeår med enkelglass og plexiglass. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2012 på kjøkken og i hagestue. PVC vinduer med 2-lags isolerglass fra 2012 i kjeller. I kjellerstue er det montert malt trevindu med 3-lags isolerglass fra 2014. PVC vinduer kan med fordel pusses inn på innsiden i åpning. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2003. Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 1966. Terrasser på ca. 58 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Terrasse i hage fra 2021 og del ut fra hagestue fra 2017. Utvendig betongtrapp til inngangspartiet. Impregnerte terrassebord i trinn montert i 2021.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat og parkett. Vegger har malt trepanel, malte panelplater, malte plater og trespiler. Tak har malte plater, malte takessplater og malt MDF-panel. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Det er montert peisovn i stue fra 2008, glassplate på gulv i front. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i hobbyrom og feieluke på loft. Piben er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2016.

Gulv i kjeller av betong. Tekket med laminat. Vegger av pussete betongblokker, samt innforede vegger i kjellerstue og en bod. Hulltaking er foretatt i kjellerstue, det ble målt vektprosent på 14,5 % i bunnsvill som er i øvre sjikt av hva som regnes som tørt treverk. Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene fra byggeår. Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1. etg. ble pusset opp i 2010. Oppgradert med baderomsplater på en vegg, ny baderomsinnredning og dusjkabinett mellom 2023 - 2025, samt toalett fra 2018. Det er flis på vegg, samt en vegg med baderomsplater over eldre fliser. Malt MDF-panel i himling. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Det er avtrekksvifte i vegg. Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom i kjeller er opprinnelig fra byggeår og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997. Det er fliser på vegg i dusjsone, pusset og malt mur, samt malt trepanel mot bod. Malt trepanel i himling. Flislagt gulv fra 2010 på betonggulv. Lokalt fall mot sluk, samt noe motfall fra terskel mot bod. Ingen oppkant eller synlig membran i rommet. Rommet inneholder opphøyd dusjinisje, opplegg til vaskemaskin og

Beskrivelse av eiendommen

tørketrommel. Lufteventil i vegg. Sluk i gulv av støpejern fra byggeår. Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning fra 2012/13 med hvite profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med oppvaskkum i porselen. Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr, micro, platetopp og oppvaskmaskin. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i kobber fra byggeår, samt plast/rør i rør til bad fra 2010. Stoppekran plassert i vaskerom i kjeller. Innvendig avløp er av plast fra 2010 på bad og 2013 på kjøkken, samt støpejern i kjellergulv fra byggeår. Stakeluke i bod. Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2020. Servicer utført i 2022 og 2024. Termostatstyrte varmekabler på bad. Veggmonterte panelovner. Varmtvannsbereder på 188 liter fra 2016, plassert på vaskerom i kjeller. Sikringsskap er plassert i trapperom. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på løsmasser av stein og grus. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Utfra byggeår drenert med rør av betong. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør av betong og videre ut til bakken. Grunnmur oppført av betongblokker. Utvendig pusset og malt. Enkelte vegger i kjeller er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Det er ikke registrert noen sprekker eller setninger av betydning. Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra 2007, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

1. etasje: Det er etablert hagestue som ikke fremkommer av godkjente tegninger. Vegger er fjernet for å etablere åpen løsning mellom kjøkken og stue.

Kjeller: Rom som er tegnet som brenselrom benyttes i dag som vaskerom og bod. Rom som er tegnet som hobbyrom er innredet og benyttes som kjellerstue.

Det foreligger ikke opplysninger om at tiltakene er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Etablering av hagestue, samt bruksendring fra tilleggsdel (for eksempel bod og hobbyrom) til hoveddel (for eksempel stue og vaskerom) kan være søknadspliktige tiltak.

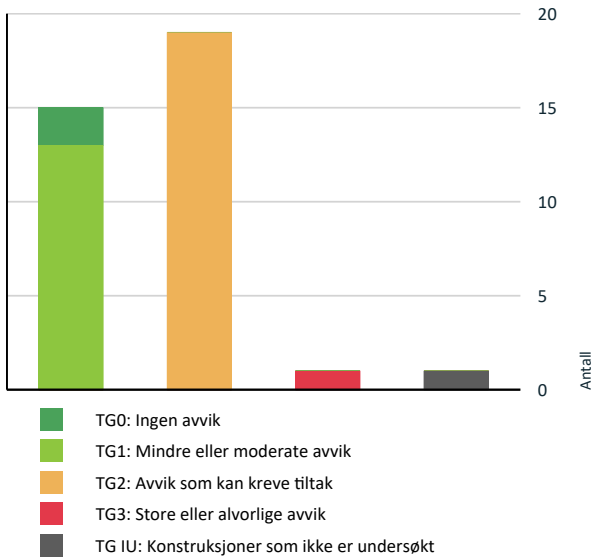
Manglende godkjenning kan medføre behov for nærmere avklaring med kommunen. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare eventuelle krav til søknad eller godkjenning.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

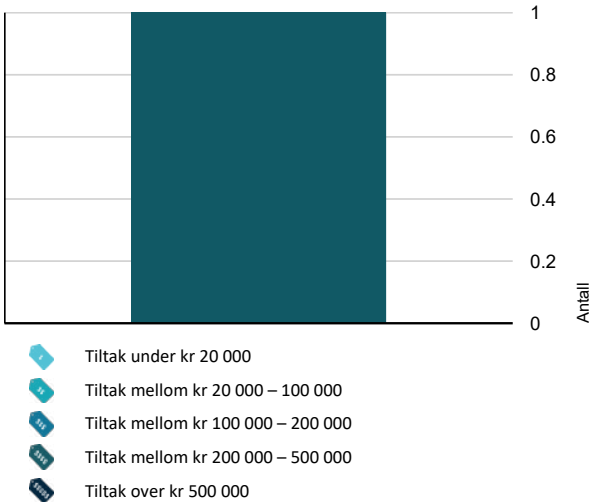
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunnndata. Eier har eid boligen siden 2020. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom/dusj > Generell** [Gå til side](#)
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.
- Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking - 2** [Gå til side](#)
- Det er avvik:
- Det er registrert åpning i overgang mellom tak og vegg, hvor isolasjon er synlig. Løsningen fremstår ikke som tilstrekkelig tett.
- Nedre del av vindskiene bærer preg av elde og slitasje.
- Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.
- Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Loftluken er av eldre type og er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

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

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Vindu til inngangsparti med sprekke i glass.

Det mangler beslag i underkant av vinduer. Dette medfører økt risiko for fuktopptak og skader på karm.

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

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

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

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

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

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

Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert sprekke dannelse i overgang mellom betongtrapp og grunnmur. Videre er det stedvis avflassing og slitasje på puss og maling.

Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Store gliper som mangler belistning på vegg mot pipe mellom stue og kjøkken.

Det er stedvis registrert noe knirk i gulvflater.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

25 mm gjennom hele, og 17 mm innenfor 2 m i stue ved pipe.

26 mm gjennom hele, og 12 mm innenfor 2 m i kjellerstue.

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

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er sprekke dannelse langs pipe i kjeller. Ifølge eier har forholdet vært uendret i eier eietid.

Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved hulltaking er det observert bruk av diffusjonsåpen duk på varm side i veggkonstruksjon mot terreng.

Løsningen avviker fra anbefalt oppbygning for denne typen konstruksjoner.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Avvik gjelder eldre kobberrør fra byggeår.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Avvik gjelder eldre avløpsrør.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved befaring ble det observert drypp fra ekspansjonsventilen til varmtvannsberederen. Det er tegn til at dette har pågått over tid, og trykk -/sikkerhetsventilen bør kontrolleres for mulig funksjonssvikt.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur på terrassen.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er avvik:

Det er registrert avlassing og mindre skader/riss i puss- og malingssjikt nederst på grunnmur mot terreng. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning i sokkelsone.

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

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Det er avvik:

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det anbefales ikke å benytte fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er hullyd under enkelte fliser. Gulvet er tilnærmet flatt og det er noe lokalt motfall.

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Innvendig trapp er nokså bratt og med litt korte trinn. Det er ikke montert rekkverk i kjellertrapp eller utvendig trapp, samt det mangler håndløper på vegg i kjellertrapp.

Rekkverkshøyde på terrassen på 84 cm er under dagens krav på 1,0 m.

Vindu i kjellerstue er for lite for godkjent rømning og dagslys, og det er målt 140 cm opp til bunn av karm. Høyden fra gulvet og opp til nederste kant på rømingvinduet innvendig skal ikke være over 1 meter. Dette kan kompenseres ved å montere en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1967
Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takpapp, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein fra 2012. Øvre vindskier ble samtidig skiftet.

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

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

Årstall: 2012
Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket på hagestue er tekket med asfalttakshingel fra 2013/14. Taktekking er vurdert fra takfot. Normal aldring og vær slitasje på shingel.

Nedre del av vindskier på hovedhus av eldre dato.

Årstall: 2013
Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert åpning i overgang mellom tak og vegg, hvor isolasjon er synlig. Løsningen fremstår ikke som tilstrekkelig tett. Nedre del av vindskiene bærer preg av elde og slitasje.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.
Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet bør utbedres ved å etablere tett overgang mellom tak og vegg, eksempelvis med beslag og korrekt tetting. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen. Slitte vindskier bør skiftes ut med tiden for å unngå videre forringelse av treverk.

Tilstandsrapport



Utett overgang mot vegg.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2012.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

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

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur er oppført i 10 cm isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. I perioden 2013–2016 er veggene foret ut og etterisolert med ca. 5 cm, og utvendig kledd med liggende kledningsbord.
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, og det er montert musebånd.

På kjøkken mot jernbanen er det etablert to lag krysslågt gips bak MDF-veggpanel for forbedring av lydforhold.
Vegg under tak ved inngangspartiet er ikke renover/foret ut.

Utvendig kledning malt i 2026.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av plassbygde takstoler i tre.
Undertak av bærende og avstivende taktro.
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.
Lofet er isolert med 10 - 20 cm mineralull mot underliggende himling. Delvis gulvet loft.
Lufting skjer gjennom gesimser.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Lofluken er av eldre type og er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av konstruksjonen, samt i gavler for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader på konstruksjonen.

Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Tilstandsrapport



Lite luft i nedre del.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra perioden 2003–2010. I hobbyrom i kjeller er det vinduer fra byggeår med enkelglass og plexiglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Vindu til inngangsparti med sprekk i glass.
Det mangler beslag i underkant av vinduer. Dette medfører økt risiko for fuktopptak og skader på karm.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelister er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
Ved fremtidig utskifting av vinduer anbefales montering av beslag for å redusere fuktrisiko.



Noe slitt treverk og pakningslist på soverom.



Værslitt stuevindu.

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2012 på kjøkken og i hagestue.
PVC vinduer med 2-lags isolerglass fra 2012 i kjeller.
I kjellerstue er det montert malt trevindu med 3-lags isolerglass fra 2014.

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.
PVC vinduer kan med fordel pusses inn på innsiden i åpning.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2003.
Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 1966.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av ytterdører, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelister er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Værslitt glasslist til ytterdøren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser på ca. 58 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.
Terrasse i hage fra 2021 og del ut fra hagestue fra 2017.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig betongtrapp til inngangspartiet.
Impregnerte terrassebord i trinn montert i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekkdannelse i overgang mellom betongtrapp og grunnmur. Videre er det stedvis avflassing og slitasje på puss og maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre sprekker med egnet fugemasse/reparasjon, samt vedlikeholde overflater med ny puss og maling. Dersom forholdet ikke utbedres kan skadene utvikle seg over tid.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat og parkett.
Vegger har malt trepanel, malte panelplater, malte plater og trespiler.
Tak har malte plater, malte takessplater og malt MDF-panel.

De fleste overflatene er pusset opp i nyere tid, som kjellerstue innredet i 2016/17, laminatgulv i stue, gang og kjøkken i 2020, nye gulvflater i kjeller i 2023. Spilevegg i stue fra 2025 og de fleste vegger er overmalt.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store gliper som mangler belistning på vegg mot pipe mellom stue og kjøkken.
Det er stedvis registrert noe knirk i gulvflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



Mangler belistning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Gulv mot grunn av betong.
Retningsavvik er kontrollert i soverom 1 og stue i 1. etg., samt kjellerstue og gang i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:
25 mm gjennom hele, og 17 mm innenfor 2 m i stue ved pipe.
26 mm gjennom hele, og 12 mm innenfor 2 m i kjellerstue.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

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 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert peisovn i stue fra 2008, glassplate på gulv i front.
Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i hobbyrom og feieluke på loft.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2016.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

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

Det er sprekkdannelse langs pipe i kjeller. Ifølge eier har forholdet vært uendret i eierietid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes rehabilitering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvens er redusert gjenværende brukstid av pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv i kjeller av betong. Tekket med laminat.
Vegger av pussete betongblokker, samt innforede vegger i kjellerstue og en bod.
Hulltaking er foretatt i kjellerstue, det ble målt vektprosent på 14,5 % i bunnsvill som er i øvre sjikt av hva som regnes som tørt treverk.

