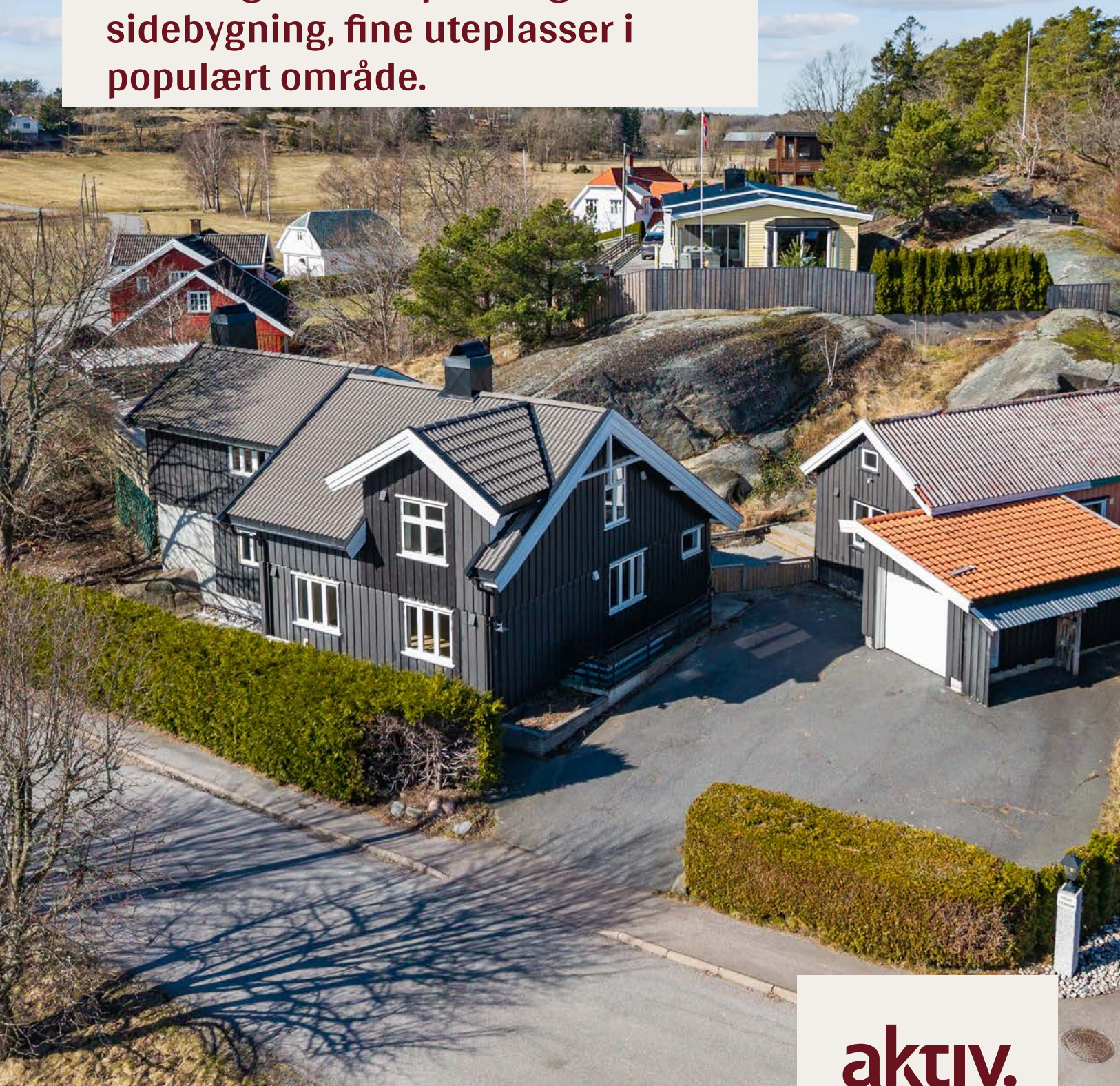


Soleveien 11, 3209 SANDEFJORD

**Spennende og sjarmerende
enebolig med båt plass og
sidebygning, fine uteplasser i
populært område.**



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og

Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056

E-post thomas.otterbech@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Spennende og sjarmerende enebolig med båt plass

Velkommen til Soleveien 11 - med båt plass, en spennende og sjarmerende eiendom og flott beliggenhet i et populært område.

Her får du en innholdsrik enebolig med sidebygning, hyggelige uteplasser og en tomt med flere fine soner for både avslapning og aktivitet. Boligen har en lun og karakterfull atmosfære, og byr på en god planløsning over to etasjer med flere oppgraderte overflater og gode bruksmuligheter for familien. Eiendommen har samtidig et tydelig potensial for videre modernisering, noe som gir kjøper en flott mulighet til å sette sitt eget preg. Et ekstra stort pluss er at båt plass i Ærfuglveien medfølger, med gangavstand fra boligen. Her ligger alt til rette for å nyte nærheten til Sandefjordsfjorden og båtlivet.

En fin kombinasjon av sjarm, beliggenhet og muligheter.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 640,-
Total ink omk.: Kr 4 603 640,-
Selger: Høie Utvikling AS

Gnr./bnr. Gnr. 129, bnr. 156
Gnr. 129, bnr. 82
Oppdragsnr.: 1311260010

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1890
BRA-i/BRA Total 147/196 kvm
Tomtstr.: 1022 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	61
Nabolagsprofil	102
Budskjema	140

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 147 kvm

BRA - e: 49 kvm

BRA totalt: 196 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 kvm Entré, bad, gang, kjøkken, stue, soverom

2. etasje

BRA-i: 73 kvm Gang, stue, to soverom, bad

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 49 kvm Gang, bod, bod 2, garasje

I 2. etasje har man 4 kvm som ikke er målbart areal grunnet skråtak.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Til eiendommen følger eierandel i bryggeanlegg med tilhørende båtplass på gnr. 129 bnr. 82. 1/18 del. Ærfuglveien, Sandefjord. Selger av Soleveien 11 opplyser at denne rettigheten følger eiendommen. Eierandelen og båtplassen kan omsettes og selges separat, men kan i henhold til vedtektene ikke overdras ut av gnr. 129 i Sandefjord kommune.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

1. etg.

Entre 5,5 m²

Bad 6,5 m²

Kjøkken 12,8 m²

Stue 13,3 m²

Stue 12,7 m²

Gang 10 m²

Soverom 10 m²

2. etg

Stue 34 m²

Gang 15 m²

Soverom 12,3 m²

Soverom 7,5 m² målbart areal. Gulvareal 10,5 m²

Bad/wc 3 m² målbart areal. Gulvareal 4,6 m²

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger.

Garasje:

Bod 10 m²

Bod 14 m²

Gang 1,4 m¹

Garasje 22 m²

Byggetegninger:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1022 kvm

Tomtebeskrivelse

Fin naturtomt med gårdsplass og noe plen. Fine uteplasser på fjellet og terrassen.

Det er tidligere søkt om og godkjent nybygg på tomten i henhold til innsendte tegninger. Det er ikke søkt om igangsettingstillatelse, og prosjektet er ikke videreført av selger. Dersom kjøper ønsker å gå videre med planene, må kjøper selv ta ansvar for den videre prosessen og dialogen med kommunen. Selger påtar seg ikke ansvar for videre godkjenning eller eventuell utvikling av eiendommen.

Videre opplyses det at det på tomten over veien er søkt om utvikling av eiendommen med flere enheter. Dette er ikke påbegynt, og selger har ikke ytterligere informasjon om planene.

Beliggenhet

Soleveien 11 ligger idyllisk til i et rolig og veletablert boligområde i Sandefjord - et sted hvor hverdagen får et behagelig tempo og omgivelsene inviterer til trivsel. Her bor du i

trygge og grønne omgivelser, med en fin balanse mellom natur, nærmiljø og byliv.

I nærområdet finner du det meste du trenger i det daglige. Rema 1000 Thorøya og Meny Granholmer ligger kun en kort kjøretur unna og gjør hverdagsinnkjøp enkelt og effektivt. For større handelsturer og et bredere servicetilbud er Sandefjord sentrum lett tilgjengelig, bare noen få minutter unna med bil. Sentrum byr på et rikt utvalg av butikker, koselige kaféer, restauranter, kulturtilbud, treningssentre og servicetjenester - et levende bymiljø med noe for enhver smak, året rundt.

Området rundt Soleveien byr også på flotte naturopplevelser. Granholmen, med sin fantastiske strandlinje og svaberg langs kysten, er et populært utfartssted på varme sommerdager - perfekt for bading, piknik og late dager ved sjøen. Marum-området ligger like i nærheten og er kjent for sine hyggelige skogsturer, fine stier og naturskjønne omgivelser. Her finner du også golfbanen bak Marum, et populært tilbud for golfinteresserte og et grønt pusterom i hverdagen.

For barnefamilier er beliggenheten spesielt attraktiv. Det er kort vei til flere barnehager, blant annet Sole barnehage, samt gode skoletilbud som Store Bergan skole og Ranvik ungdomsskole. Området oppleves som trygt og oversiktlig, med gode oppvekstvilkår og nærhet til både lek, skole og fritidsaktiviteter.

Gode kollektivforbindelser gjør hverdagen enkel, med bussholdeplass i gangavstand og rask adkomst til Sandefjord togstasjon. Herfra går det hyppige avganger mot blant annet Tønsberg, Larvik og Oslo. Sandefjord lufthavn Torp nås også innen kort kjøretur, noe som gjør beliggenheten svært praktisk for både pendlere og reisende.

Soleveien 11 gir deg det beste av to verdener – rolige, grønne omgivelser med nærhet til sjø, skog og friluftsliv, samtidig som byens tilbud og fasiliteter er lett tilgjengelige. Et sted hvor det er lett å senke skuldrene og føle seg hjemme.

Litt om båtplassen:

Det følger med båtplass i Ærfuglveien, og til denne eiendommen hører plass nr. 11. Det er for tiden ingen løpende fellesutgifter eller årlige kostnader, men kjøper må være forberedt på at det kan komme kostnader til oppgradering av bryggeanlegget på et senere tidspunkt. Bryggen er ikke av kraftig utførelse, og båtplassen er derfor best egnet for båt på inntil ca. 25 fot. Kontaktperson for båtplassene er Ragnar Solberg, telefon 936 17 269.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Soleveien 11 ligger i et veletablert og rolig boligområde som preges av en variert og harmonisk bebyggelse. Her finner du en blanding av eneboliger, tomannsboliger og

mindre småhus som gir nabolaget et levende, men samtidig fredelig preg. Området fremstår som oversiktlig og barnevennlig, med grønne innslag mellom husene, hyggelige gater og en lun atmosfære som gjør det lett å trives -et sted hvor både familier, par og førstegangskjøpere vil føle seg hjemme.

Barnehage/Skole/Fritid

Området har et godt tilbud av barnehager med kort avstand fra boligen. Sole barnehage ligger kun noen minutters gange unna og er en etablert barnehage med et bredt tilbud for barn i alderen 0-5 år. Soltoppen barnehage og Ranvik barnehage ligger også innen kort kjøretur og gir flere gode valgmuligheter for familier i området, med trygge rammer og gode oppvekstvilkår for de minste.

Området har et godt og variert skoletilbud for alle alderstrinn. Store Bergan skole ligger i gangavstand og tilbyr et trygt og godt læringsmiljø for barnetrinnet. Ranvik ungdomsskole nås enkelt innen kort kjøretur og dekker ungdomstrinnet. For videregående utdanning ligger Sandefjord videregående skole og Skagerak International School innen komfortabel avstand, med et bredt fagtilbud og gode muligheter både i norsk og internasjonalt skoleløp.

(kort oppsummert)

Barnehager

Sole barnehage (0-5 år) 5 min

143 barn 0.5 km

Soltoppen barnehage (1-5 år) 12 min

15 barn 1.1 km

Ranvik barnehage (1-5 år) 19 min

46 barn 1.7 km

Skoler

Store Bergan skole (1-7 kl.) 12 min

362 elever, 18 klasser 1.1 km

Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 20 min

410 elever, 25 klasser 1.7 km

Sandefjord videregående skole 9 min

1880 elever 4.8 km

Skagerak International School 11 min

170 elever, 9 klasser 5.3 km

Skolekrets

Eiendommen sogner til Store Bergan skole

Offentlig kommunikasjon

Soleveien 11 har gode kollektivforbindelser. Bussholdeplassen Hystad ligger kun få minutters gange unna og betjenes av linje 01 og 04 med hyppige avganger til sentrum

og øvrige bydeler. Sandefjord stasjon nås på kort kjøretur og gir gode togforbindelser via linjene RE11 og RX11. Sandefjord lufthavn Torp ligger ca. 18 minutter unna med bil, noe som gir enkel tilgang til både innenlands- og utenlandsreiser.

Offentlig transport

Hystad 4 min

Linje 01, 04 0.3 km

Sandefjord stasjon 7 min

Linje RE11, RX11 3.9 km

Sandefjord lufthavn Torp 18 min

Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig beliggende mellom Ranvik og Store Bergan. Boligen er over to plan med tilkomst i 1. etg. På eiendommen er det et frittliggende uthus med tilbygget garasje. Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er av eldre dato eller fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Boligen er bygget etter eldre krav og standarder. Dagens krav til isolasjon, energieffektivisering og byggemetoder er vesentlig strengere enn hva som gjaldt på byggetidspunktet. Det er i rapporten bemerket forhold som avviker fra normalstandard. Fremtidige eiere anbefales å lese rapporten nøye og sette seg inn i bemerkede forhold. Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking. Taktekingen er skiftet i senere tid. Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Noe lukket konstruksjon. Loftet har tilkomst via luke i tak i gang 2. etg. Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er fra 2016. Vindu i gang 1. etg. stue 2. etg og kjeller er av eldre dato og har et enkelt lags glass. Boligen har malt isolert ytterdør. Boligen har en to fløyet terrassedør med glassfelt. Døren er av nyere dato. Til boligen er det en 56 m2 terrasse.

Terrassen har tilkomst fra stue 2. etg og bakkenivå. Terrassen har impregneret terrassegulv og rekkverk med liggende spiler. Til boligen er det en utvendig betongtrapp til kjeller.

INNVENDIG

Boligens innvendige overflater består av laminat og fliser på gulv, og slette malte flater på vegger og i tak. Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner. Det er to stk. piper i boligen. Til pipene er det i stue 1. etg. og 2. etg. montert en lukket vedovner. Det er en liten kjeller under deler av boligen. Kjelleren har tilkomst fra utvendig trapp. Kjelleren har lav takhøyde. Kjelleren fremstår som en enkel grovkjeller. I boligen er det en malt tretrapp med eikeparkett i trinnene. Trappen har normal bruksslitasje sett opp mot alder. Boligens innvendige dører er av type malte speildører. Dørene er av varierende alder.

VÅTROM

Bad 1. etg.

Bad/wc med tilkomst fra entre. I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, flisimiterte våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak. Det er opplegg for vaskemaskin i rommet. Bad 2. etg. Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg. I rommet er det gulvmontert wc, vaskeservant i innredning og badekar. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, våtromsplater på vegg og slette malte plater i tak. Det er varmekabler i gulv.

KJØKKEN

Kjøkken med tilkomst fra stue og gang. Kjøkkeninnredningen har speilfronter, heltre eik benkeplate, porselen oppvaskkum, mekanisk ventilator, integrert komfyr og platetopp, og frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vannrør i plast og kobber.

Synlige vannrør i boligen er av plast. Det kan forekomme vannrør i kobber uten at det ble oppdaget på befaringsdagen. Boligen har avløpsrør i plast. Det kan avløpsrør i soil uten at det ble oppdaget på befaringsdagen. Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken. I boligen er det to stk. luft til luft varmepumper. Varmepumpe 2. etg. Er fra 2018. I boligen er det en 200L VV bereder. Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. Oppvarming: Varmepumpe. Vedfyring. Varmekabler.

TOMTEFORHOLD

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert. Nedgravde drens-systemer er ikke synlig. Alder på dreneringen er

ikke kjent. Deler av utvendig fuktsikring av grunnmur er skiftet i senere tid. Boligen har grunnmur av tillhugget steinblokker og betongblokker.

Terrenget rundt boligen er flatt og skrånet. Utførelse og alder på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent. Utvendige vann og avløpsledninger er nedgravd og derfor ikke inspisert. TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid. Det vil alltid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres. Dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke bygningsdelens levetid.

GARASJE

På eiendommen er det et frittliggende uthus med en tilbygget garasje.

På eiendommen er det i tillegg til boligen en 20 m² frittliggende garasje.

Uthuset oppført på støpt plate Reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.

Uthuset har saltak av plassbyggde trekonstruksjoner. Taket er tekket med takstein.

To av rommene i uthuset er innredet med plater på vegg.

Uthus og garasje holder enkel standard.

TG2

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Takrenne mangler nedløp med styrt bortledning av vann.

TG:2 settes med bakgrunn i manglende snøfangere og manglende taknedløp.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres nedløp med styrt bortledning av vann for å hindre fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snø- og isras, noe som kan utgjøre fare for personer, dyr og eiendom. Montering av snøfangere bør vurderes for å ivareta sikkerheten.

Veggkonstruksjon

Det er ikke lufting i bakkant av kledning.

Det er noe begynnende råte på enkelte kledningsbord.

Deler av fasaden har grønske og sverte.

Det er noe ufagmessig utførelse av kledning. Arbeidene virker å være utført med egeninnsats av ufaglærte.

Arbeider utført med egeninnsats uten at eier er fagmann kan medføre at det kan forekomme ufagmessig utførelse, som vil påvirke funksjon eller levetid på bygningsdelen negativt.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres lufting bak kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og råte.

Råteskadede kledningsbord bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og

opprettholde fasadens funksjon.

Fasaden bør vaskes og overflatebehandles for å fjerne grønske og svertesopp, noe som vil forlenge levetiden på kledningen.

Ufagmessig utført kledning bør utbedres for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for fremtidige skader. Ufagmessig og utette overganger kan medføre at mus eller andre skadedyr kan komme inn i konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft

Det er fuktskjolder i undertak. Det ble ikke målt fukt rundt fuktskjoldene på befaringsdagen.

Det er nyere isolasjon på loftet. Isolasjon ligger noe rotete.

Det er ikke dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft.

Det er noe muselort på loftet. Det kan tyde på at det er museaktivitet på loftet.

Konsekvens/tiltak: Det er sannsynlig at fuktskjoldene er fra før takomleggingen.

Forholdet bør følges med på. Om det skulle vises fukt rundt fuktskjoldene bør det iverksettes tiltak. Takkonstruksjon som ikke er bygget med dampsperre mot oppvarmet rom kan ofte få fuktskjolder og svertesopp i undertak.

Isolasjonen bør legges jevnt og korrekt for å sikre tilstrekkelig isolering og forhindre kuldebroer, som kan føre til varmetap og økt energiforbruk.

Det anbefales å etablere dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft for å redusere risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.

Tiltak bør iverksettes for å hindre mus i å komme inn på loftet, da museaktivitet kan føre til skader på isolasjon og konstruksjon, samt hygieniske utfordringer.

Vinduer

Vindu i stue 2. etg. Er vanskelig å lukke. Vindu tar mot karm.

Det er ufagmessig utførelse av vannbrett under samme vindu.

Enkelte av vinduene har for lite fall på utvendig vannbrett.

Konsekvens/tiltak: Vinduet i stue 2. etg. bør justeres slik at det lukkes uten motstand, for å unngå unødvendig slitasje og sikre god tetting mot vær og vind.

Vannbrettet under samme vindu må utbedres for å oppnå fagmessig utførelse, og det bør etableres tilstrekkelig fall på utvendige vannbrett. Manglende eller feil utførte vannbrett kan føre til fuktskader på vindu og tilstøtende konstruksjoner.

Eldre vinduer.

Vindu er av eldre dato og har aldersslitasje.

Eldre vinduer har på generelt grunnlag oppbrukt sin forventede levetid, Eldre vinduer innehar som oftest ikke like god isolasjonsevne som nyere vinduer, og kan ha noe varmetap.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i vinduenes generelle tilstand.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å skifte ut vinduet for å oppnå bedre isolasjonsevne og redusere varmetap.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økte oppvarmingskostnader og risiko forytterligere slitasje eller skader på vinduet.

Om vinduene ikke skiftes ut bør de vedlikeholdes.

Dører

Det er noe svelling nederst på utvendig dørblad.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i svelling nederst på dørblad..

Konsekvens/tiltak: Tiltak bør iverksettes for å utbedre svellingen nederst på utvendig dørblad, for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid på døren. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt fuktopptak, forringelse av materialet og behov for utskifting på sikt.

Svelling nederst på utvendig dørpanel er vanskelig å stoppe. Med et aktivt vedlikehold kan svellingen stoppes noe for å forlenge levetiden på døren. Fremtidige eiere bør på sikt påregne utskifting av døren om svelling fortsetter.

Terrassedør.

Beslag under terrassedør er dårlig festet.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak: Beslaget under terrassedøren bør festes på nytt for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.

Dårlig festet beslag kan føre til vanninntrenging og skade på underliggende konstruksjoner.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er sprekk i betongsøyler under terrasse.

Terrassen har grønske og værslitasje.

Terrassen var dekket av snø på befaringsdagen. Dette medfører at inspeksjon av terrassen var begrenset. Det vil da være mulighet for at det kan forekomme avvik som ikke ble oppdaget på befaringsdagen.

TG:2 settes for å belyse usikkerhet og risiko knyttet til manglende mulighet for befaring.

Konsekvens/tiltak: Sprekker i betongsøyler bør utbedres for å hindre videre forvitring og redusere risiko for svekkelse av konstruksjonen.

Grønske og værslitasje på terrassen bør fjernes og overflater vedlikeholdes for å forlenge levetiden og unngå skader.

Det anbefales å foreta en ny grundigere inspeksjon av terrassen når den er snøfri, da det kan forekomme skjulte avvik som ikke ble oppdaget på befaringsdagen.

Manglende inspeksjon medfører usikkerhet og økt risiko for uoppdagede skader.

Utvendige trapper

Det er noe grønske og malingsflatt på vegger ned i trapp og på rekkverk.

Deler av trappen var snødekket på befaringsdagen. Dette medfører at inspeksjon av trappen var begrenset. Det vil da være mulighet for at det kan forekomme avvik som ikke ble oppdaget på befaringsdagen.

TG:2 settes for å belyse usikkerhet og risiko knyttet til manglende mulighet for befaring.

Konsekvens/tiltak: Grønske og malingsflass bør fjernes, og overflatene bør rengjøres

og males på nytt for å hindre videre forringelse av materialene og redusere risikoen for fuktskader.

Overflater

Innvendige overflater har noe bruksslitasje.

Det er riss og sprang i fliser i entre. Det er ikke kjent hvorfor det er riss i fliser. Sprang skyldes unøyaktig legging av fliser.

Laminatgulv har glidd noe ifra hverandre i skjøter.

Det er sprekk i plateskjøt på soverom 1. etg. Ukjent årsak.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak: Fliser i entre fungerer med avviket.

Sprekker i laminat kan medføre at det kommer vann mellom gulvbordene som igjen skaper svelling. Det bør forsøkes å skyve laminatgulv sammen igjen.

Sprekk i veggplate på soverom bør følges med på. Om sprekken blir større bør det iverksettes tiltak for å avdekke årsak.

Normalt vedlikehold anbefales.

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. Deler av gulvet i 1. etg. ligger ned mot bakke og uten mulighet for inspeksjon. Slike type konstruksjoner vil alltid være risikokonstruksjoner.

Etasjeskille til 2. etg. stikker noe ut på yttervegg. det er ikke tilstrekkelig tetting rundt bjelke som stikker ut.

Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca. 16 mm gjennom hele rommet.

Målingene er foretatt i stue og på kjøkken i 1. etg. og stue 2. etg.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.

Målinger er foretatt med linjelaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

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

Manglende inspeksjonsmulighet under deler av gulvet medfører økt risiko for skjulte skader, som fukt eller råte, og det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til problemer.

Tetting rundt utstikkende bjelker bør forbedres for å hindre varmetap og redusere risiko for fukt og museinntrengning og i konstruksjonen.

Pipe og ildsted

Pipe på tilbygget del har utvendig sprekk og pussavskalling. Innvendig er det sprekk i

brannmur og saltutslag på pipe.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres utbedring av utvendige sprekker og pussavskalling på pipen, samt reparasjon av sprekk i brannmur og tiltak mot saltutslag.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brannsikkerhet, fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Grunnet alder og observerte forhold anbefales det at pipene sjekkes av fagpersoner.

Rom Under Terreng

TG:2 settes i sammenheng med alder på drenering. Dette for å blyse risiko for fukt i rom under bakkenivå.

Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved fuktmåling på overflater under bakkenivå.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vurdere tilstanden på eksisterende drenering og eventuelt oppgradere denne for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjelleren.

Konsekvensen av mangelfull eller eldre drenering er økt fare for fuktskader i rom under bakkenivå, selv om det per i dag ikke er målt forhøyede fuktverdier.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber mot dørkarm eller terskel. Noen dører går ujevnt mot dørkarm

Det mangler dørbblad på enkelte dørkarmer.

Konsekvens/tiltak: Dører som går mot karm eller terskel bør justeres for å hindre skader på dørkarm og dørbblad.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. TG:2 settes med bakgrunn i at vindu er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse.

Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader. Tiltak kan være å overflatebehandle vindu og karmer med egnet produkt.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er tilfredstillende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel.

Byggeteknisk forskrift krever at det minimum skal være 25mm høydeforskjell mellom topp membran ved sluk og topp membran ved dørterskel.

Gulv har mindre fall til sluk en dagens krav.

Dagens krav til fall er 1:100 på hovedgulv og 1:50 lokalt i dusjsone.

TG:2 settes med bakgrunn i avvik i fallforhold på gulv.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende tilluftsventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

2. 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 noe sprang (trapping) mellom fliser på gulv.

Det er noe løse fuger på gulv.

TG:2 settes med bakgrunn i manglende høydeforskjell på 25 mm mellom sluk og topp membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør utbedres løse fuger og sprang mellom fliser for å sikre et jevnt og tett gulv, samt redusere risikoen for vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Det bør være minimum 25mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel. Dette for å sikre at lekkasjevann i rommet ikke renner ut over dørterskel, og for å tilfredstille dagens forskrift.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelse av membran.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og eventuell levetid på våtrommet.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er noe svelling i skjøt på laminatgulv ved oppvaskmaskin og kokesone.