Vurdering av avvik:

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

Ved hulltaking er det observert bruk av diffusjonsåpen duk på varm side i veggkonstruksjon mot terreng. Løsningen avviker fra anbefalt oppbygning for denne typen konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet innebærer en risiko for fukt- og kondensproblematikk. Det er ikke registrert tegn til skader på befarings tidspunktet. Konstruksjonen bør vurderes nærmere ved eventuell oppgradering.

Det påviste fuktnivået på synlige murvegger gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Konsekvensen av forhøyet fukt i kjellermur og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av inneklimaet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene fra byggeår.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte profilerte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etg. ble pusset opp i 2010. Oppgradert med baderomsplater på en vegg, ny baderomsinnredning og dusjkabinett mellom 2023 - 2025, samt toalett fra 2018.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegg, samt en vegg med baderomsplater over eldre fliser. Malt MDF-panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det anbefales ikke å benytte fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med dusjkabinett, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Det er hullyd under enkelte fliser. Gulvet er tilnærmet flatt og det er noe lokalt motfall.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket medfører økt risiko for vann utover våtsone ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering. Det anbefales videre bruk av dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

Hullyd i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvensen kan være at fuger sprekker og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM/DUSJ

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller er opprinnelig fra byggeår og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

Tilstandsrapport

Det er fliser på vegg i dusjsone, pusset og malt mur, samt malt trepanel mot bod.
Malt trepanel i himling.
Flislagt gulv fra 2010 på betonggulv. Lokalt fall mot sluk, samt noe motfall fra terskel mot bod.
Ingen oppkant eller synlig membran i rommet.
Rommet inneholder opphøyd dusjnisje, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Lufteventil i vegg.
Sluk i gulv av støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede leve-brukstid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppskader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM/DUSJ

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning fra 2012/13 med hvite profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med oppvaskkum i porselen.

Tilstandsrapport

Det er integrert kjøl/fryseskap (2020), komfyr (2020), micro, platetopp og oppvaskmaskin (2020).
Montert waterguard under kjøkkenbenk.

Avslutning av benkeplate mot høyskap mangler.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarng.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er i kobber fra byggeår, samt plast/rør i rør til bad fra 2010.
Stoppekran plassert i vaskerom i kjeller.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder eldre kobberør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast fra 2010 på bad og 2013 på kjøkken, samt støpejern i kjellergulv fra byggeår.
Stakeluke i bod.

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

Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder eldre avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2020. Servicer utført i 2022 og 2024.
Termostatstyrte varmekabler på bad.
Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 188 liter fra 2016, plassert på vaskerom i kjeller.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det observert drypp fra ekspansjonsventilen til varmtvannsberederen. Det er tegn til at dette har pågått over tid, og trykk -/sikkerhetsventilen bør kontrolleres for mulig funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedvarende drypp fra ekspansjonsventilen bør undersøkes nærmere, og eventuell defekt trykk-/sikkerhetsventil bør utbedres for å unngå vannskader og redusert levetid på varmtvannsberederen.



Drypper fra sikkerhetsventil.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i trapperom.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Tilstandsrapport

- 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

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

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Samtlige elektriske arbeider som er gjort i eiers eietid er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæringer fra:

2016: Ny kurs og stikkontakter i kjellerstue.

2019: Stikkontakter og bryter/lampepunkt på soverom, samt bytte defekt termostat på bad.

2022: Bytte av brent inntak, og montering av elbillader.

2024: Utbedring av tilsynsrapport.

2025: Bytte av kabel.

2026: Tilkoblet to stikkontakter på bad.

Ikke fremvist samsvarserklæringer på montering av nyere automatsikringer i 2010 og 2013.

- 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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Ja Ifølge eier var det i 2022 tilløp til brann i eldre sikringsskap med skrusikringer på loft ved inntakspunkt for strøm. Forholdet er opplyst utbedret ved at elektrikerfirma har skiftet ut sikringsskapet til nytt skap med automatsikringer.

Generelt om anlegget

- 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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

- 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

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

- 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

Tilstandsrapport

Det ble utført tilsyn av Det lokale eltilsyn (DLE) i 2023, med utbedring av avvik i 2024.

Det er ved befarng registrert el-kabler i kjellerstue og i himling i kjellergang som ikke er tilstrekkelig festet. Mangelfull festing av kabler kan medføre økt risiko for mekanisk skade. Det anbefales at forholdet kontrolleres og utbedres av kvalifisert elektroinstallatør.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Boligen er fundamentert på løsmasser av stein og grus.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.
Utfra byggeår drenert med rør av betong. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør av betong og videre ut til bakken.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur på terrassen.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren, inkludert klemlist, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller. Manglende fuktsikring kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur oppført av betongblokker. Utvendig pusset og malt. Enkelte vegger i kjeller er innkledde.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Det er ikke registrert noen sprekker eller setninger av betydning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er registrert avflassing og mindre skader/riss i puss- og malingsjikt nederst på grunnmur mot terreng. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning i sokkelsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Skadet puss og maling bør utbedres ved rensing, reparasjon og ny overflatebehandling. Det anbefales samtidig å sikre gode drenerende forhold langs grunnmur for å redusere fuktbelastning. Dersom tiltak ikke utføres, kan skadene utvikle seg og føre til ytterligere nedbrytning av puss.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

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

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra 2007, tilkoblet det offentlige.

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Innvendig trapp er nokså bratt og med litt korte trinn.
Det er ikke montert rekkverk i kjellertrapp eller utvendig trapp, samt det mangler håndløper på vegg i kjellertrapp.

Rekkverkshøyde på terrassen på 84 cm er under dagens krav på 1,0 m.

Vindu i kjellerstue er for lite for godkjent rømning og dagslys, og det er målt 140 cm opp til bunn av karm.
Høyden fra gulvet og opp til nederste kant på rømningsvinduet innvendig skal ikke være over 1 meter. Dette kan kompenseres ved å montere en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket.
Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rekkverkshøyde tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.

Innvendig trapp bør utbedres for å oppnå bedre stigningsforhold og lengre trinn, slik at risikoen for fall og personskaade reduseres.
Rekkverk bør monteres i trappene, samt håndløpere på vegg i kjellertrapp for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Vinduet i kjellerstuen bør skiftes ut til et vindu som tilfredsstiller krav til rømningsvei og dagslys. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert sikkerhet ved brann og utilstrekkelig tilgang på dagslys, noe som kan påvirke både helse og sikkerhet.

Tilstandsrapport



Radonkart.



Mangler rekkverk.



Mangler rekkverk.



For lavt rekkverk.

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

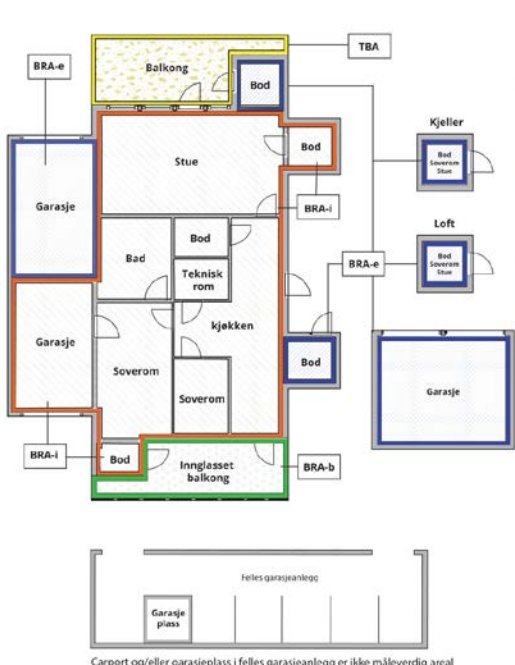
Hva er måleverdig areal?

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 gangbort gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	94			94	58
Kjeller	79			79	
SUM	173				58
SUM BRA	173				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, trapperom, gang, soverom 1, bad, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken		
Kjeller	Gang, bod 1, bod 2, vaskerom/dusj, bod 3, kjellerstue, hobbyrom		

Kommentar

Areal 1. etg.
Entré: 1,3 m²
Trapperom: 2,1 m²
Gang: 7,4 m²
Soverom 1: 6,5 m²
Bad: 3,6 m²
Soverom 2: 11,3 m²
Soverom 3: 7 m²
Stue: 22,4 m²
Kjøkken: 18,7 m²
Hagestue: 9,2 m²

Areal kjeller
Gang: 11,6 m²
Bod 1: 5,2 m²
Bod 2: 3,9 m²
Vaskerom: 9,8 m²
Bod 3: 6,3 m²
Kjellerstue: 18,6 m²
Hobbyrom: 18,6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje:
Det er etablert hagestue som ikke fremkommer av godkjente tegninger. Vegger er fjernet for å etablere åpen løsning mellom kjøkken og stue.

Kjeller:
Rom som er tegnet som brenselrom benyttes i dag som vaskerom og bod.
Rom som er tegnet som hobbyrom er innredet og benyttes som kjellerstue.

Det foreligger ikke opplysninger om at tiltakene er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Etablering av hagestue, samt bruksendring fra tilleggsdel (for eksempel bod og hobbyrom) til hoveddel (for eksempel stue og vaskerom) kan være søknadspliktige tiltak.

Manglende godkjenning kan medføre behov for nærmere avklaring med kommunen. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare eventuelle krav til søknad eller godkjenning.

Arealer

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar:

2022:
Skiftet ut sikringsskapet til nytt skap på loft etter varmgang.
Ny kurs til elbil lader.

2023:

Spylte avløpsrør fra stakeluke i hagen ca. 5 meter inn etter tilbakeslag i kjelleren.

2024:

Utbedre avvik etter eltilsyn.
Skifte av ødelagt utekran og montert ny stengeventil inne på vaskerom.

2025:

Bytte el-kabel.

2026:

Bytte av stikkontakter på bad.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar:

2022:
Montering av elbillader.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Kjell Øyvind Helleve Horntveth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	46	365		0	774.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Nedre Gokstadvei 30C							
Hjemmelshaver							
Horntveth Kjell Øyvind Helleve, Helleve Marianne Horntveth							

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje med bod

Byggeår

1967

Kommentar

Tidligere takstrapport.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel garasje fra 1967 med bod bygget inntil.
Vegger er av uisolert bindingsverk, kledd med liggende bordkledning.
Enkel saltakkonstruksjon med undertak av bord, tekket med asfaltapp.
Enkle boddører og vippeport av tre.

Taket har lite fall og har underdimensjonerte takbjelker. Snø må fjernes for å unngå skader. Garasjen har en del råteskader.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	26.03.2026	
3	27.03.2026	
4	28.03.2026	
5	29.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Marianne Horntveth Helleve
	Kjell Øyvind Helleve Horntveth

Boligen	• Boligen ble kjøpt 2020 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
---------	---

Nedre Gokstadvei 30C
3228 Sandefjord

3907-46/365/0/0

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Ble noen delvis ødelagte fliser på oppe på vegg ved demontering av servant.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Flisene er ca 80 cm over gulvet og er fullstendig dekket til av Fibo baderomsplater.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Pec Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av stikkontakter ved servant

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Limt opp Fibo våtromsplater på eksisterende fliser på en vegg. Nye sanitærfuger langs gulv. Veggskap ved siden av er skrudd i vegg.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Fibo våtromsplater er godkjent som våtromsmembran i henhold til våtromsnormen.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Stedvis råde på garasje.

Funnet noe råde på dårlig malt karm og vindski på hus.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja



Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Gravde opp og la beleggningsstein langs boddell av garasjen. Dette har bedret fukttilstanden på denne delen av garasjen.
2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Karm og vindski med råte. Områdene har blitt spunset og malt.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Forrige eier

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av tak. Ifølge egenerklæringsskjemaet fra forrige eier gjorde forrige eier dette selv og er faglært.
2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Forrige eier

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av kledning. Ifølge egenerklæringsskjemaet til forrige eier gjorde forrige eier dette selv i tidsperioden 2013-2016 og er faglært. Forrige eier sa muntlig ved overtakelse at det også blei etterisolert.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Tregt vindu på bad.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Forrige eier

Beskrivelse av arbeidet: Bygget lukket utestue. Ifølge egenerklæringsskjemaet fra forrige eier gjorde forrige eier dette selv og er faglært.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Bygget platting på bakside av hus og koblet denne sammen med eksisterende terrasse som var på kortsiden av huset, ved siden av utestua.



8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Sprekk langs pipe i kjelleren. Var sånn da vi tok over, og sprekken har vært uforandret i vårt eie. Noe skjevheter i gulv fra pipe i 1. etasje. Var sånn da vi tok over, og har vært uforandret i vårt eie.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Noe saltutslag enkelte steder nede ved gulv.
Har hatt noe saltutslag på vegger på vaskerom.

Lufta i kjellern er fuktigere på sommeren. Vi har valgt å ha en luftavfukter stående som starter og stopper ved behov.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Vi har hatt luftavfukter stående i kjelleren i årene vi har bodd i huset.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Har vinteren 2026 hatt en rotte i garasjen, men ikke vært plaga med dette før. Forrige eier meldte i deres egenerklæringsskjema at de har hatt rotte og mus i garasjen ved noen anledninger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?



♦ Ja

Tilbakeslag fra avløpsvann som rant ut i deler av kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Recover

Beskrivelse av arbeidet: Tilbakeslag i kjelleren. Via forsikringsselskap kom Recover på befaring, saniterte området som ble berørt, og reiv gulv og annet inventar som måtte byttes. Ble satt inn vifter og avfuktere til de vurderte problemet som løst. Punktmålte fukt før og etter tiltak.
2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Spyleteknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Spylte avløpsrør fra stakeluke i hagen ca 5 meter inn.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: TLV Varmepumper AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av gamle varmepumpe, og montering av Mitsubishi varmepumpe
2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: TLV Varmepumper AS

Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe.
3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Pec Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?



♦ Ja

Hadde branntilsyn i 2025, fikk påpek om tildekket pipe i kjeller og brennbart materiale nærme pipe i 1. etasje. Som tidligere nevnt, sprekk langs pipe i kjelleren. Branntilsyn nevnte at pipe bør på sikt renoveres.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet panel inntil pipe i kjeller. Lagt Masterboard by Steni bak lister i kjeller og i 1. etasje som er godkjente tiltak på punktene som ble påpekt.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Ja

2022 var det tilløp til brann i et gammelt Vikingskap med skrusikringer på loftet der vi får strømmen inn i huset.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Pec Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sikringsskap på inntakspunktet til et nytt et med automatsikringer.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: via Møller Bil Sandefjord

Beskrivelse av arbeidet: Samarbeidspartneren til Møller Bil Sandefjord ved kjøp av bil og ladeboks kom og monterte. Ny kurs og trekking av kabel ut til garasje for Easee ladeboks for elbil.
2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Pec Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Fiks av alle anmerkninger som kom på elkontrollen til Lede høsten 2023.



3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Pec Elektro

Beskrivelse av arbeidet:

Bytte av stikk på baderom i de nye Fibo baderomsplatene.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Pec Elektro

Beskrivelse av arbeidet:

Bytte av kabel.

Eiendommen og omgivelsene

24.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Snakk om at jernbanetraseen skal flyttes vekk.

25.

Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Utestue bygget av forrige eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27.

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Innredet kjellerstue av forrige eier i 2016/2017.
Vi har isolert og lagt gulv og malt flater i oppbevaringsrom i 2020.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28.

Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29.

Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30.

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31.

Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



32.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Takstrapport fra da vi kjøpte boligen.
Godkjent eltilsyn 2024.
Godkjent branntilsyn 2025.

34.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Råteskader på enkelte steder på garasje. Skadet garasjeport.
Har hatt besøk av rotte i garasjen vinteren 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Fjorden rørleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet:

Skifte av ødelagt utekran og montert ny stengeventil inne på vaskerom.

Ufaglært arbeid:



1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Løpende tilpasninger og endringer: Malt tak i kjeller. Lagt laminatgulv i gang-stue-kjøkken i 2020. Laminatgulv i oppbevaringsrom i kjeller i 2020. Delt av del av kjellerstue til bodrom ved siden av vaskerom i 2023. Delt av ved lettvegg uten skruer i gulv, så veggen kan enkelt fjernes igjen for å utvide kjellerstua tilbake slik den var. Nytt laminatgulv i gang i kjeller 2023. Montert spiler i heltre valnøtt på vegg i stue høsten 2025. Ferdigstilt maling av hus og garasje utvendig i 2026. 2020-2026: Malt vegger i de fleste rommene i huset.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind



Nedre Gokstadvei 30C, 3228 SANDEFJORD



Adresse Nedre Gokstadvei 30C, 3228 SANDEFJORD	
Dato for energimerking 26.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-275499
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 162509659
Gårdsnummer 46	Bruksnummer 365
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1967	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 173,0 m²	Oppvarmet bruksareal 173,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 231,85 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 233,45 kWh/m²	Totalt levert pr. år 43 319 kWh
--	---



Detaljering

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



Nedre Gokstadvei 30C, 3228 SANDEFJORD



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Nedre Gokstadvei 30C - Nabolaget Hasle/Kråkås/Gokstad - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

	Kråkåsveien Linje 138	3 min	0.2 km
	Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	17 min	1.5 km
	Sandefjord lufthavn Torp	12 min	

Skoler

Sande skole (1-7 kl.) 263 elever, 13 klasser	14 min	1.2 km
Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	16 min	1.4 km
Byskolen (1-7 kl.) 333 elever, 27 klasser	19 min	1.7 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 24 klasser	18 min	1.5 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	7 min	2.9 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	8 min	3.1 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	7 min	3.2 km

Ladepunkt for el-bil

	Rema 1000 Østerøyveien	11 min
--	------------------------	--------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling

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

Barnehager

Prestekragen barnehage (0-5 år) 21 barn	12 min	1 km
Epleblomsten Steinerbarnehage (1-5 år) 18 barn	17 min	1.4 km
Sverstad barnehage (1-5 år) 28 barn	17 min	1.5 km

Dagligvare

Meny Haslesenteret PostNord	2 min	0.2 km
Coop Extra Haslebakken Post i butikk	3 min	0.3 km

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

105

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



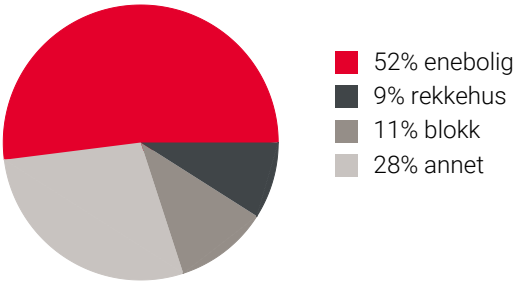
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

	Sande skole	13 min	
	Aktivitetshall, ballspill	1.1 km	
	Preståsen	16 min	
	Ballspill, fotball	1.4 km	
	EVO Sandefjord Øst	16 min	
	Pro Gym Sandefjord	18 min	

Boligmasse



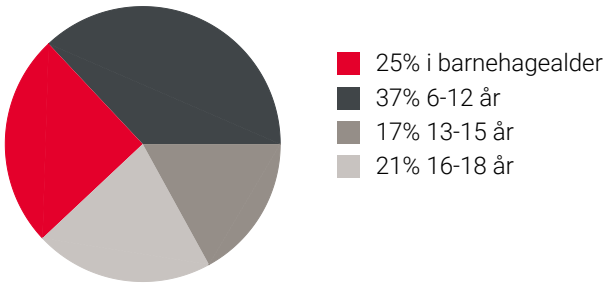
«Sentralt og landlig»

Sitat fra en lokalkjent

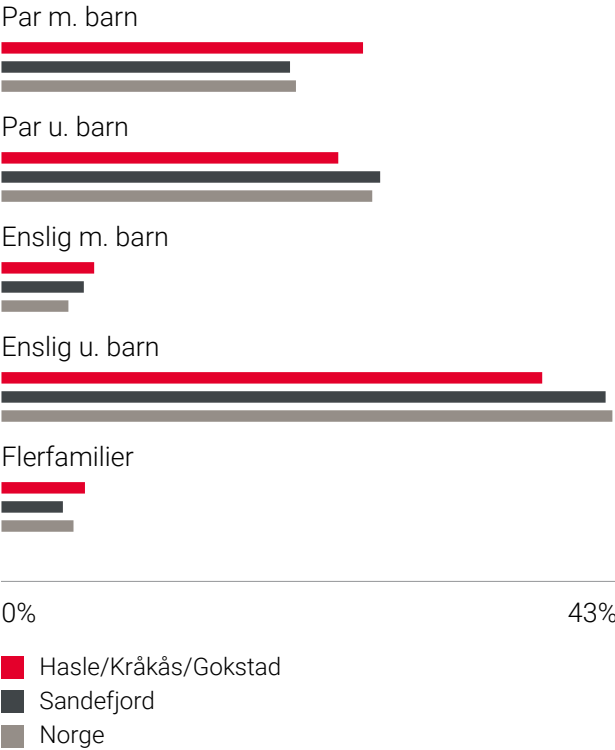
Varer/Tjenester

	Hvaltorvet Kjøpesenter	18 min	
	Vitusapotek Sandefjord	3 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

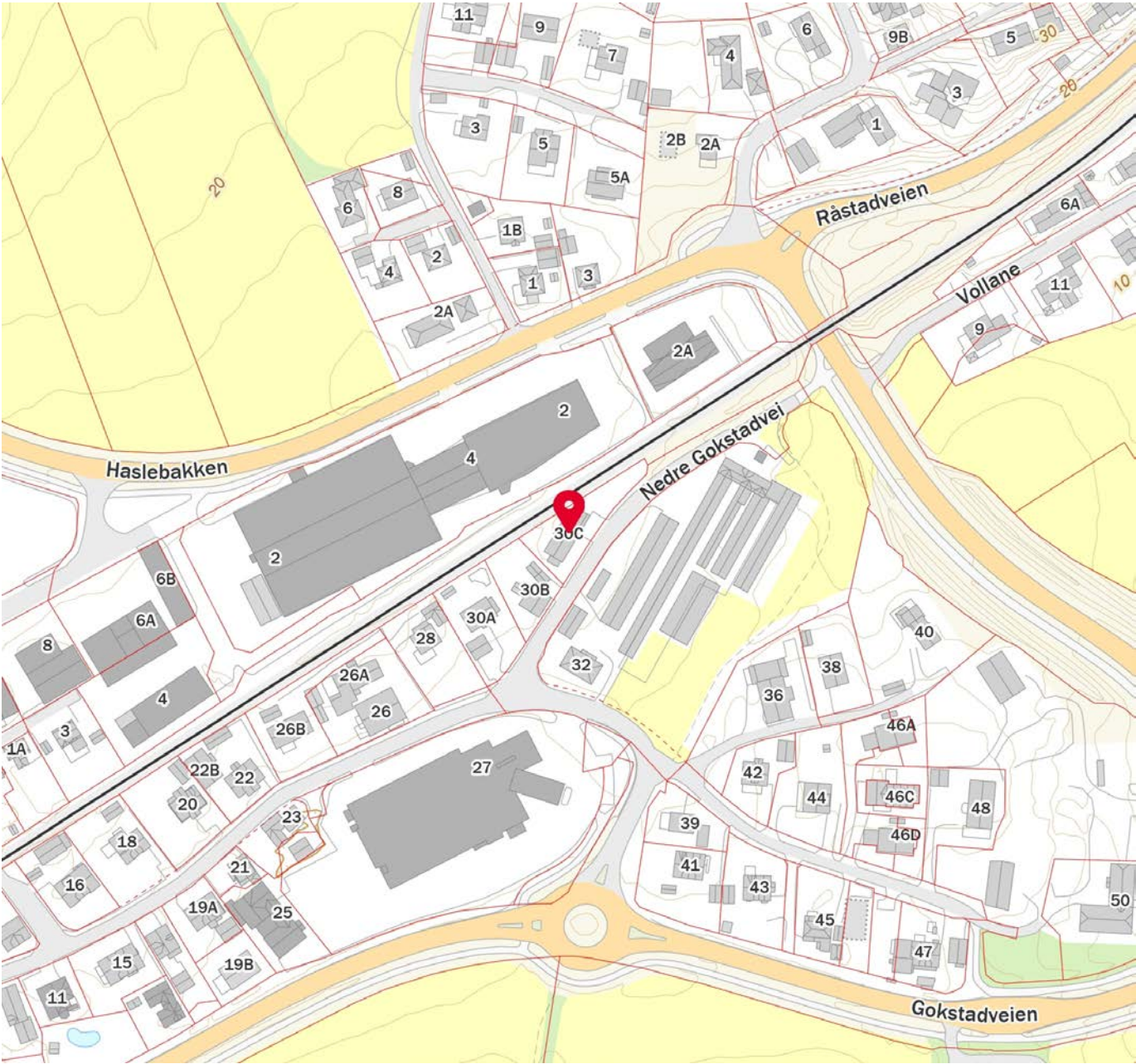


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 46, Bruksnr 365

Kommune:

3907 Sandefjord

Adresse:

Veiadresse:

Nedre Gokstadvei 30 C, gatenr 23845

3228 Sandefjord

Oppdatert:

01.01.2024

Grunnkrets:

1001 Øvre Gokstad

Valgkrets:

4 Sentrum øst

Kirkesogn:

4090101 Sandar

Tettsted:

2531 Sandefjord

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:

Best. grunneiendom

Tinglyst:

Ja

Reg.landbruksreg.:

Nei

Bruksnavn:

Råstadveien 4A

Matrikkelført:

Ja

Antall teiger:

1

Etableringsdato:

05.05.1967

Har festegrunn:

Nei

Seksjonert:

Nei

Areal:

774,8 kvm

Skyld:

Arealkilde:

Beregnet Areal

Arealmerknad:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

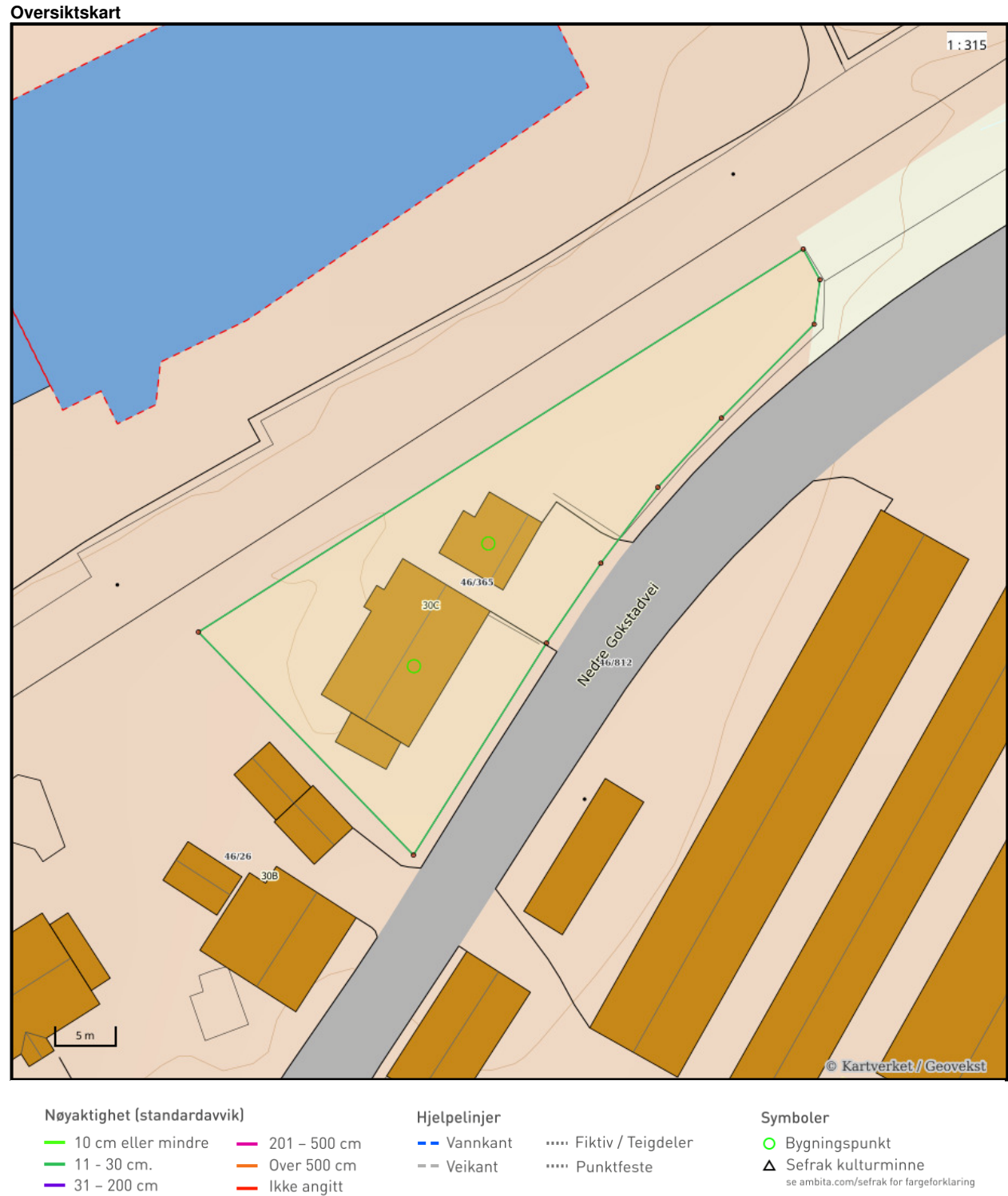
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

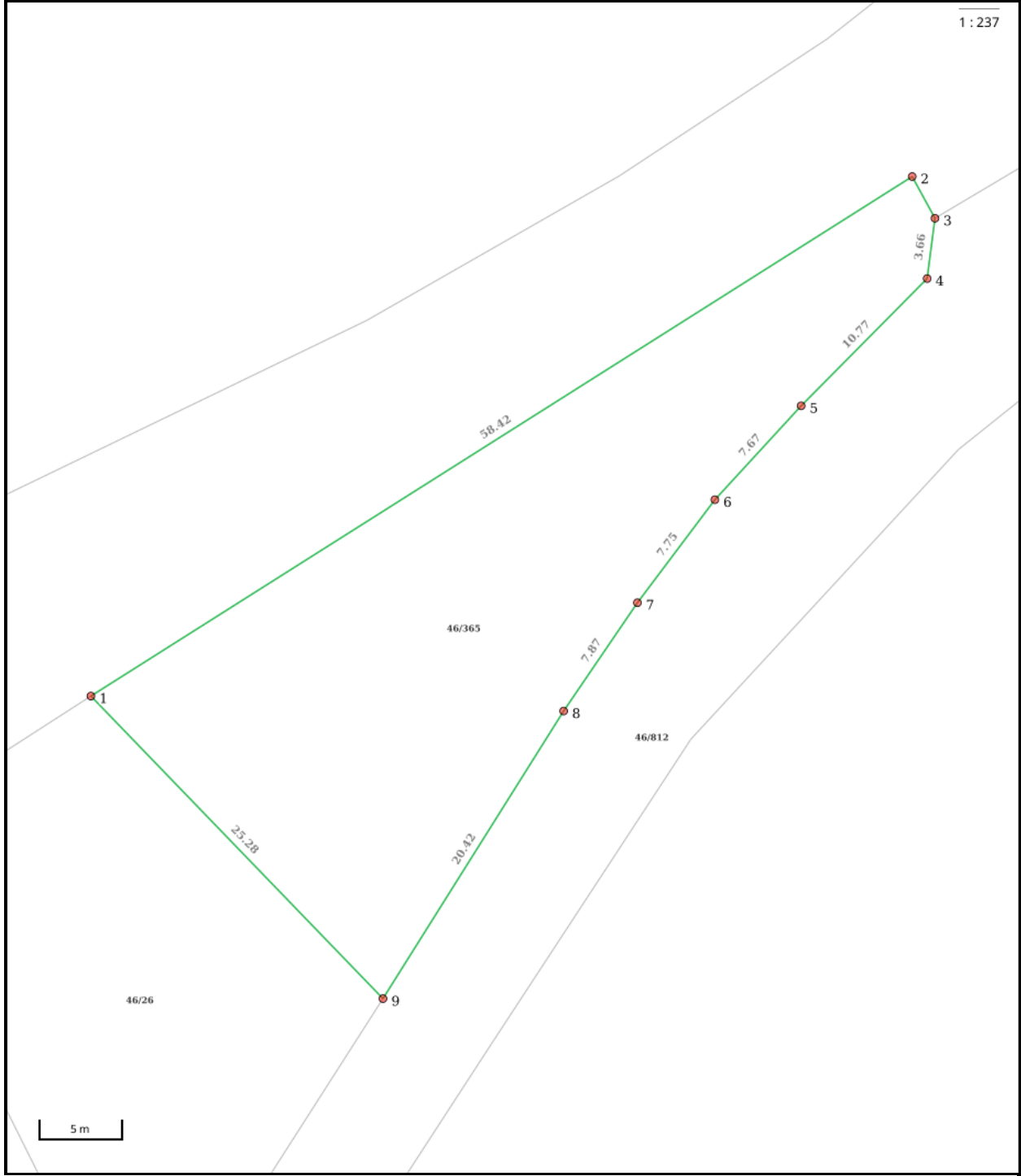
Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., anall boenheter									
Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Nedre Gokstadvei 30 C	H0101	Bolig							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt		Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:		Igangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:		Midl. brukstil.:				
Avløp:	Offentlig kloakk		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:					Antall boliger:		1		
Bygningsnr:	162509659				Antall etasjer:		1		
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Nedre Gokstadvei 30 C	Unummerert bruksenhet								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:		Igangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:		Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:					Antall boliger:				
Bygningsnr:	162606565				Antall etasjer:				
Etasjeopplysninger:									
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.									
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	
11 – 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	 Punktfeste	○ Bygningspunkt
31 – 200 cm	Ikke angitt			△ Sefrak kulturminne
				se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

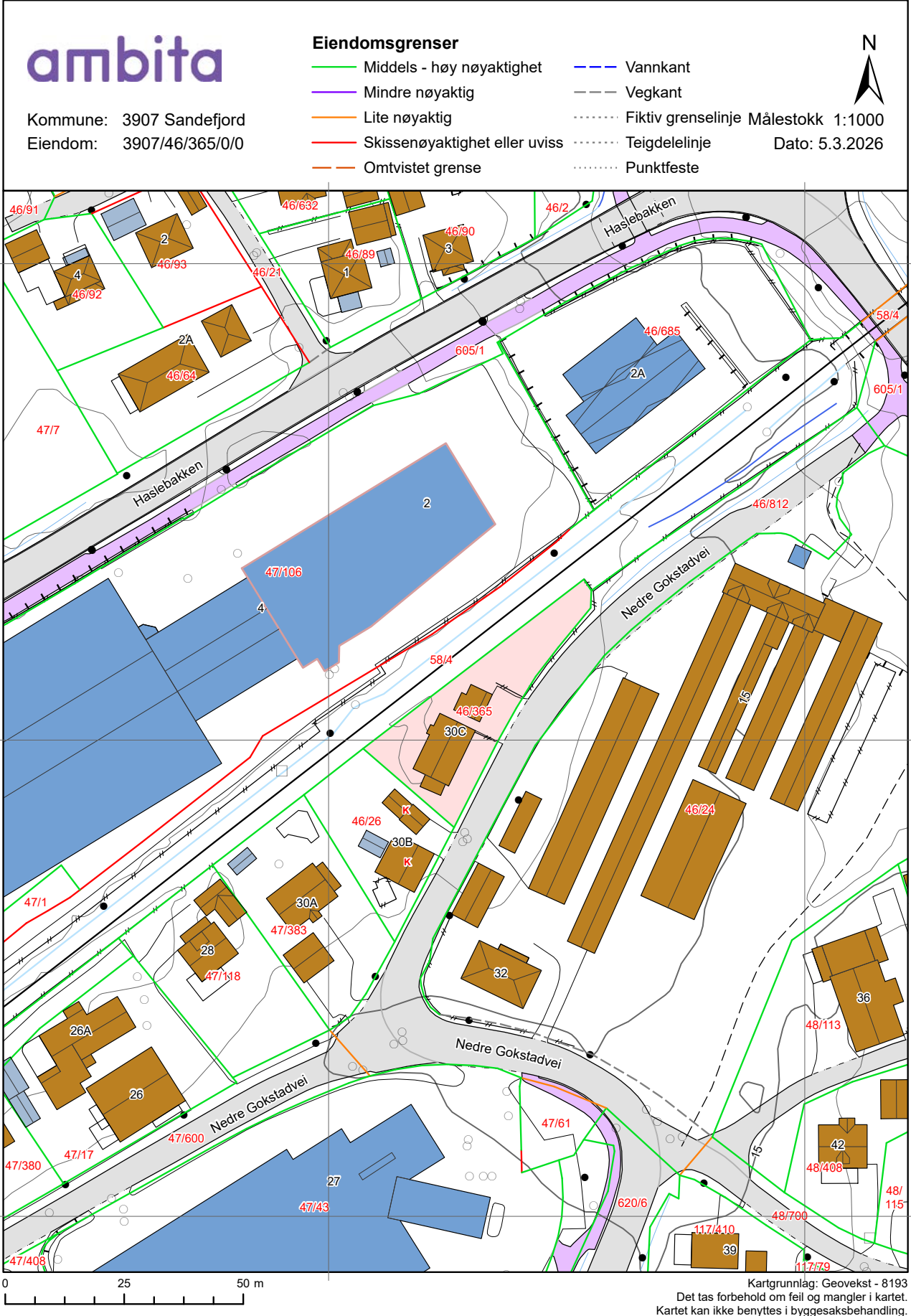
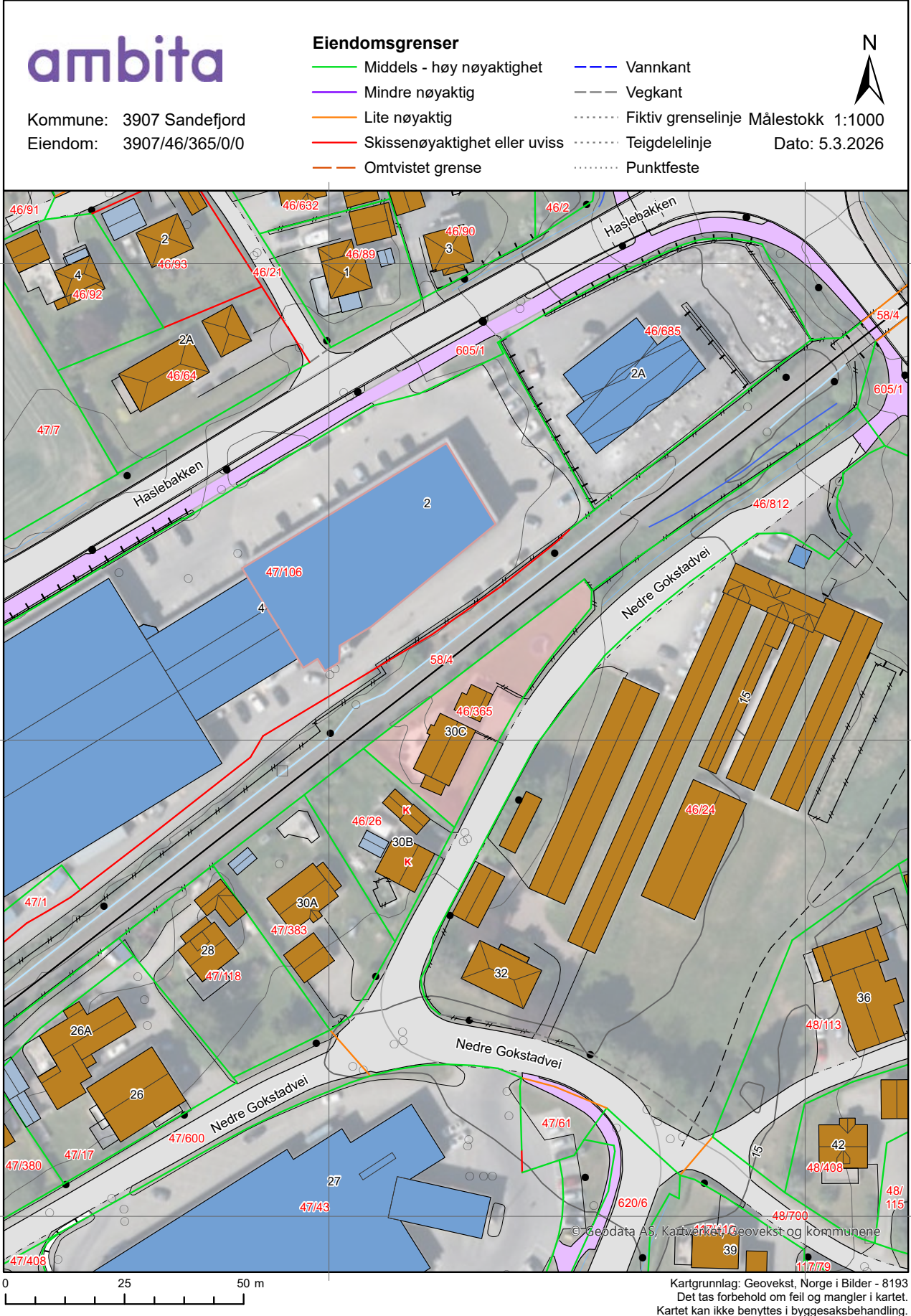
Areal: 774,80m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 298,20	571 107,23	58,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 556 333,75	571 153,59	2,85m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 556 331,38	571 155,18	3,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
4	6 556 327,72	571 155,04	10,77m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 556 319,42	571 148,18	7,67m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 556 313,33	571 143,52	7,75m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 556 306,74	571 139,44	7,87m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 556 299,86	571 135,61	20,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 556 281,66	571 126,35	25,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