Benkeplate har noe bruksslitasje.

Det er en liten skade på emaljen i porselensvasken.

Det er ikke komfyrvakt eller automatisk vannstopp i benkeskap.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av svelling i laminatgulvet ved oppvaskmaskin og kokesone for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader.

Bruksslitasje på benkeplate og skade på emaljen i porselensvasken bør følges opp, da dette kan føre til ytterligere slitasje eller fuktoptak over tid.

Det anbefales å montere komfyrvakt og automatisk vannstopp i benkeskap for å redusere risiko for brann og vannskader.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Stikkontakt til VV bereder er koblet i stikkontakt på vegg. Dagens forskrift krever at tilkobling av strøm skal skje direkte i koblingsboks.

TG:2 settes med bakgrunn i at tilkobling av strøm til VV berederen ikke er i hht. dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres forskriftsmessig, fast el-tilkobling av varmtvannsberederen via koblingsboks.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for varmgang og mulig brann i stikkontakten, noe som kan medføre skade på bygningen og fare for personsikkerheten.

Fuktsikring og drenering

Utvendig fuktsikring av grunnmur har glidd ned fra toppliste. Arbeidene med skifte av drenering/fuktsikring virker noe ufagmessig.

Drenering på deler av boligen er antagelig av eldre dato.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i utvendig fuktsikring som har glidd ned fra toppliste, og alder på eldre drenering, sett opp mot statistisk forventet levetid for dreneringen.

Konsekvens/tiltak: Det bør utbedres utvendig fuktsikring der denne har glidd ned fra toppliste, for å hindre fuktinntrengning i grunnmuren.

Dreneringen bør vurderes nærmere og eventuelt oppgraderes, da eldre drenering har økt risiko for redusert funksjon og fuktskader på sikt.

Grunnmur og fundamenter

Som en naturlig konsekvens av alder må det påregnes noe sprekker og fugeavskalling på grunnmur. Dette som en konsekvens av alder og naturlige setninger.

Konsekvens/tiltak: Mindre riss og sprekker er ikke unaturlig på eldre konstruksjoner.

Riss og sprekker bør følges med på for å se på utviklingen over tid. Ved bevegelse bør det iverksettes tiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Ut i fra at det ikke er gitt opplysninger om at utvendige vann og avløpsledninger er skiftet må det antas at de er av eldre dato og har oppbrukt det meste av sin forventede levetid. TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak: Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres tilstandskontroll av utvendige vann- og avløpsledninger for å avklare alder og tilstand.

Manglende informasjon medfører økt risiko for uforutsette skader, lekkasjer eller behov for utskifting av ledningene på kort varsel.

TG3

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke synlig membran i sluk. Utførelsen og alder på membran er ikke kjent.

Tilstandsgrad TG:3 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelse av membran, og at membran ikke er synlig i sluk. Dette i hht. instruks i NS 3600.

Konsekvens/tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og type membran og sluk.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet og levetid, noe som kan medføre risiko for fuktskader i konstruksjonen dersom membranen ikke er tilfredsstillende utført eller har svekket funksjon.

Kostnadsestimatet er satt knyttet til sjekk av membran og event dokumentasjon.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Blandebatteri til dusj er ødelagt og hadde lekkasje på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak: Blandebatteriet må skiftes før dusjen kan tas i bruk.

Terrengforhold

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Deler av terrenget på baksiden av boligen faller mot boligens grunnmur.

Terreng som faller mot boligen fordrer en velfungerende drenering for å minske fuktrykket mot boligens grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Terreng som faller mot boligen fordrer en velfungerende drenering og utvendig fuktsikring for å minske fuktrykket mot boligens grunnmur. Ved stort fuktrykk mot grunnmur vil det være risiko for at vann eller fuktighet kan trenge inn i grunnmur og skape fuktighet i konstruksjonen.

Om mulig bør det foretas terrengjustering slik at terrenget faller bort fra boligen. Dagens krav til fallforhold på terreng rundt boligen sier at terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.

Kostnadsestimat settes ikke. Dette fordi det er usikkerhet på om det er mulig å utbedre avviket, og event, hvilken løsning som velges.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Åpning i rekkverk på innvendig trapp er støtte en dagens krav som er 10 cm.

Rekkverkshøyden på rekkvert ved trapp i 2. etg. er 80 cm. Dagens krav til rekkverk på

platå er 90 cm.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade.

Manglende håndløper bør monteres for å sikre trygg bruk av trappen.

Det bør gjennomføres radonmåling og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person for å avdekke eventuelle feil eller mangler som kan medføre brann- eller berøringsfare.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 06.02.2026 av Thorbjørn Andersen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Boligen går over to etasjer og har en praktisk og familievennlig planløsning.

Enebolig:

1. etasje: BRA-i 74 m², inneholder entré, bad, gang, kjøkken, stue og soverom.
2. etasje: BRA-i 73 m², inneholder gang, stue, to soverom og bad.

Garasje:

1. etasje: BRA-e 49 m², inneholder gang, bod, bod 2 og garasje.

Selger er profesjonell og har etter vilkårene ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring. Det foreligger derfor ikke utfylt egenerklæringsskjema fra selger. Selger opplyser at all kjent informasjon om eiendommen er gitt til takstmann i forbindelse med utarbeidelse av boligsalgsrapport. Alle interessenter oppfordres til å lese rapporten nøye. Selger opplyser videre at eiendommen selges som et oppussingsobjekt.

Standard

Velkommen til Soleveien 11, en spennende og sjarmerende eiendom med sjel, historie og attraktive kvaliteter for både små og store. Her får du en innholdsrik bolig bestående av hovedhus og anneks i tilknytning til garasje, på en romslig tomt med gode solforhold, flere hyggelige uteplasser og fine omgivelser. Som en ekstra og svært verdifull kvalitet medfølger egen båtplass i Ærfuglveien, gnr. 129 bnr. 82 i Sandefjord, 1/18 andel. Dette gir enkel tilgang til Sandefjordsfjorden og et båtliv mange bare drømmer om.

Eiendommen har en spennende historie, og boligen var tidligere hovedhuset på gården som en gang lå her. Huset har en opprinnelig tømmerkasse på grunnmur av stein, senere påbygget i 1968, noe som gir boligen særpreg, karakter og en lun atmosfære. Her får man en bolig som skiller seg fra mye annet på markedet, med en god blanding av tradisjon, sjarm og utviklingsmuligheter.

I hovedetasjen finner man en romslig stue og spisestue med delvis åpen kjøkkenløsning, ganger, bad og ett soverom. Store deler av overflatene er oppgradert de senere år, med lekre fliser i gangsoner og nytt laminatgulv på kjøkken og i stue. Badet i denne etasjen er også modernisert for noen år siden og fremstår som funksjonelt, med fliser på gulv, baderomsplater på vegger og varmekabler i gulvet.

I andre etasje er boligen godt tilrettelagt for familieliv, med gang, bad, to soverom og en flott loftsstue med peis og utgang til terrasse. Dette er en ekstra stue som gir huset fleksibilitet og gode bruksmuligheter, enten man ønsker TV-stue, ungdomsavdeling eller et hyggelig oppholdsrom for hele familien. Også denne etasjen har gjennomgått mindre oppgraderinger, og badet er nylig pusset opp.

Boligen fremstår som et ypperlig utgangspunkt for en barnefamilie som ønsker god plass både inne og ute. Samtidig må det påregnes noe oppgradering og modernisering for den som ønsker å løfte eiendommen ytterligere. Nettopp dette gjør også eiendommen ekstra interessant, her ligger det et klart potensial for å sette sitt eget preg og videreutvikle en eiendom med både særpreg og attraktiv beliggenhet.

Annekset i tilknytning til garasjen gir eiendommen en ekstra dimensjon og har mange muligheter. Det er i dag innredet som gjesterom og hobbyrom, men gjesterommet er ikke godkjent for varig oppholdsrom. Hobbyrommet har betonggulv med varmekabler, mens gjesterommet har eikeparkett og malt gipstak. Enten man drømmer om atelier, hjemmekontor, treningsrom, lekerom, verksted eller ekstra plass til hobbybruk, ligger forholdene godt til rette for dette her.

Tomten byr på rikelig med boltreplass og mange hyggelige soner å ta i bruk. Her finnes gode kroker for utemøbler og rolige stunder, samt knaus med utsyn mot sjøen som understreker eiendommens nære tilknytning til fjorden. Det er også tidligere etablert hundegård på eiendommen, og det har tidligere vært hønsehus her, et lite glimt av stedets mangfoldige bruksmuligheter og landlige preg.

Den medfølgende båtplassen er et stort pluss og en kvalitet som virkelig løfter eiendommen. Med gangavstand til båtplass i Ærfuglveien ligger alt til rette for å nyte sommerdager på fjorden, spontane badeturer, fisketurer og det gode båtlivet Sandefjord er så kjent for. Tilgang til Sandefjordsfjorden er for mange en livskvalitet i seg selv, og her følger denne muligheten med boligen.

Soleveien 11 er med andre ord en eiendom for deg som ser verdien i sjarm, historie, beliggenhet og potensial, og som ønsker en bolig med noe helt eget.

Velkommen inn!

Innbo og løsøre

Det som står i boligen ved visning følger boligen.

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Mulighet for bredbånd.

Parkering

Enkelgarasje samt rikelig med parkering på egen eiendom.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold og byr på fine uteplasser hvor solen kan nytes store deler av dagen og kvelden. Her ligger det godt til rette for rolige morgenstunder, lange ettermiddager og hyggelige sommerkvelder utendørs. Fra uteplassen på fjellet har man noe utsyn mot sjøen.

Radonmåling

Ikke målt

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 tilleggstenestene.
- 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

Varmepumpe.

Vedfyring.

Varmekabler.

I boligen er det en 200L VV bereder.

Ildsted:

1. etasje: produsent: Morsø Jernstøberi A/S

Det er utført tilsyn 25/1-2016

Det er utført feiing 09/09-2021

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

Energimerke

F

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 4 490 000

Omkostninger kjøper

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (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))

113 640 (Omkostninger totalt)

130 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 603 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 620 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 623 340 (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 14 354 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (standard) 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.

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

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

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.

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 129, bruksnummer 156 i Sandefjord kommune. Gårdsnummer 129, bruksnummer 82 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:

3907/129/156:

18.11.1931 - Dokumentnr: 900129 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:129 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1180534 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:129 Bnr:82

01.01.2024 - Dokumentnr: 411401 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:129 Bnr:82

19.01.1988 - Dokumentnr: 404 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Ledningene blir Sandefjord kommunes eiendom, og kommunen skal til enhver tid ha adgang til å foreta nødvendige kontroller og

reparasjoner.

Kommunen er ansvarlig for eventuelle skader på dreneringssystem, beplantninger m. v. i forbindelse med reparasjon av de offentlige ledninger.

Sandefjord kommune legger samtidig ny privat stikkledning for eiendommen gnr. 129, bnr. 156. Den tilkobles eksisterende septiktank.

25.05.1967 - Dokumentnr: 2069 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:129 Bnr:47

01.01.2020 - Dokumentnr: 1124663 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:129 Bnr:156

01.01.2024 - Dokumentnr: 412022 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:129 Bnr:156

3907/129/82:

18.11.1931 - Dokumentnr: 900129 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:129 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1180534 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:129 Bnr:82

01.01.2024 - Dokumentnr: 411401 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:129 Bnr:82

19.01.1988 - Dokumentnr: 404 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2023 - Dokumentnr: 308354 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu Eiendomsmegling AS

Org.nr: 996 525 341

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2025/90435-1/200

25.05.1967 - Dokumentnr: 2069 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:129 Bnr:47

01.01.2020 - Dokumentnr: 1124663 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:129 Bnr:156

01.01.2024 - Dokumentnr: 412022 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:129 Bnr:156

Ferdigattest/brukstillatelse

Enebolig:

-For denne eiendommen mangler det dokumentasjon på oppføring av bygning/bolig i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring.

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

Innflyttingstillatelse fra 28.11.1968

Det gis herved tillatelse til å flytte inn i ovennevnte på betingelse av at resterende arbeide blir utført innen april mnd. 1969.

Gjenstående arbeide:

1. Innvendig listverk og pussflick.
2. Feieluker.
3. Utvendig listverk rundt vinduer.
4. Utvendig puss på murte flater.

Sandefjord, den 28.11.1968.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i 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.

Garasje:

Det foreligger byggtegninger av garasje i kommunens arkiver, men stemmer ikke med dagens bruk.

Tilbygg:

Det foreligger byggttegninger av garasje i kommunens arkiver, men stemmer ikke med dagens bruk.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delareal: 1 018 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal: 5 m

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Områdenavn: LL

Delareal: 73 m

KPHensynsonenavn: H220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442. Arealet ligger innenfor gul støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane.

Delareal: 1 022 m

KPHensynsonenavn:H310

KPFare: Ras- og skredfare. Arealet ligger innenfor fareområde for ras- og skredfare.

Det betyr at området ligger under marin grense og/eller at det er et kjent fareområde for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak innenfor området.