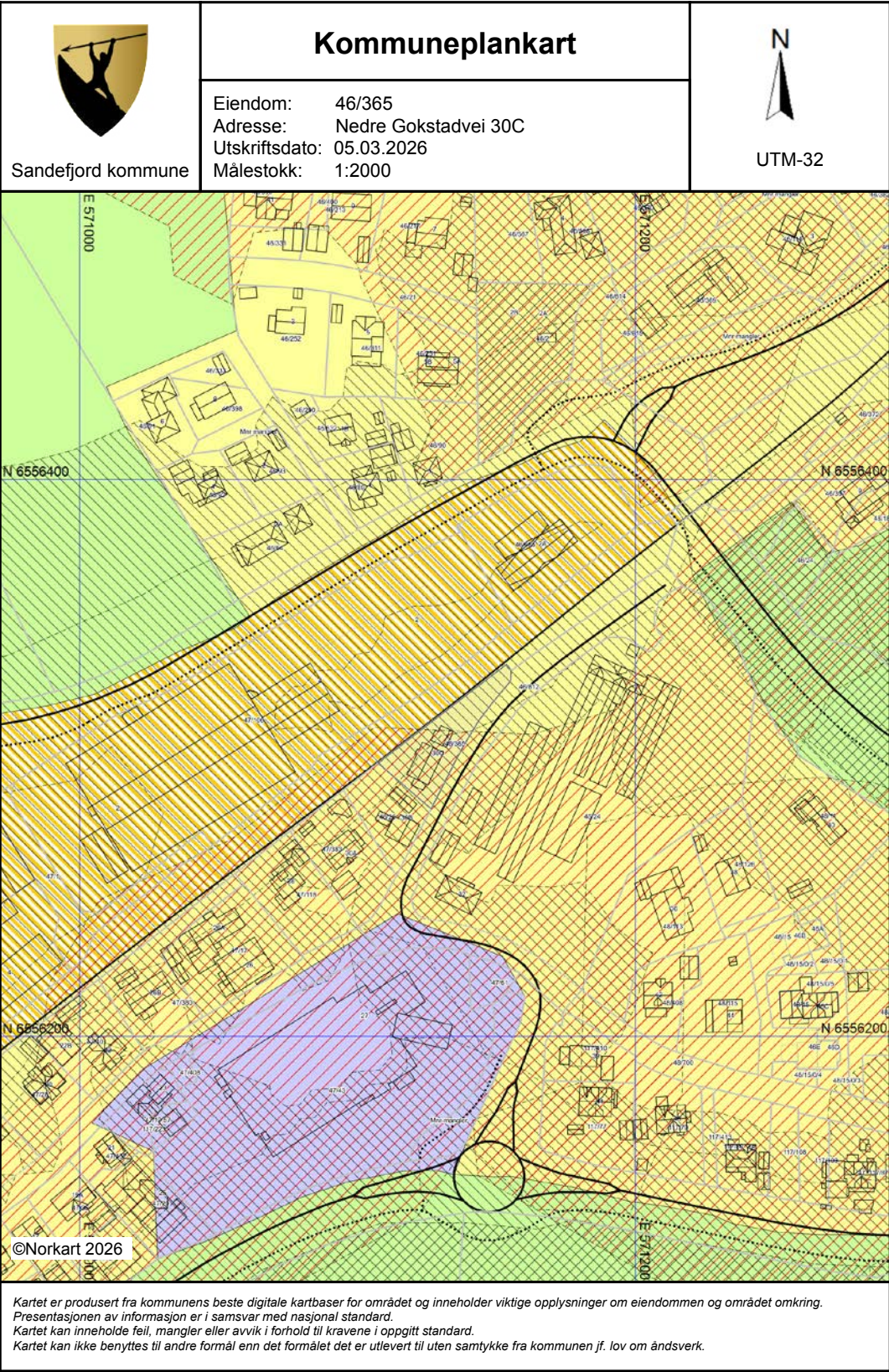
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer





Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 05.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Sandefjord kommune
---------	---	---------------------------

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	365	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nedre Gokstadvei 30C, 3228 SANDEFJORD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
 - ❗ Kommunedelplaner under arbeid
 - ❗ Reguleringsplaner under bakken
 - ❗ Reguleringsplaner under arbeid
 - ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
 - ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
 - ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
 - ❗ Reguleringsplaner
 - ❗ Reguleringsplaner over bakken
 - ❗ Reguleringsplaner bunn
 - ❗ Bebyggelsesplaner
 - ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

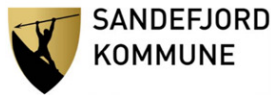
Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	316 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	498 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	775 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Fortettingsone	

Delareal	459 m ²
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal	775 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	B



Seksjon: Klima, byggesak og
arealforvaltning
Saksbehandler: Elise Wike
Arkivsak: 23/38573
Arkivkode: L13 – gbnr 48/569 m.fl.
Planid: 20120003E1

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
Fv. 251, Ringveien mellom Briskeveien og Nilsesvingen

Dato: 27.01.2014
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.10.2024

Bystyrets vedtak: 29.10.2015

1. FORMÅLET

Hovedmålsettingen med prosjektet er å bedre framkommeligheten for biltrafikk, samt gående og syklende. I tillegg vil prosjektet kunne øke trafiksikkerheten og bedre støyforholdene for støyutsatt boligbebyggelse.

Planen skal også tilrettelegge for ny boligbebyggelse i tilknytting til Gokstad gård, og skal ta hensyn til kulturmiljøet Gokstadhaugen og Nedre Gokstad gård.

2. GENERELT

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrense på plankart datert 18.09.24.

Området er regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Bebyggelse og anlegg	BA
Boligbebyggelse	B1 – B5
Næringsbebyggelse	NÆ
Renovasjonsanlegg	f_RA
Lekeplass	f_LEK

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Vei	f_V
Kjørevei	o_KV1 – o_KV4
Gang- og sykkelvei	o_GS1 – o_GS7
Annen veigrunn – tekniske anlegg	
Parkering	f_P1 – f_P2

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

LNF areal	LNF
-----------	-----

HENSYNSSONER

Frisikt	H140
Bevaring naturmiljø	H560_1 – H560_8
Bevaring kulturmiljø	H570

BESTEMMELSEOMRÅDER

Midlertidig anleggsområde	#1
Parkeringskjeller	#2

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Før anleggsstart skal det iverksettes nødvendige tiltak i form av skilting mv. for å sikre framkommelighet for biltrafikk, kollektivtrafikk, gående og syklende i anleggsperioden.
- Midlertidig anleggsbelte / riggområder og arealer avsatt til annen veggrunn skal være ferdig istandsatt før anlegget tas i bruk, eller så snart som mulig påfølgende vår dersom anlegget tas i bruk vinterstid.
- Før samferdselsanlegget tas i bruk, skal de lokale støy-skjermingstiltak som er funnet nødvendig i støyvurderingene være etablert.
- Ved søknad om tillatelse til ny bolig eller næringsbebyggelse innenfor områdene BA, B1, B2, B3 og B4 skal det dokumenteres at kravet til grenseverdiene i gjeldende støyretningslinjer for utvendig og innvendig støybelastning er ivaretatt.
- Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge en tilstandsrapport for bygninger regulert til bevaring og en plan for hvordan disse skal sikres i anleggsperioden.
- Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet, skal det foreligge registrering av fremmede arter innenfor det aktuelle delområdet og tiltaksplan for fjerning av disse, jf. Forskrift om fremmede organismer, § 18 nr. 1.
- Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge nødvendig dokumentasjon om tekniske planer (vei, parkering, vann og avløp), samt håndtering av overvann, herunder flomveier.
- Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det for bebyggelse i B2 være sikret rett til lagring av snø innenfor B4.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse for boligbygging må det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet for slokkevann.
- Før det gis igangsettingstillatelse skal tekniske planer være godkjent av kommunen.
- Dersom en eller flere av de tre lindetrærne, som omtalt i fagrapport datert 21.03.2024 (oppdragsnummer 643676-01) må felles som følge av tiltak innenfor #2, skal følgende være gjennomført før igangsettingstillatelse kan gis:
 - Stammene skal plasseres på en solrik plass for naturlig nedbrytning.
 - Dersom stammene må deles opp, skal delene være så store som mulig.

Følgende skal være opparbeidet før brukstillatelse for nye boliger innenfor B2 kan gis:

- Renovasjon (f_RA), utomhusanlegg, lekeplass (f_LEK), kjørevei (o_KV4). vei (f_V), parkering (f_P1–P2), støyskjerm og øvrig infrastruktur som vist i gjeldende plankart og utomhusplan.
- Nedre Gokstadvei, på strekningen mellom o_KV3 og o_KV4, skal være opparbeidet med et veiprofil på 8,5 meter; asfaltert bredde 5,0 meter, skulder 0,25 meter (tosidig) og grøft 1,5 meter (tosidig). Der det ikke er plass til 1,5 meter brede grøfter på kommunal grunn, skal grøftebredden tilpasses innenfor gjeldende eiendomsgrenser.

4. FELLESBESTEMMELSER

4.1 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

4.2 Miljøforhold

Støy og luftkvalitet

Støyvoller (den siden som vender mot bebyggelsen) skal ha en høyde på maksimalt 2,5m og være tilpasset omgivelsene. Mindre justeringer av høyden og plassering kan være aktuelt. Der en ikke oppnår tilfredsstillende skjermingseffekt med støyvoller/ skjærmer langs veien, skal nødvendig støyskjerming skje lokalt og/eller gjennom fasadetiltak for å tilfredsstille kravet i støyretningslinjene. Støyskjerming skal skje i nær dialog med beboerne. I boliger kan balansert ventilasjon legges inn som supplerende tiltak dersom det må utføres fasadetiltak for å oppnå tilfredsstillende innendørs støynivå (høyst 30 dB i oppholdsrom).

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 skal legges til grunn for videre planlegging og utbygging i planområdet.

Boligbebyggelse skal ha minst en stille side, $L_{den} < 55$ dB. Minst ett soverom skal plasseres mot stille side.

Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal skal fra støykilde veg ha $L_{den} < 55$ dB.

For bygge- og anleggsstøy med varighet over 6 måneder er støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19) 60 dB.

Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23) 55 dB.

For nye boliger i felt B2 tillates innglassede balkonger kun mot støykilde/vei, og glassfelt plasseres i bakkant av rekkverk slik illustrert i illustrasjonene jfr. § 10 i bestemmelsene. Maks

2 leiligheter tillates etablert uten stille side. Det tillates ikke ettromsleiligheter uten stille side.

Det skal etableres støyskjerm ved parkeringsplass f_P1 slik vist i plankartet. Støyskjerm skal være utformet i tråd med støyrapport og skal ikke overstige høyde 2 meter over bakenforliggende terreng. Østre del foran hovedbygning skal utformes med glass for å sikre innsyn til det gamle tunet. I forbindelse med oppføring av støyskjerm skal eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad. Støyskjerm beises brunsort og dekkes til med vegetasjon på begge sider.

Geotekniske forhold

Forutsetninger og anbefalinger i Geoteknisk rapport fra Grunnteknikk AS datert 17.09.14, doknr. 110639r1 skal legges til grunn ved videre planlegging og bygging av veianlegget, samt bygging i områdene B1, B3, B4 og BA.

Teknisk notat fra Grunnteknikk AS, datert 01.06.21, skal legges til grunn for utbygging av felt B2. Nabohus skal tilstandsregistreres og følges opp ved setningsbolter og rystelsesmålere før, under og etter grunnarbeidene.

Ved en eventuell senking av dagens veitrasé o_KV1 under Vestfoldbanen (gjennom jernbaneundergangen) må alle løsninger detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig i en evt. senere fase av prosjektet, det vises til geoteknisk notat 110639n1 datert 17.06.2013 utarbeidet av Grunnteknikk AS.

Forurensning i grunnen

Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurensset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven § 7.

4.3 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle. Offentlige gangveier skal primært ikke ha større stigning enn 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart, kan kortere strekninger ha brattere stigning, men maksimalt 1:15.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Bebyggelse og anlegg - BA

a) Innenfor området tillates eksisterende bolig og gartneri med utsalg. Dagens gartneri kan videreutvikles. Bygging av nytt gartneri, vesentlig utvidelse av eksisterende salgsareal eller vesentlig endret arealbruk innenfor området krever detaljregulering.

b) Tillatt utnyttelsesgrad er maksimalt % BYA= 35%.

5.2 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse B1

5.2.1 Eksisterende og ny bebyggelse kan brukes til boligformål.

5.2.2 Eksisterende bebyggelse kan rives. Tillatt utnyttelsesgrad er maksimalt % BYA= 35%.

5.2.3 Takvinkel skal være minimum 30 grader.

5.3 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse B2

5.3.1 Eksisterende og ny bebyggelse kan brukes til boligformål.

5.3.2 Eksisterende bebyggelse kan rives. Tillatt utnyttelsesgrad er maksimalt % BYA= 35%.

5.3.3 Ny bebyggelse i felt B2 skal sammen med bebyggelsen i felt B3 og B4 danne en harmonisk helhet. Takvinkel skal være minimum 30 grader.

5.3.4 Illustrasjonene i vedlegg 10 skal legges til grunn for ny bebyggelse. Mindre byggverk (bod og lignende) inntil 50 m2 tillates oppført utenfor regulert byggegrense (gjelder ikke mot fylkesvei). Mellom sone 1, 2 og 3 tillates en stk. vinterhage på inntil 90 m2. Fasadedetaljer og fasadematerialer, inkludert fargepalett, skal være i tråd med illustrasjonene og skal redegjøres for ved søknad om tillatelse til tiltak. Fasadefarger skal være varme dempede jordfarger med lav lys-mørkhetskontrast. Bygg innenfor sone 2 skal visuelt deles opp i tre bygningsdeler. Uteanlegget innen B2 skal være felles for beboerne innen B2. Innenfor sone 2 og 3 skal det, mot felt B1/nordvest, være begrenset bruk av vinduer og det skal etableres skjermvegger på balkongene.

Maks byggehøyder innen B2:

Sone 1: Mønehøyde c+ 25,0
Gesimshøyde c+ 21,0

Sone 2: Mønehøyde c+ 28,0
Gesimshøyde c+ 24,0

Sone 3: Mønehøyde c+ 28,0
Gesimshøyde c+ 24,0

5.3.5 Det skal etableres nærlekeplass mellom sone 1, 2 og 3. Nærlekeplassen skal tilrettelegges for lek for de minste barna (0-6 år) og skal inneholde minimum 2 lekeapparater med forskjellige funksjoner.

5.3.6 Krav til parkering:

Boligtype	Beregningsgrunnlag	Bil	Sykkel
Enebolig, rekkehus, bolig i kjede, to-firemannsbolig	Pr. boenhet	Minimum 2	Minimum 2
Sekundærleilighet inntil 50 m2	Pr. boenhet	Minimum 1	Minimum 1
Leilighetsbygg, blokk	Pr. boenhet	Minimum 1,2 maksimum 1,5	Minimum 2

Plassering og antall plasser skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

Minst 5 % av opparbeidede parkeringsplasser og ikke mindre enn 1 plass skal være tilrettelagt for HC-parkering.

For leilighetsbygg, blokk og 4-mannsboliger skal minimum 0,2 parkeringsplasser per boenhet avsettes til gjesteparkering. Kravet til gjesteparkering kommer ikke i tillegg til det totale parkeringskravet.

Sykkelparkering skal være overbygget og lett tilgjengelig.

Alle utendørs parkeringsanlegg skal gis en tiltalende utforming.

5.4 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse med tilhørende anlegg – B3 og B4.

For felt B3 og B4 gjelder også bestemmelsene for hensynsone kulturmiljø, punkt 8.4.

Felt B3 og B4 består blant annet av deler av to eksisterende eiendommer, gnr. 48/37 og gnr. 48/547. På gnr. 48/37 ligger et verneverdig våningshus (bygningsnr: 162509969). På gnr. 48/547 ligger det opprinnelige gårdstunet til Nedre Gokstad gård. Dette tunet består av hovedbygning (del av bygningsnr: 162510177), sidefløy (del av bygningsnr: 162510177), låve (del av bygningsnr: 162509942) og vognskjul (del av bygningsnr: 162509942).

5.4.1 Eksisterende og ny bebyggelse kan brukes til boligformål.

5.4.2 Utforming av ny bebyggelse skal tilpasses den verneverdige bebyggelsen mht. plassering, form og materialbruk. Ny bebyggelse skal ha saltak med takvinkel på minimum 30 grader.

5.4.3 Sidefløyen (del av bygningsnr: 162510177) kan rives, men skal erstattes av ny, frittstående bygning. En ny sidebygning skal tilpasses den verneverdige hovedbygningen i uttrykk. Den skal ha saltak tekket med rød tegl og fasader med trekledning. Ny bebyggelse skal fortsatt oppfattes som en sidebygning i høyde og volum. Det kan ikke etableres takoppløft eller balkonger i takflate.

5.4.4 Låvebygningen (del av bygningsnr: 162509942) kan rives og erstattes av ny frittstående bebyggelse. Ny bebyggelse kan i høyde og volum gjenscape dimensjonene til låven, men fasaden kan få ny form og nytt uttrykk tilpasset funksjon. Ny bebyggelse skal fortsatt danne avslutningen av tunet mot nord.

5.4.5 Vognskjulet (del av bygningsnr: 162509942) skal bevares, men kan demonteres og settes opp på ny plassering, dersom dette er hensiktsmessig for etablering av ny adkomstvei. Ved eventuell flytting skal bygningen fortsatt danne avslutningen av tunet mot vest. Bygningen kan brukes til garasjer, boder, lager eller liknende funksjoner for ny boligbebyggelse. Konstruksjonen kan forsterkes og tilpasses ny bruk. Fasader og opprinnelige bygningsdeler skal bevares, men kan endres for å tilpasses nytt innhold.

5.4.6 Innenfor område B4, i tilknytning til o_KV4, skal det avsettes 25 m2 for lagring av snø for vedlikehold av vendehammer. Arealet skal holdes åpent og tilgjengelig.

5.5 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse B5

Eksisterende og ny bebyggelse kan brukes til boligformål.

5.6 Renovasjonsanlegg f_RA

Felles renovasjonsanlegg for dagens og ny bebyggelse innen felt B2 og B4. Renovasjon skal etableres innendørs, i nybygg innen sone 4, se også bestemmelse 5.4.5.

5.7 Lekeplass f_LEK

Felles lekeareal for dagens og ny bebyggelse innen felt B2 og B4. Felles lekeareal skal utformes på en slik måte at de kan brukes på like vilkår av en så stor andel av befolkningen som mulig, både for barn og voksne.

Det skal etableres vegetasjon/gjerde mot f_V og o_KV4.

Arealet skal ha gode solforhold, 50% av leke- og uteoppholdsarealet bør være soleksponert ved vårjevndøgn kl. 15.

Det tillates etablering av 3 stk. veksthus med et samlet areal inntil 45 m2 og maks mønehøyde 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Utformingen av veianlegget skal gis spesiell oppmerksomhet og utformes med høy kvalitet. Veianlegget skal tilpasse seg det bevaringsverdige gårdstunet og spille på anleggets nærhet til Gokstadhaugen. Den gamle hagemuren skal bevares og restaureres. Den kan flyttes noe mot vest der den er skadet. Detaljer for utforming av denne delen av veistrekningen skal skje i dialog med Vestfold fylkeskommune.

Ved opparbeiding av trafikkområdene, vil det være tillatt å justere grensene mellom de ulike trafikkformålene med inntil 0,5 meter.

6.1 Kjørvei o_KV1 – o_KV4

Reguleres til offentlig kjøvei og opparbeides som vist i plankart.

6.2 Gang- og sykkelvei o_GS1 – o_GS7

Gang- og sykkelveier skal være offentlige veiarealer. Gang og sykkelveier skal etableres med minimum bredde på 3 meter inkludert skulder.

6.3 Annen veigrunn – tekniske anlegg

Annen veigrunn omfatter offentlig vegareal og skal nyttes til friskt, grøft, skjæring, fylling, rekkverksrom og plass til støyskjermer/-voller, leskur mv. Eventuelle støttemurer, kummer og stikkrenner i samband med veg, skal også ligge innenfor dette arealformålet.

Annen veigrunn – tekniske anlegg skal revegeteres slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisktlinjer, eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Det skal være fri sikt over 0,5 meter høyde over nivå på tilstøtende veger. Det tillates etablert mindre tekniske bygg/installasjoner som trafo, mv. som ikke kommer i konflikt med frisktsonene.

6.4 Parkering f_P1 – f_P2

Felles gjesteparkering for beboere innen felt B2 og B4 løses på terreng slik vist i plankart innenfor f_P1. For felt B2 løses parkering på terreng innenfor f_P2.

7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

7.1 LNF

Innenfor deler av LNF- området skal terrenget fylles opp slik at det blir en jevn helling mellom vollen langs veianlegget og jordbruksarealene øst for planområdet. Hellingen på skråningen skal være så slak at arealene skal kunne dyrkes på lik linje med arealene på østsiden. Før bygging av veianlegget igangsettes skal det foreligge en plan på håndtering av matjorda med tanke på mellomlagring, og etablering av dyrkingsareal i skråningen. Planen skal godkjennes av landbruksmyndighetene.

8. HENSYNSSONER

8.1 Friskt H140

I områder regulert som frisksone ved vei og gang- og sykkelvei skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå.

8.2 Bevaring naturmiljø H560_1 – H560_7

- a) Trær som omfattes av hensynssone H_560 skal bevares.
- b) Trærne skal sikres med anleggsgjerder i anleggsperioden for å unngå skade på stammen og trekrona.
- c) Sertifisert arborist skal være til stede ved graving i grunnen og sørge for at trærne ikke skades.
- d) Sertifisert arborist skal vurdere og utføre beskæring av trærne.