Reguleringsplaner under arbeid:

Id: 20220006

Navn: Soleveien 9 ABC og 11

Status: Planforslag

Plantype: Detaljregulering

Det pågår et reguleringsarbeid for Soleveien 9 og 11. Hensikten med planarbeidet er å

legge til rette for etablering av boligbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at Boligen og annekset er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

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 nøyte, 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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger er profesjonell og har etter vilkårene ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring. Det foreligger derfor ikke utfylt egenerklæringsskjema fra selger. Selger opplyser at all kjent informasjon om eiendommen er gitt til takstmann i forbindelse med utarbeidelse av boligsalgsrapport. Alle interessenter oppfordres til å lese rapporten nøye. Selger opplyser videre at eiendommen selges som et oppussingsobjekt.

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2500,-. 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

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

30.03.2026





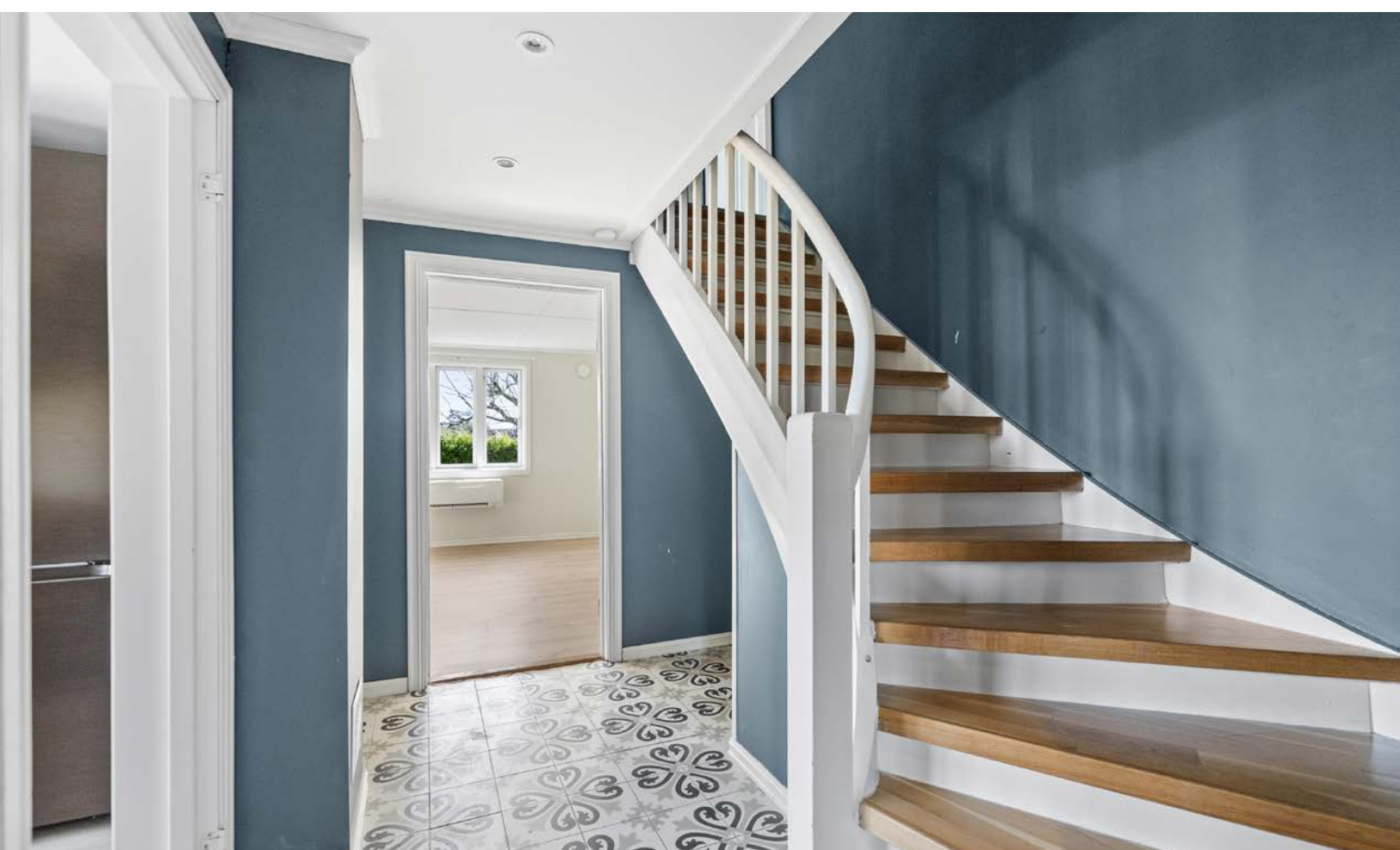


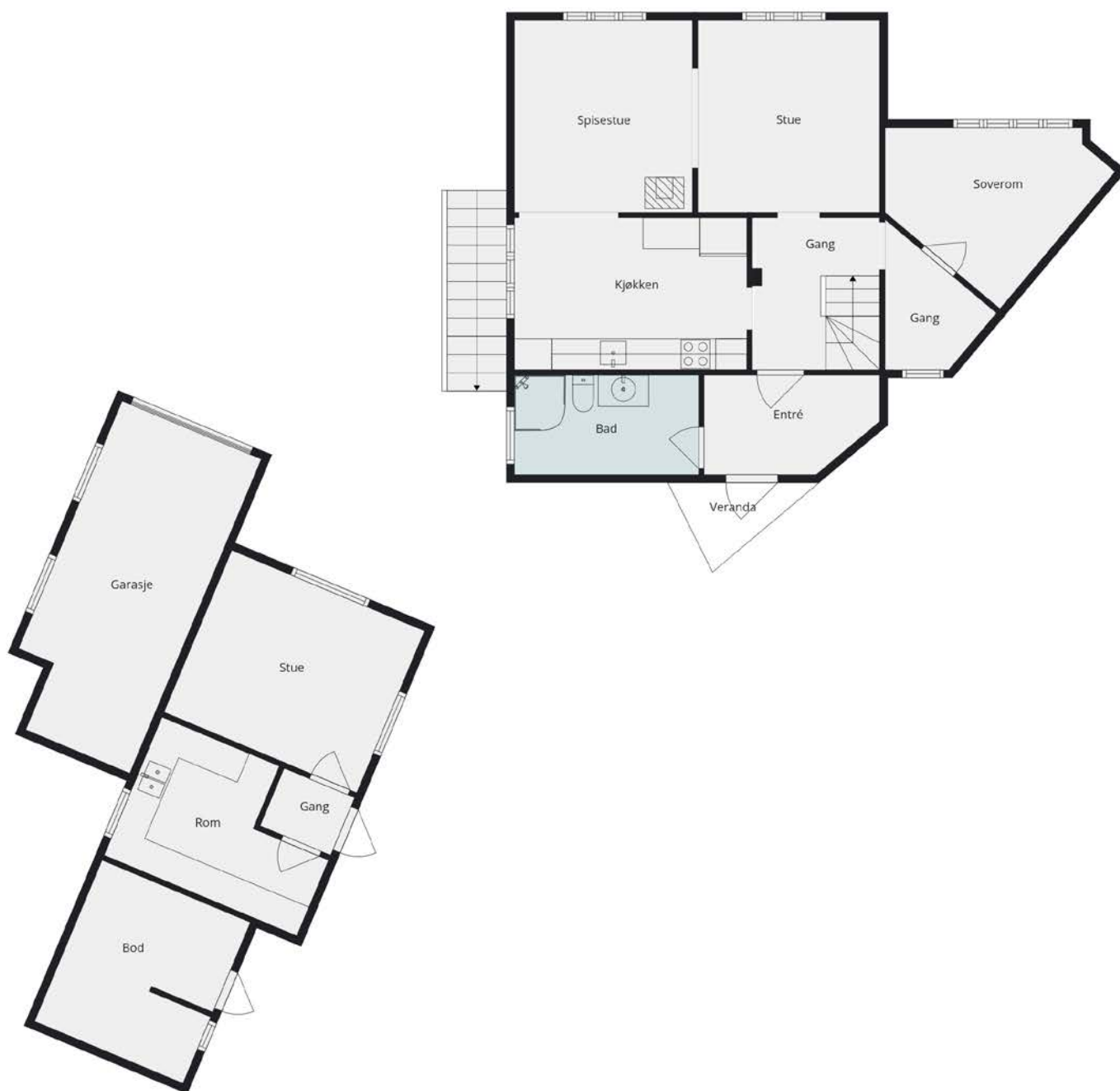






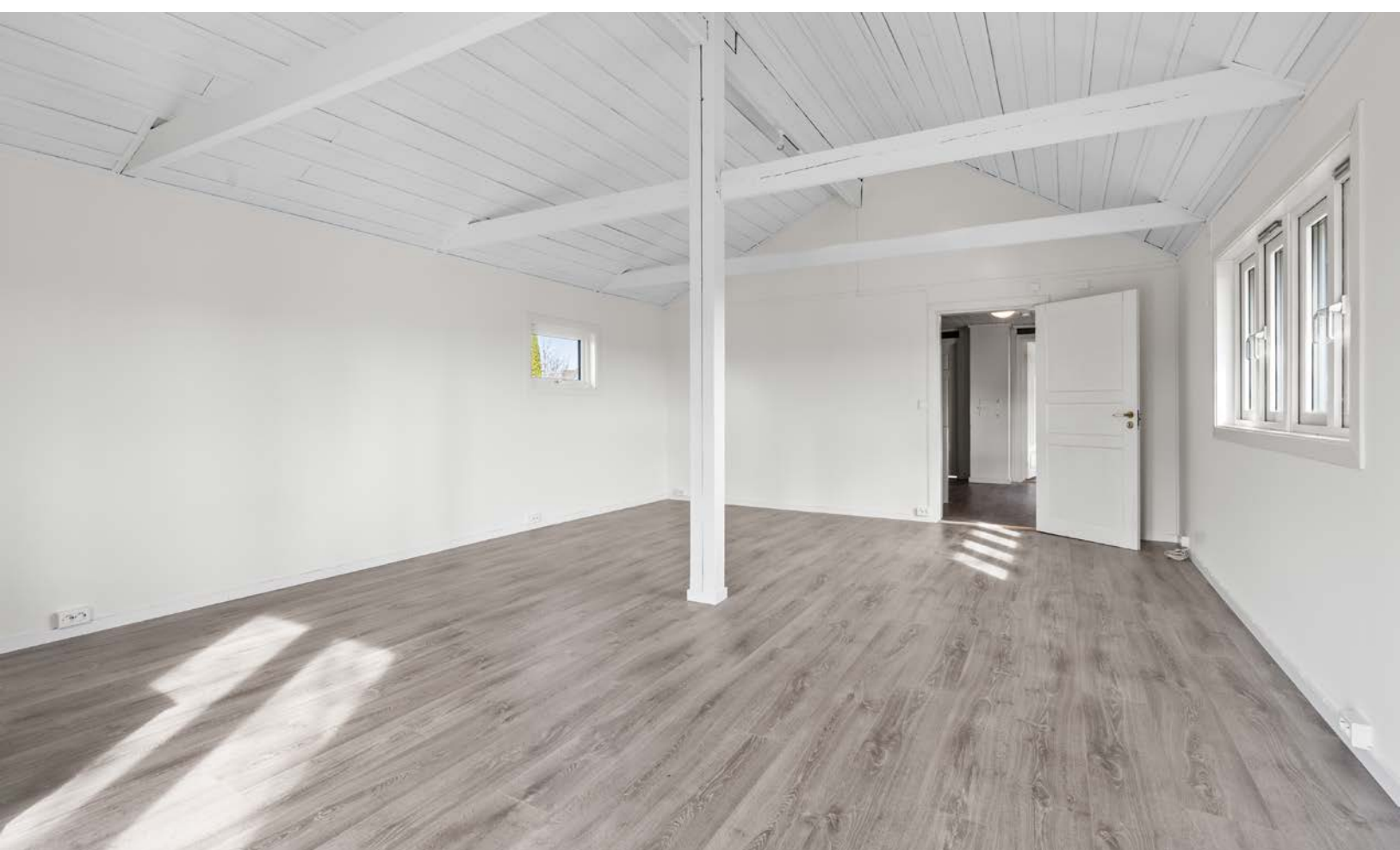








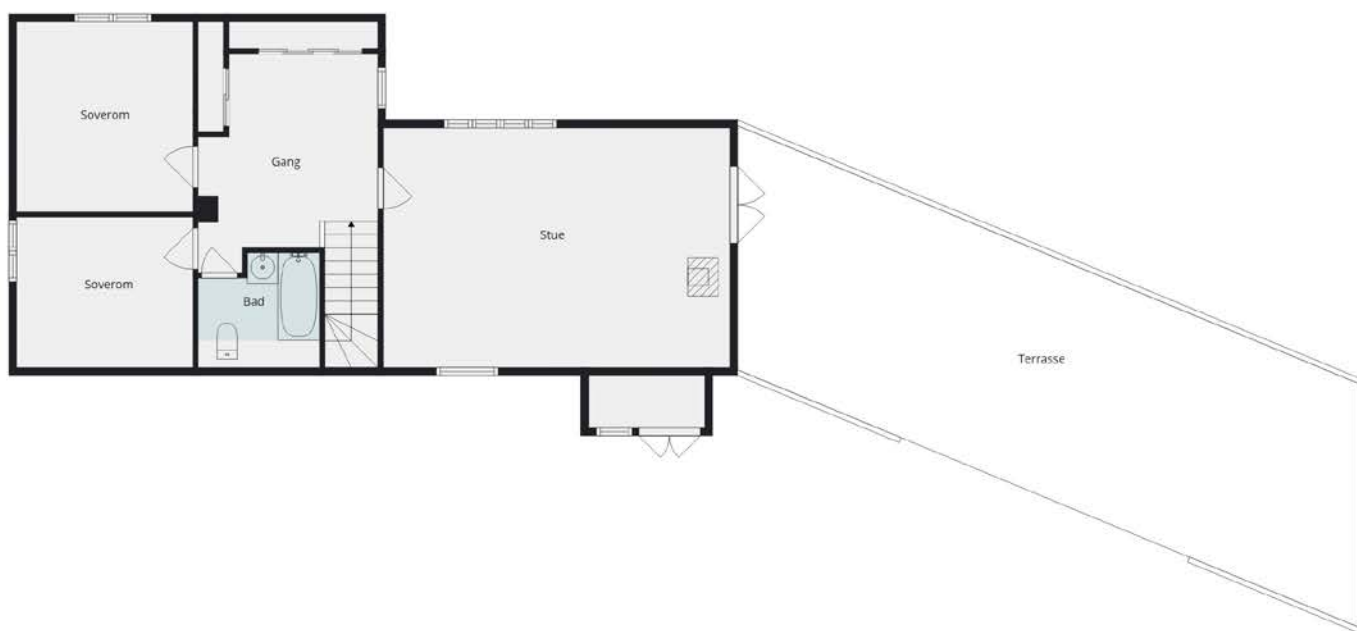


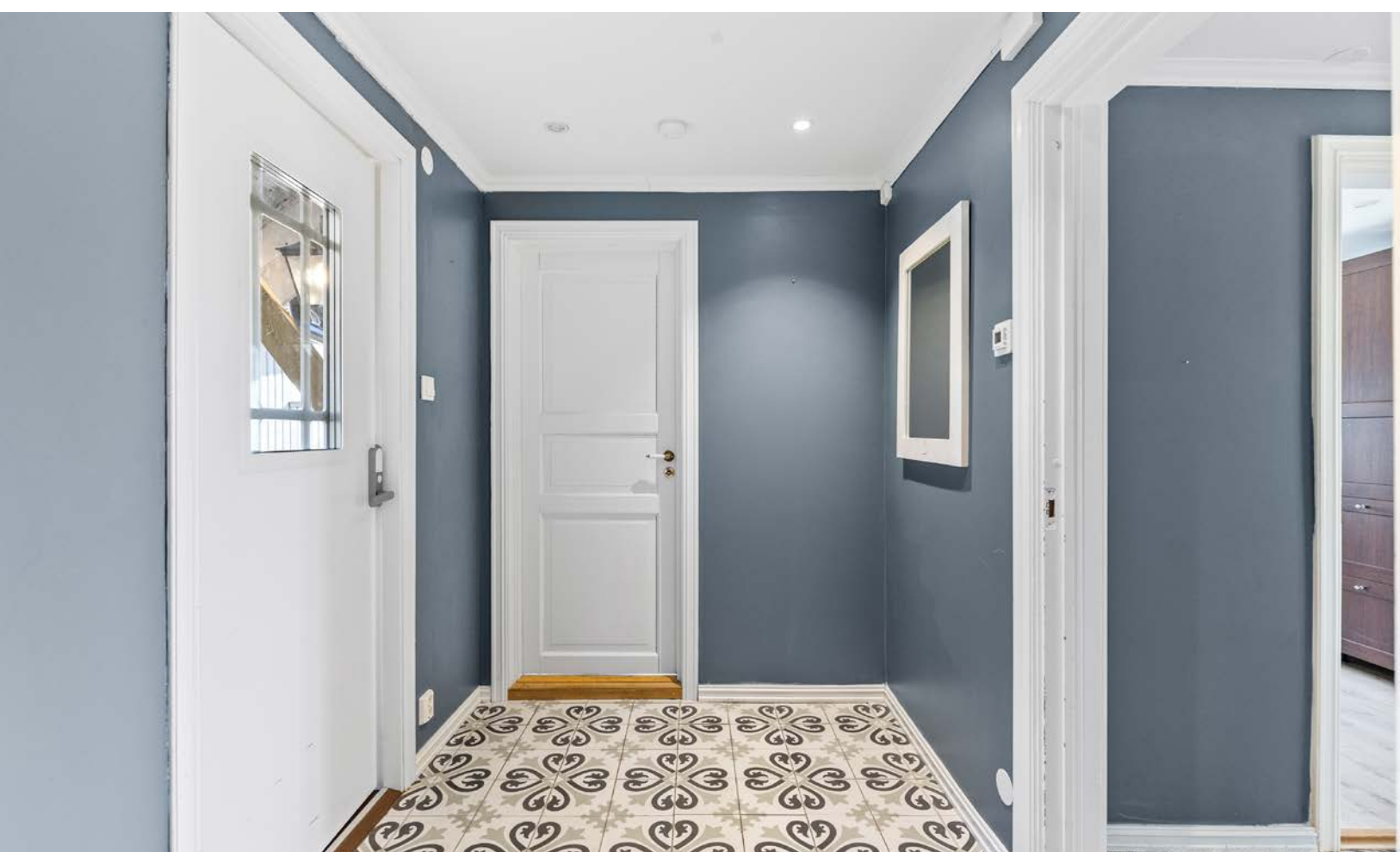










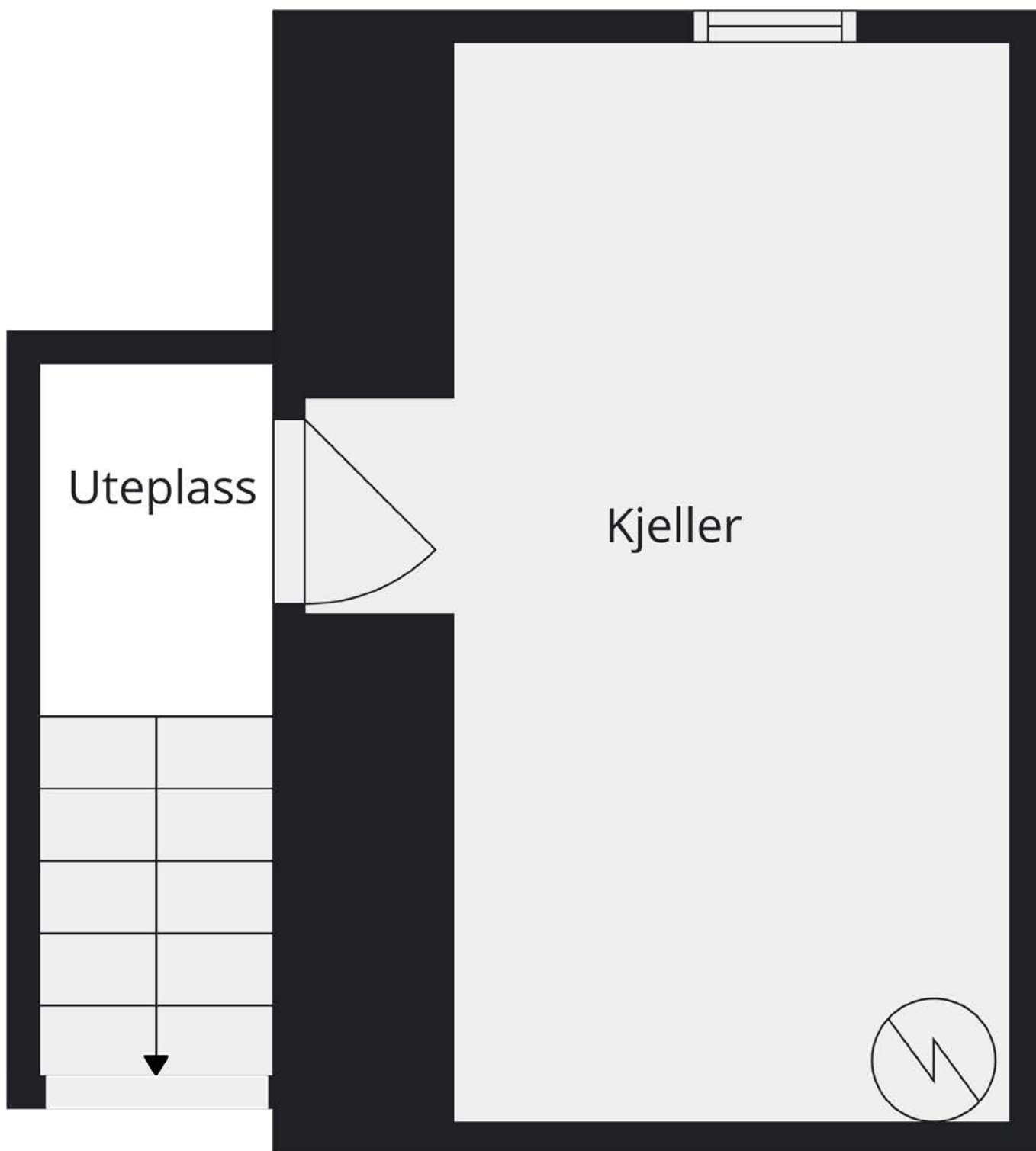








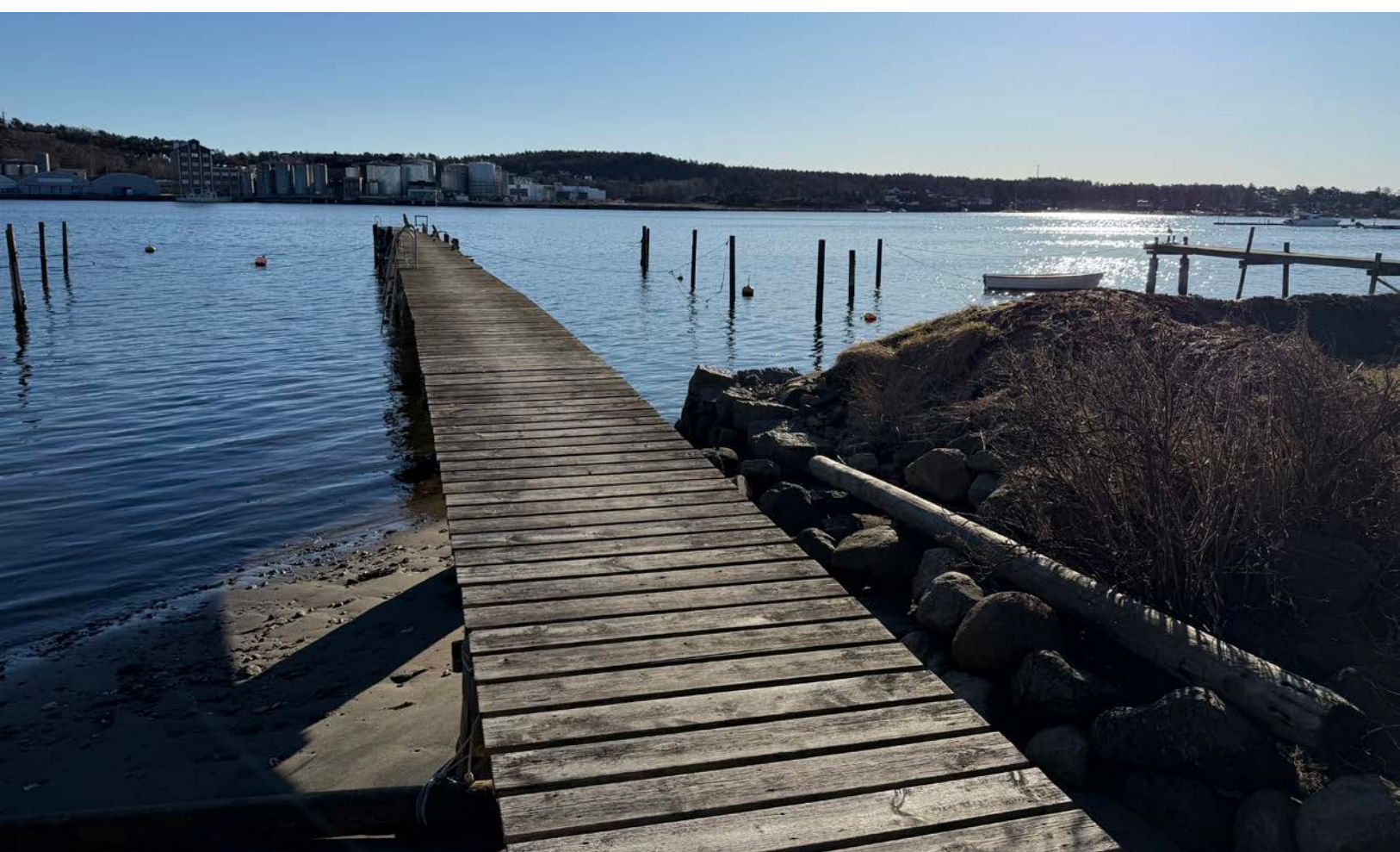




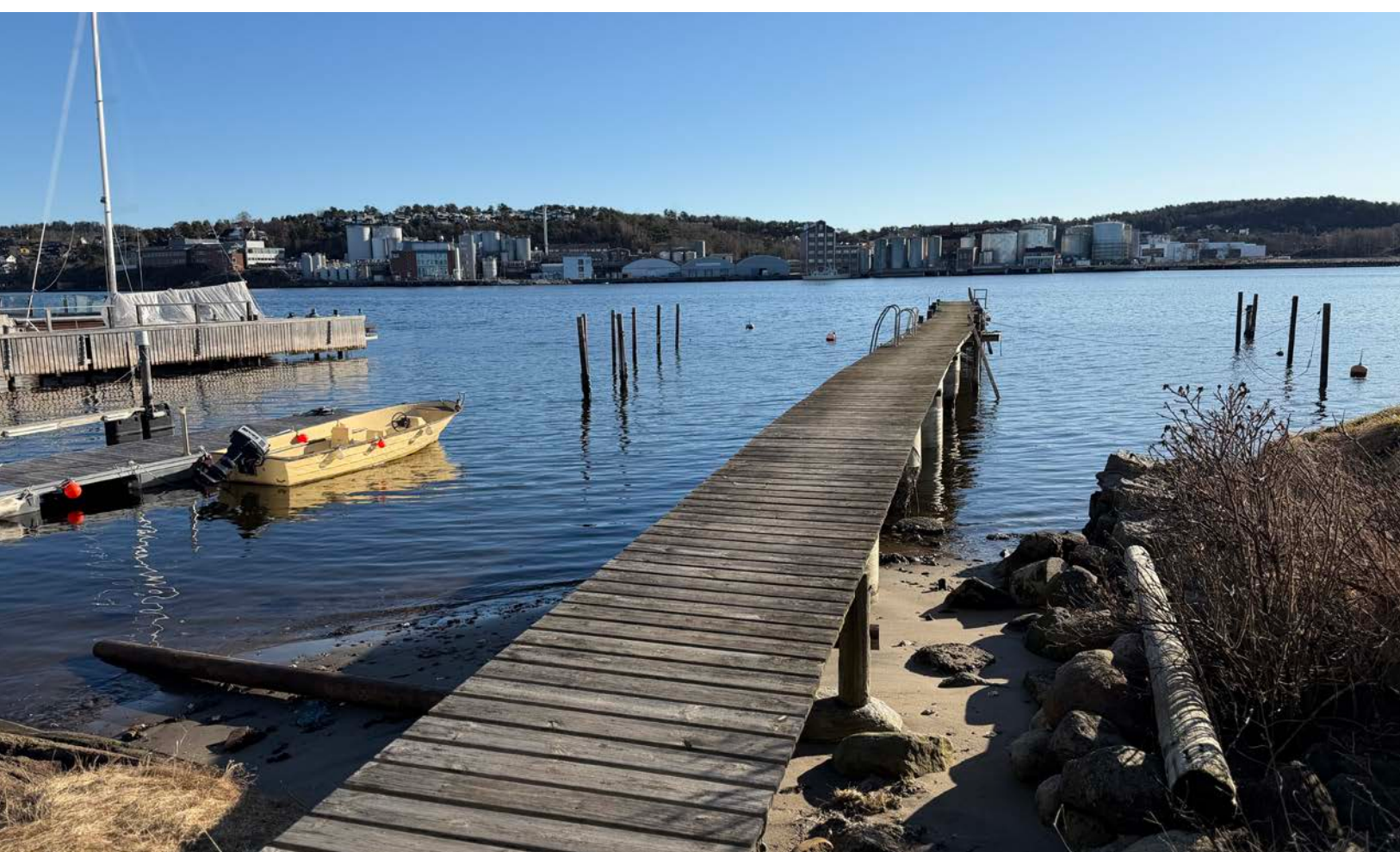














Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Soleveien 11 , 3209 SANDEFJORD



SANDEFJORD kommune



gnr. 129, bnr. 156

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 20641-1746

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: RT1661

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen



TAKST & EIENDOM AS
Takseringsjester og byggesjefvning

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.

TA Takst og Eiendom AS

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

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

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

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

Vi besitter solid fagkunnskap, om har lang erfaring i bransjen.

Takstmann Thorbjørn Andersen har 30 års erfaring i byggebransjen. Er utdannet Tømmrer, Byggmester, Takstingeniør og fagskoleingeniør bygg.

Har sertifikat for tillstandsanalyse bolig, verditaksering og reklamasjonsrapporter.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

Thorbjørn Andersen

thorbjorn@tatakst.no

990 47 170



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Enebolig beliggende mellom Ranvik og Store Bergan.
Boligen er over to plan med tilkomst i 1. etg.

På eiendommen er det et frittliggende uthus med tilbygget garasje.

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er av eldre dato eller fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Boligen er bygget etter eldre krav og standarder. Dagens krav til isolasjon, energieffektivisering og byggemetoder er vesentlig strengere enn hva som gjaldt på byggetidspunktet.

Det er i rapporten bemerket forhold som avviker fra normalstandard. Fremtidige eiere anbefales å lese rapporten nøye og sette seg inn i bemerkede forhold.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.
Taktekkingen er skiftet i senere tid.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Boligen har saltak av plassbyggetrekonstruksjoner med over og underligger som undertak.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Noe lukket konstruksjon. Loftet har tilkomst via luke i tak i gang 2. etg.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er fra 2016.
Vindu i gang 1. etg. stue 2. etg og kjeller er av eldre dato og har et enkelt lags glass.

Boligen har malt isolert ytterdør.

Boligen har en to fløyet terrassedør med glassfelt. Døren er av nyere dato.

Til boligen er det en 56 m2 terrasse. Terrassen har tilkomst fra stue

2. etg og bakkenivå.

Terrassen har impregnert terrassegulv og rekkverk med liggende spiler.

Til boligen er det en utvendig betongtrapp til kjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av laminat og fliser på gulv, og slette malte flater på vegger og i tak.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.

Det er to stk. piper i boligen.

Til pipene er det i stue 1. etg. og 2. etg. montert en lukket vedovner.

Det er en liten kjeller under deler av boligen. Kjelleren har tilkomst fra utvendig trapp. Kjelleren har lav takhøyde. Kjelleren fremstår som en enkel grovkjeller.

I boligen er det en malt tretrapp med eikeparkett i trinnene.
Trappen har normal bruksslitasje sett opp mot alder.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører. Dørene er av varierende alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg.

Bad/wc med tilkomst fra entre.

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

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg.

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

Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.

Bad 2. etg.

Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg.

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

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak.

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

Det er varmekabler i gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med tilkomst fra stue og gang.

Kjøkkeninnredningen har speilfronter, heltre eik benkeplate, porselen oppvaskkum, mekanisk ventilator, integrert komfyr og platetopp, og frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i plast og kobber.

Synlige vannrør i boligen er av plast. Det kan forekomme vannrør i kobber uten at det ble oppdaget på befaringsdagen.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har avløpsrør i plast. Det kan avløpsrør i soil uten at det ble oppdaget på befaringsdagen.

Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

I boligen er det to stk. luft til luft varmepumper.
Varmepumpe 2. etg. Er fra 2018.

I boligen er det en 200L VV bereder.
Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Varmepumpe.
Vedfyring.
Varmekabler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drencsystemer er ikke synlig. Alder på dreneringen er ikke kjent.
Deler av utvendig fuktsikring av grunnmur er skiftet i senere tid.

Boligen har grunnmur av tillhugget steinblokker og betongblokker.

Terrenget rundt boligen er flatt og skrånet.

Utførelse og alder på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent.
Utvendige vann og avløpsledninger er nedgravd og derfor ikke inspisert. TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.
Det vil alltid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres. Dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke bygningsdelens levetid.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

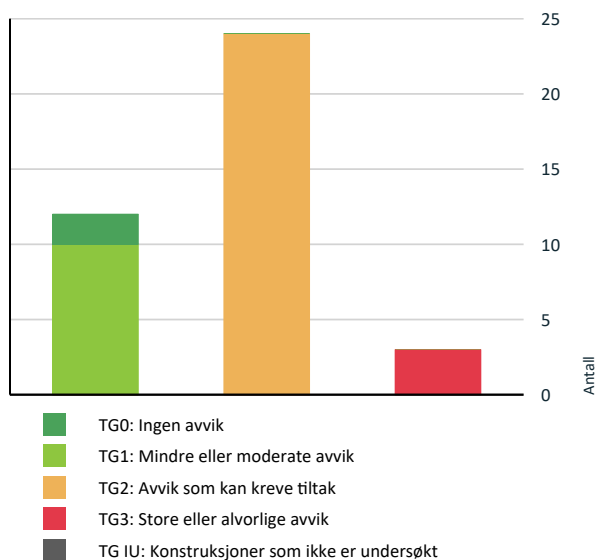
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

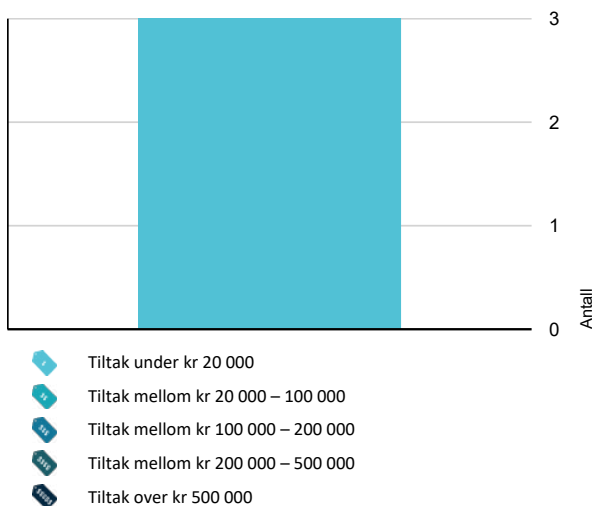
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Eldre vinduer. [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Terrassedør. [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > '1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > '1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > '1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1966

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen holder normal standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Det er noe etterslep av utvendig vedlikehold og utskiftninger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.

Taktekkingen er skiftet i senere tid.

Tilstandsgraden settes ut i fra alder på taktekingen sett opp mot statistisk forventet restlevetid.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenne mangler nedløp med styrt bortledning av vann.

TG:2 settes med bakgrunn i manglende snøfangere og manglende taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres nedløp med styrt bortledning av vann for å hindre fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snø- og isras, noe som kan utgjøre fare for personer, dyr og eiendom. Montering av snøfangere bør vurderes for å ivareta sikkerheten.



Takrenne som mangler nedløp

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke lufting i bakkant av kledning.

Det er noe begynnende råte på enkelte kledningsbord.

Deler av fasaden har grønske og sverte.

Det er noe ufagmessig utførelse av kledning. Arbeidene virker å være utført med egeninnsats av ufaglærte.

Arbeider utført med egeninnsats uten at eier er fagmann kan medføre at det kan forekomme ufagmessig utførelse, som vil påvirke funksjon eller levetid på bygningsdelen negativt.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres lufting bak kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og råte.

Råteskadede kledningsbord bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og opprettholde fasadens funksjon.

Fasaden bør vaskes og overflatebehandles for å fjerne grønske og svertesopp, noe som vil forlenge levetiden på kledningen.

Ufagmessig utført kledning bør utbedres for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for fremtidige skader. Ufagmessig og utette overganger kan medføre at mus eller andre skadedyr kan komme inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Begynnende råte på kledning over vindu.



Sverte og grønske på vindske og kledning



Ufagmessig utførelse av kledning.



Ufagmessig utførelse av kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak.

Det er kaldt loft i konstruksjonen. Noe lukket konstruksjon. Loftet har tilkomst via luke i tak i gang 2. etg.

Loftet er kun innsisert fra luke. Dette fordi det ikke er gangbart gulv på loftet.

Manglende inspeksjon av skjulte bygningsdeler vil alltid medføre en risiko for at det kan forekomme skader eller avvik som ikke ble oppdaget på befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er fuktskjolder i undertak. Det ble ikke målt fukt rundt fuktskjoldene på befaringsdagen.

Det er nyere isolasjon på loftet. Isolasjon ligger noe rotete.

Det er ikke dampspærre mellom oppvarmet rom og kaldt loft.

Det er noe muselort på loftet. Det kan tyde på at det er museaktivitet på loftet

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er sannsynlig at fuktskjoldene er fra før takomleggingen. Forholdet bør følges med på. Om det skulle vises fukt rundt fuktskjoldene bør det iverksettes tiltak. Takkonstruksjon som ikke er bygget med dampspærre mot oppvarmet rom kan ofte få fuktskjolder og svertesopp i undertak.

Isolasjonen bør legges jevnt og korrekt for å sikre tilstrekkelig isolering og forhindre kuldebroer, som kan føre til varmetap og økt energiforbruk.

Det anbefales å etablere dampspærre mellom oppvarmet rom og kaldt loft for å redusere risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.

Tiltak bør iverksettes for å hindre mus i å komme inn på loftet, da museaktivitet kan føre til skader på isolasjon og konstruksjon, samt hygieniske utfordringer.

Tilstandsrapport



Loft.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
Vinduene er fra 2016

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu i stue 2. etg. Er vanskelig å lukke. Vindu tar mot karm.
Det er ufagmessig utførelse av vannbrett under samme vindu.
Enkelte av vinduene har for lite fall på utvendig vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet i stue 2. etg. bør justeres slik at det lukkes uten motstand, for å unngå unødvendig slitasje og sikre god tetting mot vær og vind.
Vannbrettet under samme vindu må utbedres for å oppnå fagmessig utførelse, og det bør etableres tilstrekkelig fall på utvendige vannbrett. Manglende eller feil utførte vannbrett kan føre til fuktskader på vindu og tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Eldre vinduer.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vindu i gang 1. etg. stue 2. etg og kjeller er av eldre dato og har et enkelt lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu er av eldre dato og har aldersslitasje.

Eldre vinduer har på generelt grunnlag oppbrukt sin forventede levetid, Eldre vinduer innehar som oftest ikke like god isolasjonsevne som nyere vinduer, og kan ha noe varmetap.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i vinduenes generelle tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut vinduet for å oppnå bedre isolasjonsevne og redusere varmetap.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økte oppvarmingskostnader og risiko for ytterligere slitasje eller skader på vinduet.

Om vinduene ikke skiftes ut bør de vedlikeholdes.



Eldrervindu i stue 2. etg.



Eldre vindu i gang 1. etg

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt isolert ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svelling nederst på utvendig dørblad.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i svelling nederst på dørblad..

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør iverksettes for å utbedre svellingen nederst på utvendig dørblad, for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid på døren. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt fuktopptak, forringelse av materialet og behov for utskifting på sikt.

Svelling nederst på utvendig dørpanel er vanskelig å stoppe. Med et aktivt vedlikehold kan svellingen stoppes noe for å fyllende levetiden på døren. Fremtidige eiere bør på sikt påregne utskifting av døren om svelling fortsetter.

TG 2 Terrassedør.

Beskrivelse

Boligen har en to fløyet terrassedør med glassfelt.

Døren er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Beslag under terrassedør er dårlig festet.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Beslaget under terrassedøren bør festes på nytt for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning. Dårlig festet beslag kan føre til vanninntrenging og skade på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Til boligen er det en 56 m2 terrasse. Terrassen har tilkomst fra stue 2. etg og bakkenivå. Terrassen har impregnerert terrassegulv og rekkverk med liggende spiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk i betongsøyler under terrasse.
Terrassen har grønske og værslitasje.

Terrassen var dekket av snø på befaringsdagen. Dette medfører at inspeksjon av terrassen var begrenset. Det vil da være mulighet for at det kan forekomme avvik som ikke ble oppdaget på befaringsdagen.

TG:2 settes for å belyse usikkerhet og risiko knyttet til manglende mulighet for befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i betongsøyler bør utbedres for å hindre videre forvitring og redusere risiko for svekkelse av konstruksjonen.

Grønske og værslitasje på terrassen bør fjernes og overflater vedlikeholdes for å forlenge levetiden og unngå skader.

Det anbefales å foreta en ny grundigere inspeksjon av terrassen når den er snøfri, da det kan forekomme skjulte avvik som ikke ble oppdaget på befaringsdagen. Manglende inspeksjon medfører usikkerhet og økt risiko for uoppdagede skader.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Til boligen er det en utvendig betongtrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe grønske og malingsflatt på vegger ned i trapp og på rekkverk.

Deler av trappen var snødekket på befaringsdagen. Dette medfører at inspeksjon av trappen var begrenset. Det vil da være mulighet for at det kan forekomme avvik som ikke ble oppdaget på befaringsdagen.

TG:2 settes for å belyse usikkerhet og risiko knyttet til manglende mulighet for befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grønske og malingsflatt bør fjernes, og overflatene bør rengjøres og males på nytt for å hindre videre forringelse av materialene og redusere risikoen for fuktskader.

Tilstandsrapport



Trapp til kjeller.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av laminat og fliser på gulv og slette malte flater på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater har noe bruksslitasje.

Det er riss og sprang i fliser i entre. Det er ikke kjent hvorfor det er riss i fliser. Sprang skyldes unøyaktig legging av fliser.

Laminatgulv har glidd noe ifra hverandre i skjøter.

Det er sprekk i plateskjøt på soverom 1. etg. Ukjent årsak.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser i entre fungerer med avviket.

Sprekker i laminat kan medføre at det kommer vann mellom gulvbordene som igjen skaper svelling. Det bør forsøkes å skyve laminatgulv sammen igjen.

Sprekk i veggplate på soverom bør følges med på. Om sprekk blir større bør det iverksettes tiltak for å avdekke årsak.

Normalt vedlikehold anbefales.

Tilstandsrapport



Laminat som har glidd fra hverandre.



Riss på fliser i gang.



Sprekk i veggplate på soverom 1. etg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.

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.

Deler av gulvet i 1. etg. ligger ned mot bakke og uten mulighet for inspeksjon. Slike type konstruksjoner vil alltid være risikokonstruksjoner.

Etasjeskille til 2. etg. stikker noe ut på yttervegg, det er ikke tilstrekkelig tetting rundt bjelke som stikker ut.

Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca. 16 mm gjennom hele rommet. Målingene er foretatt i stue og på kjøkken i 1. etg. og stue 2. etg.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen. Målinger er foretatt med linjelaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter

Konsekvens/tiltak

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

Manglende inspeksjonsmulighet under deler av gulvet medfører økt risiko for skjulte skader, som fukt eller råte, og det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til problemer.

Tetting rundt utstikkende bjelker bør forbedres for å hindre varmetap og redusere risiko for fukt og museinntrengning og i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Manglende tetting under bjelkelag.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er to stk. piper i boligen.

Til pipene er det i stue 1. etg. og 2. etg. montert en lukket vedovner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe på tilbygget del har utvendig sprekk og pussavskalling. Innvendig er det sprekk i brannmur og saltutslag på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av utvendige sprekker og pussavskalling på pipen, samt reparasjon av sprekk i brannmur og tiltak mot saltutslag. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brannsikkerhet, fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Grunnet alder og observerte forhold anbefales det at pipene sjekkes av fagpersoner.



Peisovn i stue.



Peisovn i stue 2. etg.



Saltutslag på brannmur og pipe.



Sprekk i brannmur 2. etg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en liten kjeller under deler av boligen. Kjelleren har tilkomst fra utvendig trapp. Kjelleren har lav takhøyde. Kjelleren fremstår som en enkel grovkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG:2 settes i sammenheng med alder på drenering. Dette for å blyse risiko for fukt i rom under bakkenivå.

Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved fuktmåling på overflater under bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere tilstanden på eksisterende drenering og eventuelt oppgradere denne for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjelleren. Konsekvensen av mangelfull eller eldre drenering er økt fare for fuktskader i rom under bakkenivå, selv om det per i dag ikke er målt forhøyede fuktverdier.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

I boligen er det en malt tretrapp med eikeparkett i trinnene. Trappen har normal bruksslitasje sett opp mot alder.



Innvendig trapp

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligens innvendige dører er av type malte speildører. Dørene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber mot dørkarm eller terskel. Noen dører går ujevnt mot dørkarm
Det mangler dørblad på enkelte dørkarmer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører som går mot karm eller terskel bør justeres for å hindre skader på dørkarm og dørblad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/wc med tilkomst fra entre.

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

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg.

Tilstandsrapport

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, flisimiterte våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak.
Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flisimiterte våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak.

Vurdering av avvik:

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

TG:2 settes med bakgrunn i at vindu er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader. Tiltak kan være å overflatebehandle vindu og karmen med egnet produkt.



Vindu i våtsone

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 1:120 på hovedgulv. Det er begrenset eller ikke lokalt fall til sluk.
Høydeforskjell fra topp sluk til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tilfredstillende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel. Byggeteknisk forskrift krever at det minimum skal være 25mm høydeforskjell mellom topp membran ved sluk og topp membran ved dørterskel.

Gulv har mindre fall til sluk en dagens krav.
Dagens krav til fall er 1:100 på hovedgulv og 1:50 lokalt i dusjsone.

TG:2 settes med bakgrunn i avvik i fallforhold på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hvilke type sluk eller membran badet er utført med er ikke kjent.
Det foreligger ikke dokumentasjon på membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig membran i sluk. Utførelsen og alder på membran er ikke kjent.

Tilstandsgrad TG:3 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelse av membran, og at membran ikke er synlig i sluk. Dette i hht. instruks i NS 3600.

Konsekvens/tiltak

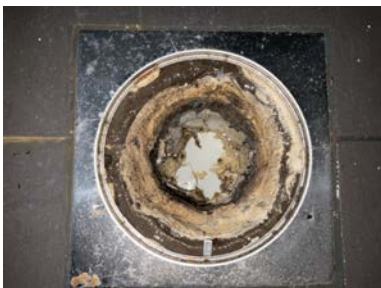
- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og type membran og sluk.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet og levetid, noe som kan medføre risiko for fuktskader i konstruksjonen dersom membranen ikke er tilfredsstillende utført eller har svekket funksjon.

Kostnadsestimatet er satt knyttet til sjekk av membran og event dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sluk i dusjsone

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blandebatteri til dusj er ødelagt og hadde lekkasje på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Blandebatteriet må skiftes før dusjen kan tas i bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende tilluftsventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Tilstandsgrad TG:0 er satt med bakgrunn i at det ikke er målt fukt i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg.

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

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak.

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

Det er varmekabler i gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomspalter. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 1.100 på hovedgulv. Høydeforskjell fra toppen av sluke til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Det er ikke tilrettelagt med 1:50 lokalt fall til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er noe sprang (trapping) mellom fliser på gulv. Det er noe løse fuger på gulv.

TG:2 settes med bakgrunn i manglende høydeforskjell på 25 mm mellom sluk og topp membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør utbedres løse fuger og sprang mellom fliser for å sikre et jevnt og tett gulv, samt redusere risikoen for vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Det bør være minimum 25mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel. Dette for å sikre at lekkasjevann i rommet ikke renner ut over dørterskel, og for å tilfredstille dagens forskrift.



Manglende membran ved oppkant dørterskel.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk i gulv.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelse av membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og eventuell levetid på våtrommet.



Sluk i dusjsone



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.



Vaskeservant i våtsone.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i rommet.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Tilstandsgrad TG:0 er satt med bakgrunn i at det ikke er målt fukt i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med tilkomst fra stue og gang.

Kjøkkeninnredningen har speilfronter, heltre eik benkeplate, porselen oppvaskkum, mekanisk ventilator, integrert komfyr og platetopp, og frittstående

Tilstandsrapport

kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svelling i skjøt på laminatgulv ved oppvaskmaskin og kokesone.

Benkeplate har nor bruksslitasje.

Det er en liten skade på emaljen i porselensvasken.

Det er ikke komfyrvakt eller automatisk vannstopp i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av svelling i laminatgulvet ved oppvaskmaskin og kokesone for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader.

Bruksslitasje på benkeplate og skade på emaljen i porselensvasken bør følges opp, da dette kan føre til ytterligere slitasje eller fuktopptak over tid.

Det anbefales å montere komfyrvakt og automatisk vannstopp i benkeskap for å redusere risiko for brann og vannskader.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør i plast og kobber.

Synlige vannrør i boligen er av plast. Det kan forekomme vannrør i kobber uten at det ble oppdaget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad TG:1 sette med bakgrunn i observerte nyere vannrør med god restlevetid.

Om det skulle forekomme eldre kobber vannrør, har de oppbrukt mye av sin forventede levetid, og kan i fremtiden ha behov for utskiftninger. Disse vannrør gis TG:2 for å belyse risiko for fremtidige lekkasjer.

Tilstandsrapport



Vannfordelingsskap 2. etg.



Hovedstoppekran

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast. Det kan forekomme avløpsrør i soil uten at det ble oppdaget på befaringsdagen.

Om det skulle forekomme eldre soil eller plast avløpsrør, har de oppbrukt mye av sin forventede levetid, og kan i fremtiden ha behov for utskiftninger. Disse avløpsrør gis TG:2 for å belyse risiko for fremtidige lekkasjer.

Tilstandsgrad TG:1 sette med bakgrunn i observerte avløpsrør med god restlevetid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

I boligen er det to stk. luft til luft varmepumper.

Varmepumpe 2. etg. Er fra 2018

Tilstandsrapport



Luft til luft varmepumpe 1. etg.



Luft til luft varmepumpe 2. etg

Varmtvannstank

Beskrivelse

I boligen er det en 200L VV bereder.

Vurdering av avvik:

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

Stikkontakt til VV bereder er koblet i stikkontakt på vegg. Dagens forskrift krever at tilkobling av strøm skal skje direkte i koblingsboks.

TG:2 settes med bakgrunn i at tilkobling av strøm til VV berederen ikke er i hht. dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres forskriftsmessig, fast el-tilkobling av varmtvannsberederen via koblingsboks.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for varmgang og mulig brann i stikkontakten, noe som kan medføre skade på bygningen og fare for person sikkerheten.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Varmepumpe.
Vedfyring.
Varmekabler.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

1. eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

**Det er i forbindelse med salget utført mindre elektriske arbeider i boligen.
Det var ikke utarbeidet samsvarserklæring på arbeidene ved ferdigstillelse av rapport.
Samsvarserklæring skal utarbeides av installatør.**

Generell kommentar

Spotter i tak på kjøkken varierte i lysstyrke.



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Nedgravde drenssystemer er ikke synlig. Alder på dreneringen er ikke kjent.
Deler av utvendig fuktsikring av grunnmur er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig fuktsikring av grunnmur har glidd ned fra toppliste. Arbeidene med skifte av drenering/fuktsikring virker noe ufagmessig.
Drenering på deler av boligen er antagelig av eldre dato.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i utvendig fuktsikring som har glidd ned fra toppliste, og alder på eldre drenering, sett opp mot statistisk forventet levetid for dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utbedres utvendig fuktsikring der denne har glidd ned fra topplist, for å hindre fuktinntrengning i grunnmuren. Dreneringen bør vurderes nærmere og eventuelt oppgraderes, da eldre drenering har økt risiko for redusert funksjon og fuktskader på sikt.



Fuktsikring som har glidd ned fra topplist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av tillhugget steinblokker og betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Som en naturlig konsekvens av alder må det påregnes noe sprekker og fugeavskalling på grunnmur. Dette som en konsekvens av alder og naturlige setninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mindre riss og sprekker er ikke unaturlig på eldre konstruksjoner.

Riss og sprekker bør følges med på for å se på utviklingen over tid. Ved bevegelse bør det iverksettes tiltak.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet rundt boligen er flatt og skrånet.

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Deler av terrengtet på baksiden av boligen faller mot boligens grunnmur. Terreng som faller mot boligen fordrer en velfungerende drenering for å minske fuktrykket mot boligens grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Terreng som faller mot boligen fordrer en velfungerende drenering og utvendig fuktsikring for å minske fukttrykket mot boligens grunnmur. Ved stort fukttrykk mot grunnmur vil det være risiko for at vann eller fuktighet kan trenge inn i grunnmur og skape fuktighet i konstruksjonen.

Om mulig bør det foretas terrengsjustering slik at terrenget faller bort fra boligen. Dagens krav til fallforhold på terreng rundt boligen sier at terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.

Kostnadsestimat settes ikke. Dette fordi det er usikkerhet på om det er mulig å utbedre avviket, og event, hvilken løsning som velges.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utførelse og alder på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent. Utvendige vann og avløpsledninger er nedgravd og derfor ikke inspisert. TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.

Det vil alltid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres. Dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke bygningsdelens levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ut i fra at det ikke er gitt opplysninger om at utvendige vann og avløpsledninger er skiftet må det antas at de er av eldre dato og har oppbrukt det meste av sin forventede levetid. TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres tilstandskontroll av utvendige vann- og avløpsledninger for å avklare alder og tilstand. Manglende informasjon medfører økt risiko for uforutsette skader, lekkasjer eller behov for utskifting av ledningene på kort varsel.

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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Åpning i rekkverk på innvendig trapp er støtte en dagens krav som er 10 cm.

Rekkverkshøyden på rekkvert ved trapp i 2. etg. er 80 cm. Dagens krav til rekkverk på platå er 90 cm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Rekkverk og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskaade.

Manglende håndløper bør monteres for å sikre trygg bruk av trappen.

Det bør gjennomføres radonmåling og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person for å avdekke eventuelle feil eller mangler som kan medføre brann- eller berøringsfare.



Åpning i rekkverk over 10 cm.



Høyde på rekkverk i 2. etg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

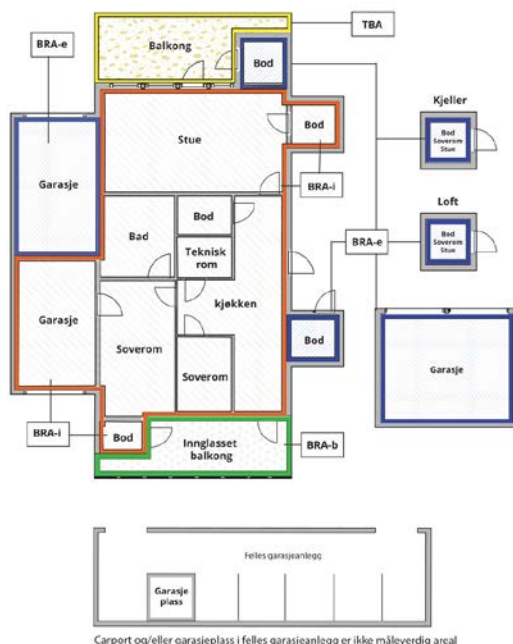
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige 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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	74			74			74
2. Etasje	73			73		4	77
SUM	147					4	151
SUM BRA	147						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, gang, kjøkken, stue, soverom		
2. Etasje	Gang, stue, to soverom, bad		

Kommentar

Romfordeling.

1. etg.

Entre 5,5 m2

Bad 6,5 m2

Kjøkken 12,8 m2

Stue 13,3 m2

Stue 12,7 m2

Gang 10 m2

Soverom 10 m2

2. etg

Stue 34 m2

Gang 15 m2

Soverom 12,3 m2

Soverom 7,5 m2 målbart areal. Gulvareal 10,5 m2

Bad/wc 3 m2 målbart areal. Gulvareal 4,6 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		49		49	
SUM		49			
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Gang, bod, bod 2, garasje	

Kommentar

Romfordeling.
Bod 10 m2
Bod 14 m2
Gang 1,4 m1
Garasje 22 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	129	156		0	1022.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Soleveien 11

Hjemmelshaver

Høie Utvikling AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Soleveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Uthus og garasje.

Byggeår**Kommentar****Standard**

Bygget holder enkel standard.

Vedlikehold

Bygget har noe etterslep av utvendig vedlikehold.

Beskrivelse

På eiendommen er det et frittliggende uthus med en tilbygget garasje.

På eiendommen er det i tillegg til boligen en 20 m2 frittliggende garasje.

Uthuset oppført på støpt plate. Reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.

Uthuset har saltak av plassbyggde trekonstruksjoner. Taket er tekket med takstein.

To av rommene i uthuset er innredet med plater på vegg.

Uthus og garasje holder enkel standard.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	29.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	
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 det 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 funksjonssprøving 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

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Soleveien 11A, 3209 SANDEFJORD

Dato for energimerking

30.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-276475

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

301152474

Gårdsnummer

129

Bruksnummer

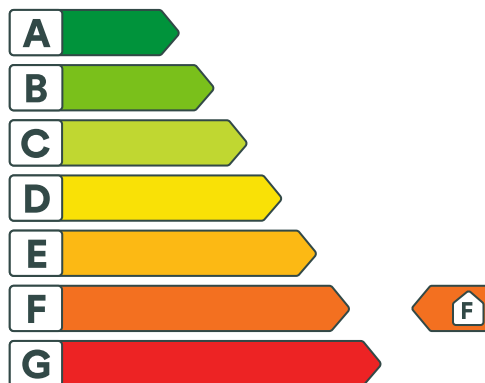
156

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

1966

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

196,0 m²

Oppvarmet bruksareal

147,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

352,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

355,29 kWh/m²

Totalt levert pr. år

52 227 kWh



Soleveien 11A, 3209 SANDEFJORD



Detaljering

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



Soleveien 11A, 3209 SANDEFJORD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets-kamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pellets-kamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pellets-kaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pellets-kaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



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

Soleveien 11 - Nabolaget Hystad/Lystad - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hystad Linje 01, 04	4 min 0.3 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	7 min 3.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	18 min

Skoler

Store Bergan skole (1-7 kl.) 362 elever, 18 klasser	12 min 1.1 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 410 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	9 min 4.8 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	11 min 5.3 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Thorøya	8 min
---------------	-------

«Et familievennlig område, med gode turmuligheter hele året.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

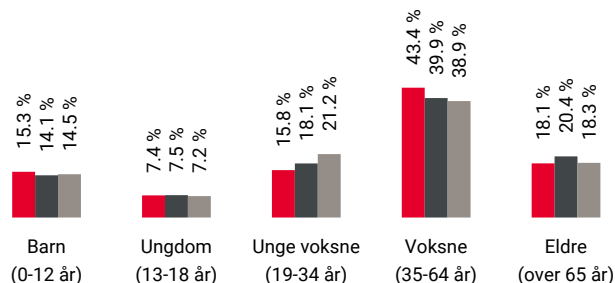
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hystad/Lystad	1 992	867
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sole barnehage (0-5 år) 143 barn	5 min 0.5 km
Soltoppen barnehage (1-5 år) 15 barn	12 min 1.1 km
Ranvik barnehage (1-5 år) 46 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Thorøya Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km
Kiwi Ranvikskogen PostNord	19 min 1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



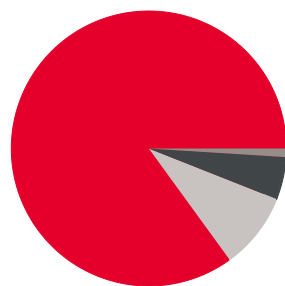
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Store Berganhallen Aktivitetshall, ballspill	14 min	1.2 km
	Ranvik ungdomsskole gymsal Aktivitetshall	20 min	1.7 km
	Team treningssenter	18 min	
	Pro Gym Sandefjord	7 min	

Boligmasse



85% enebolig
5% rekkehus
1% blokk
9% annet

«Kort vei til sjø og turterreng. Bra infrastruktur med skoler, barnehager og nærbutikker. Kort vei til sentrum, og gode kollektivtransport muligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Hvaltorvet Kjøpesenter

7 min



Gokstad Apotek, Åsane

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
42% 6-12 år
16% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



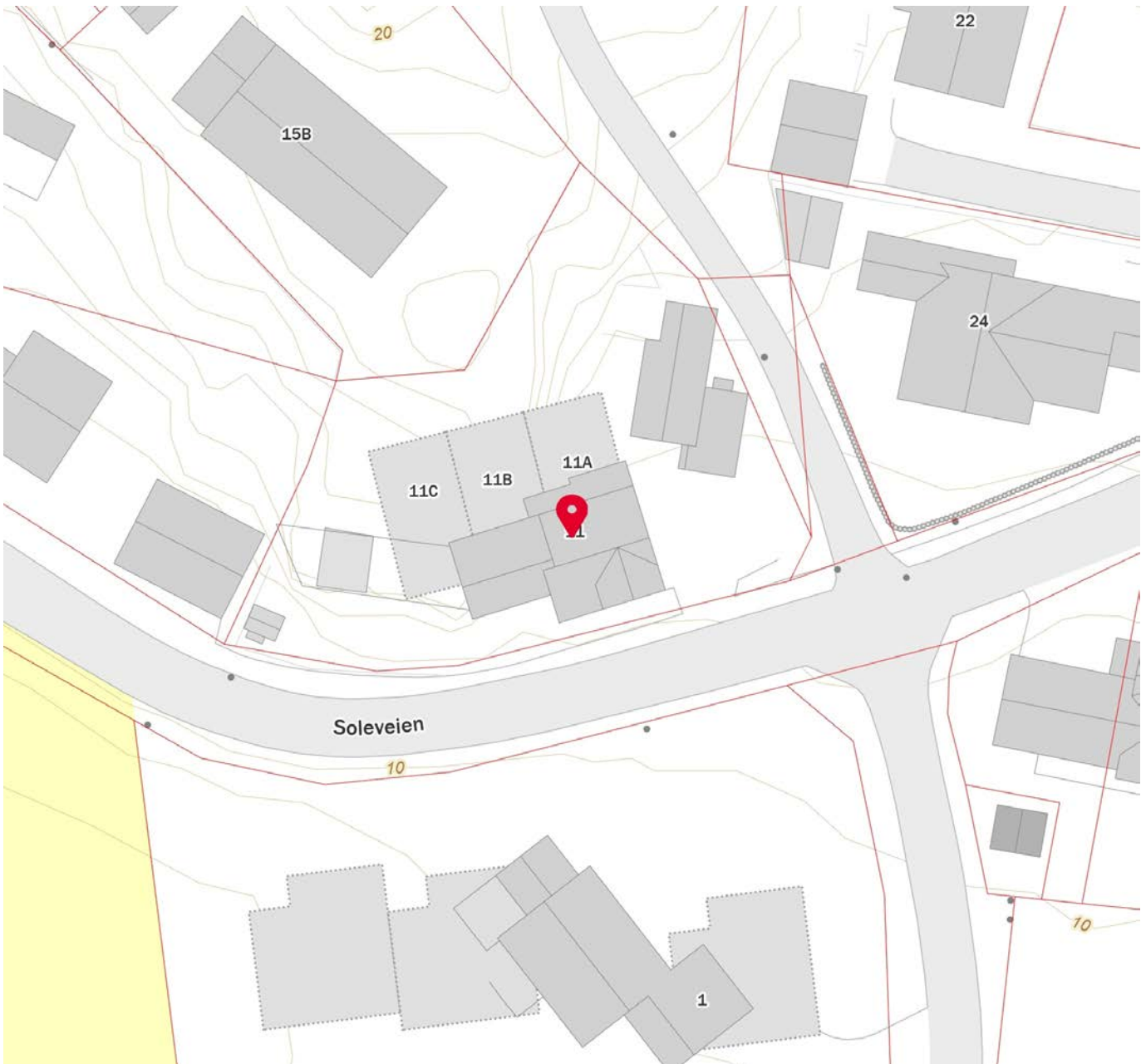