8.3 Bevaring naturmiljø H560_8

- a) Den døde trestammen skal bevares stående for naturlig nedbrytning på rot.
- b) Stabiliteten til trestammen skal ikke svekkes slik at den kan velte.

c) Sertifisert arborist skal være til stede ved graving i grunnen.

8.4 Bevaring kulturmiljø H570

- a) Bygningene som skal bevares er markert med tykk strek i plankartet: Bygg som skal bevares.
- b) Ved eventuell gjenoppbygging etter brann eller annen totalskade skal det settes opp kopi.
- c) Originale bygningsdeler skal bevares.
- d) Ved utbedring og reparasjon skal man bruke samme materialer og opprettholde detaljeringer. Bygningene kan tilbakeføres til tidligere tilstand når denne kan dokumenteres.
- e) Mindre endringer kan tillates på bygningene såfremt dette ikke forringer bygningenes verneverdi.
- f) Gamle veiløp, stier og smett skal bevares i eksisterende løp.
- g) Gamle murer, gjerder og lignende skal bevares.
- h) Terrenget skal opprettholdes som i dag eller kan tilbakeføres til tidligere tilstand.

9. BESTEMMELSEOMRÅDER

9.1 Midlertidig anleggsområde #1

Området merket med midlertidig anleggsområde, #1, kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften. Når anlegget er ferdig, skal området terrengtilpasses og settes i stand til opprinnelig bruk.

9.2 Parkeringskjeller #2

Parkeringskjeller kan anlegges innenfor bestemmelseområde #2.

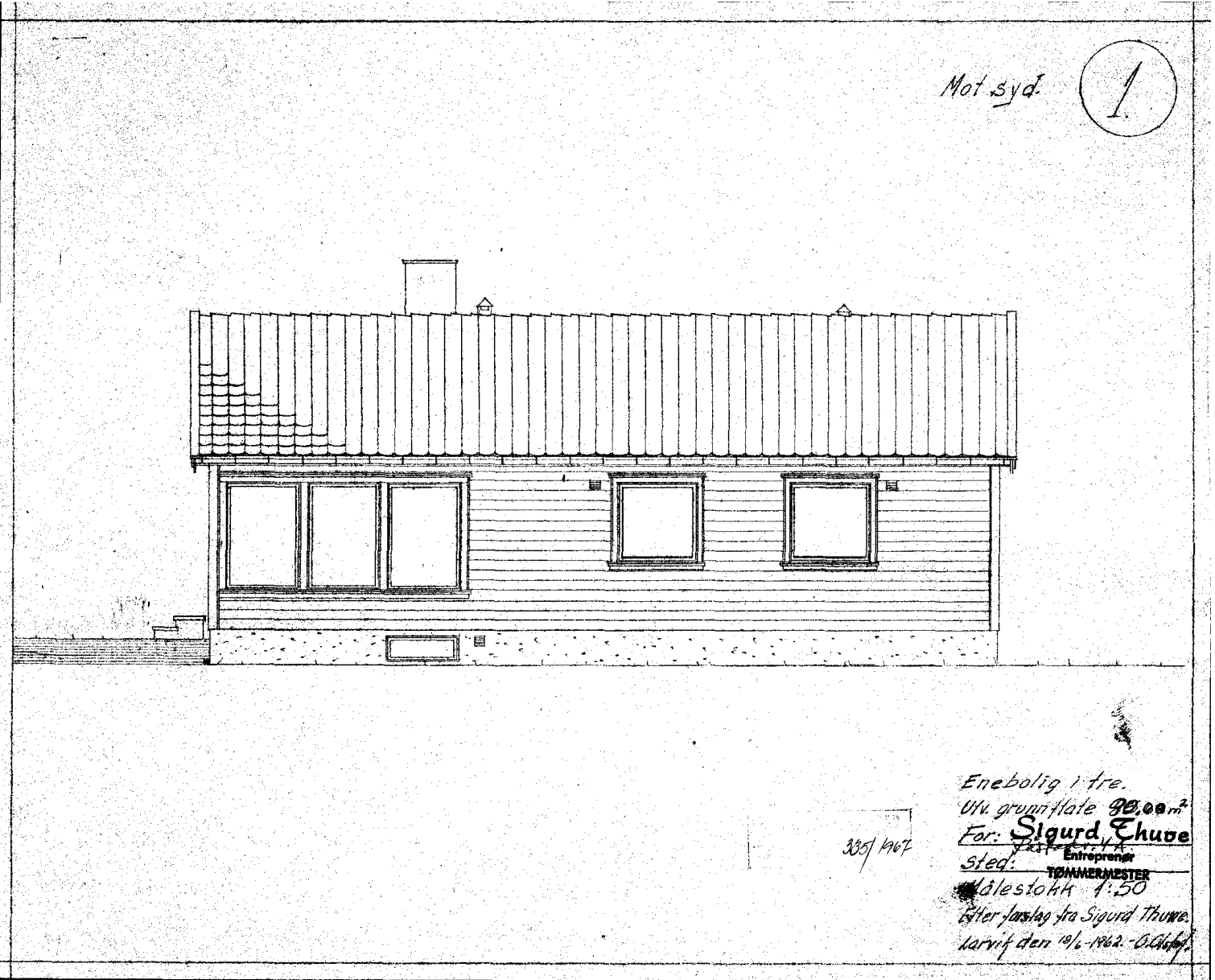
I forbindelse med etablering av parkeringskjeller for felt B2 skal det sikres tilstrekkelig jordsmonn over p-kjeller slik at beplanting over p-kjellerdekke er mulig. Med beplanting menes gressplen, hekker og mindre busker.

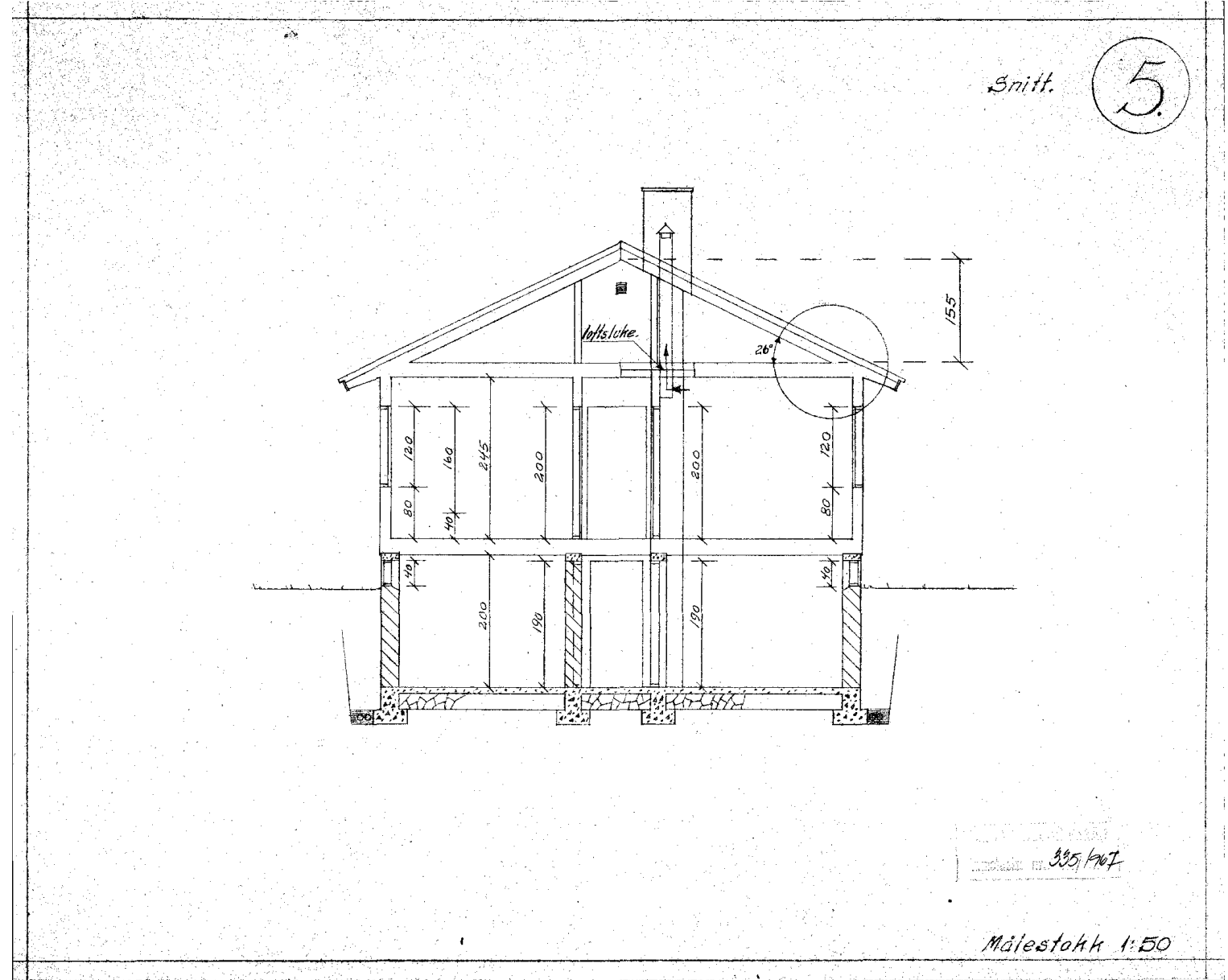
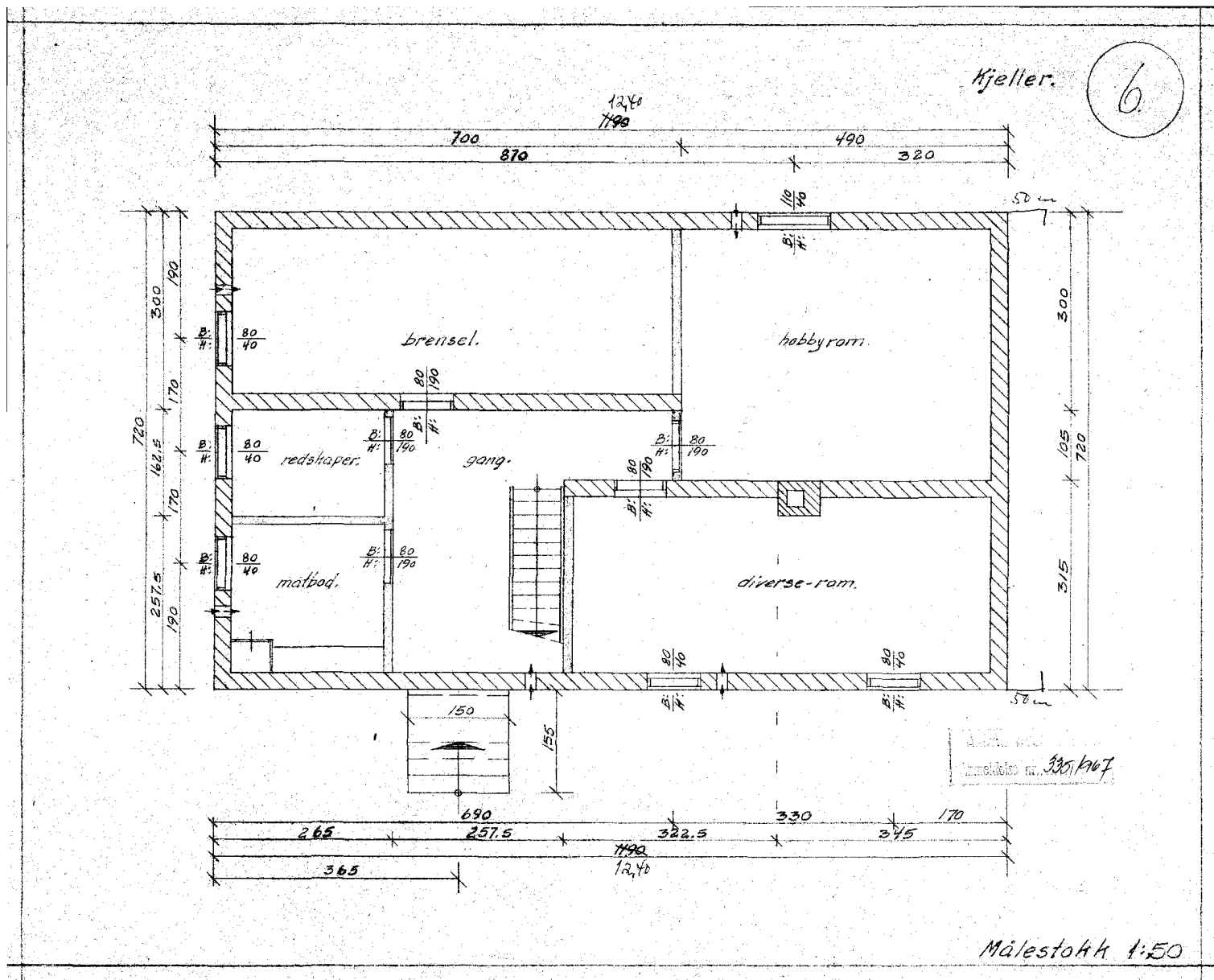
Det vises til rekkefølgebestemmelse § 3, kulepunkt 11.

10. VEDLEGG



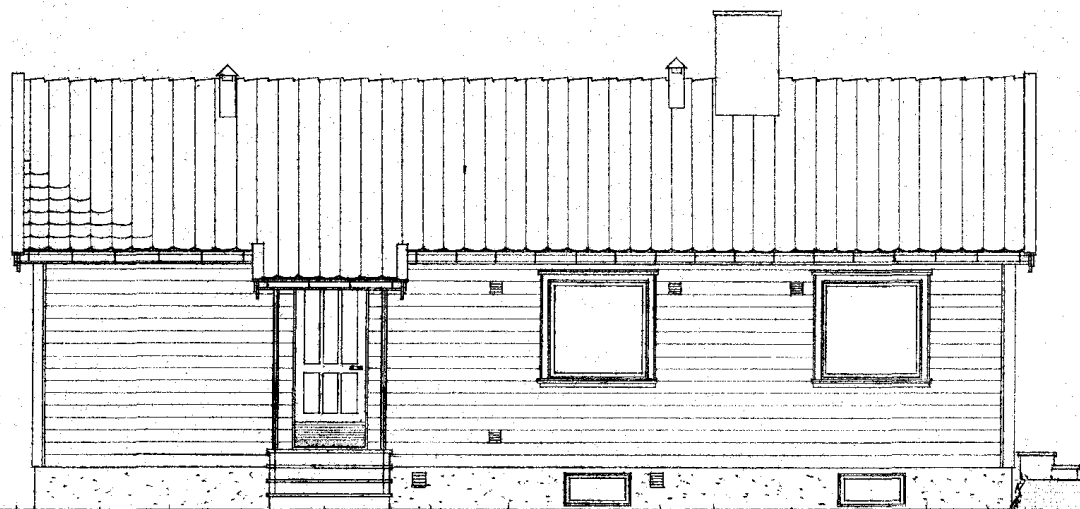






Mot nord.

3

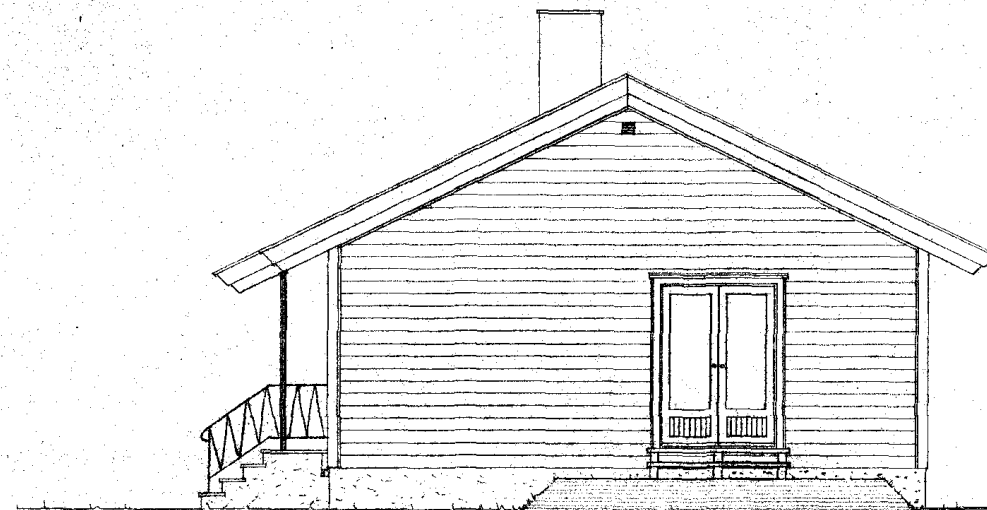


SANDAR BYGNINGSRÅD
Anmeldelse nr. 3307/1967

Målestokk 1:50

Mot vest

2



SANDAR BYGNINGSRÅD
Anmeldelse nr. 3307/1967

Målestokk 1:50



FERDIGATTEST

Byggeanmeldelse nr. 335/1967

Eiendom: Råstadveien 4 A.

Gårdsnr. 46 bruksnr. 365 i Sandefjord

Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide enebolig
4 rom, kjøkken og bad m/WC

er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Sandefjord, den 13.2.68.

bygningssjef.



Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	365	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	208611991	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	162509659	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Nedre Gokstadvei 30C, 3228 SANDEFJORD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
10	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Aduro A/S	Asgård

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
31.01.2025	Tilsyn	30.05.2025	Feiing

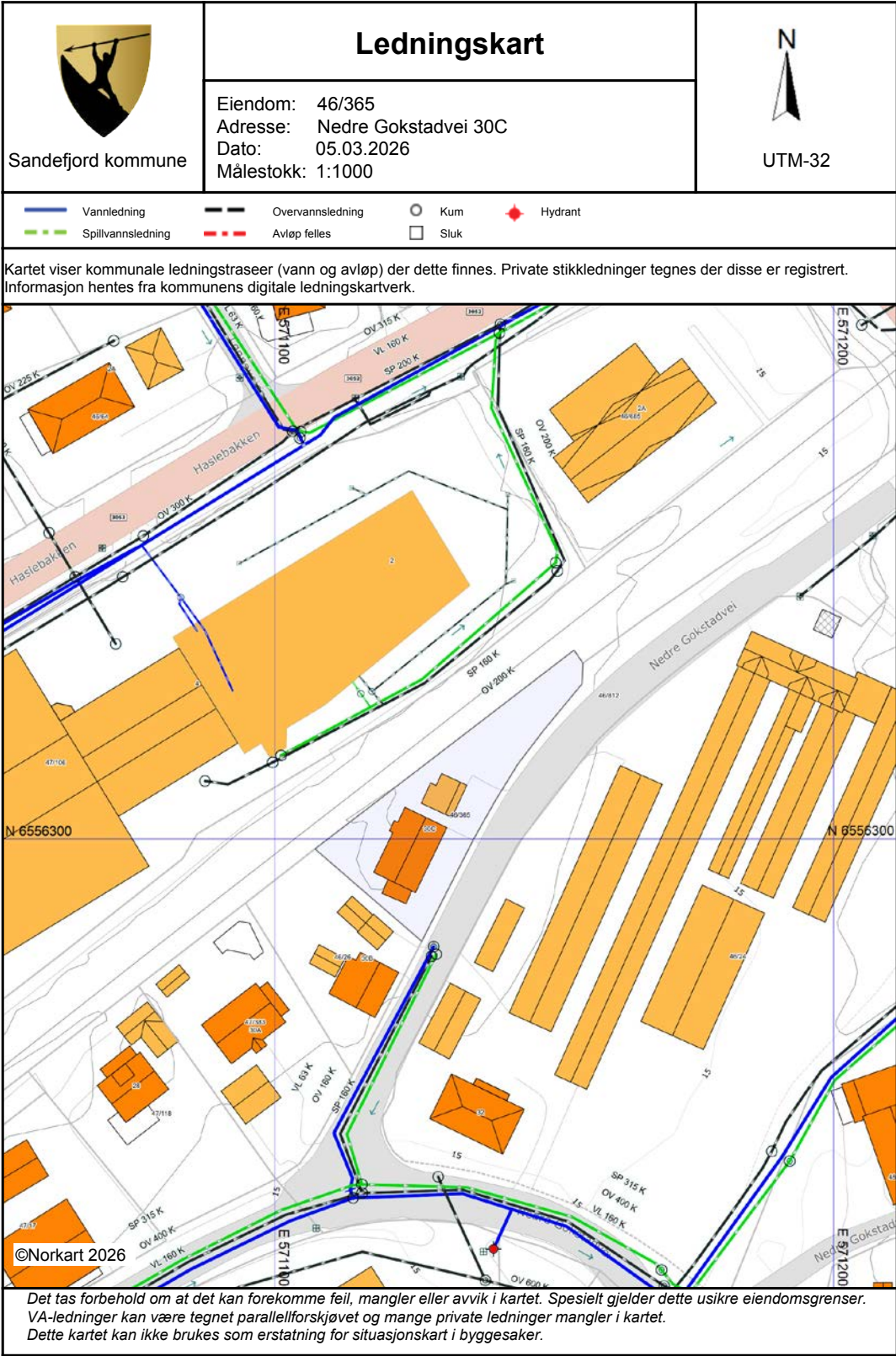
Avvik og anmerkninger

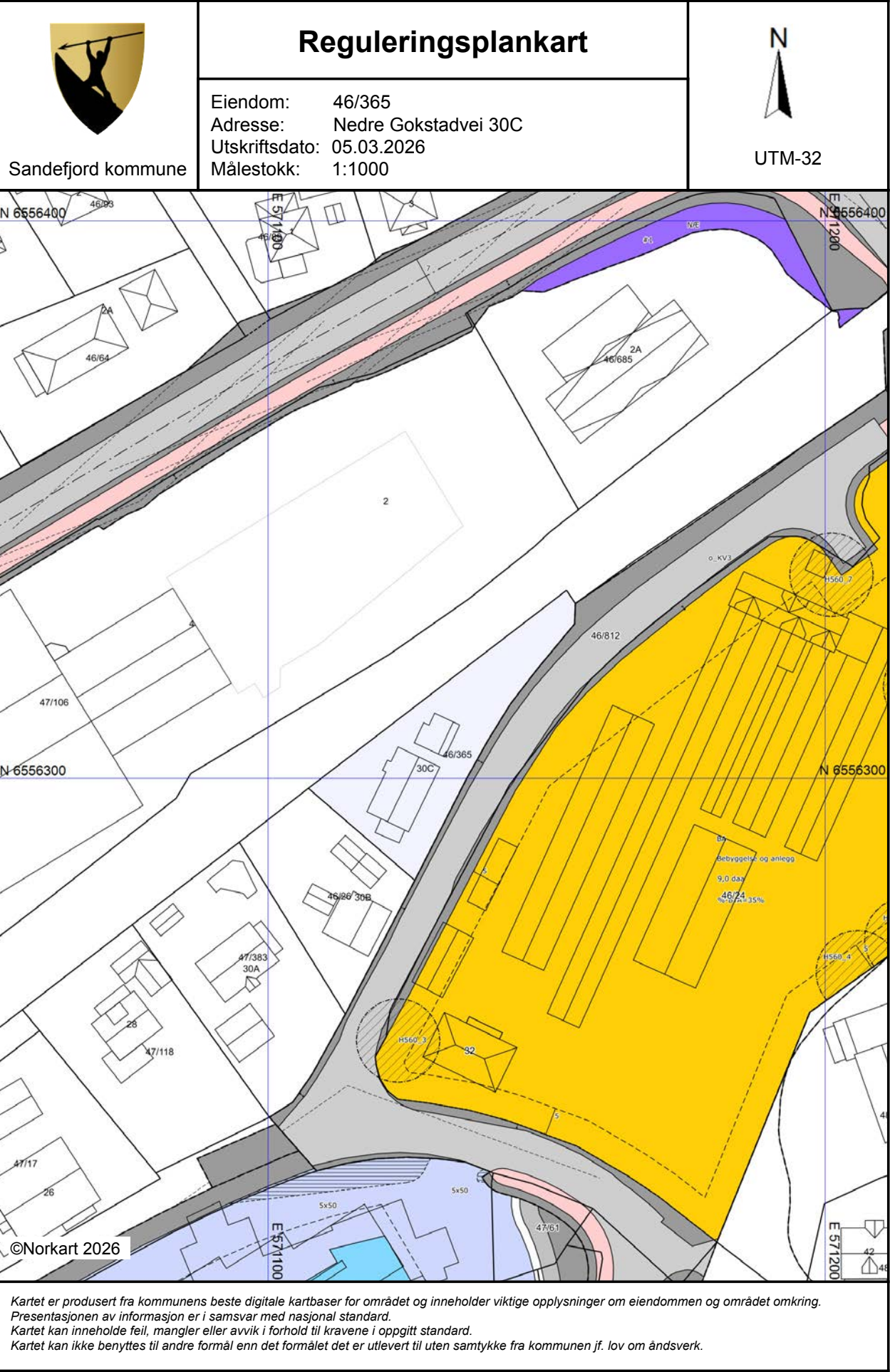
Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Teglskorstein. Produsent: Ukjent produsent. Modell: Teglskorstein (feierluke)
Beskrivelse	Fugene i skorsteinen begynner å bli dårlige. Skorsteinen bør renoveres

BruksenhetId	208661550	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	162606565	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Nedre Gokstadvei 30C, 3228 SANDEFJORD
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 208661550.			

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





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

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

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

9. 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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10
boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget <i>gnr./bnr inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med <i>gnr./bnr./snr./f.nr.</i>	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nedre Gokstadvei 30C
3228 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

Telefon: 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr.

Beløp med bokstaver: Kr.

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Adresse:

Postnr.: Sted:

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Tlf.: E-post:

Dato.: Sign:

Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre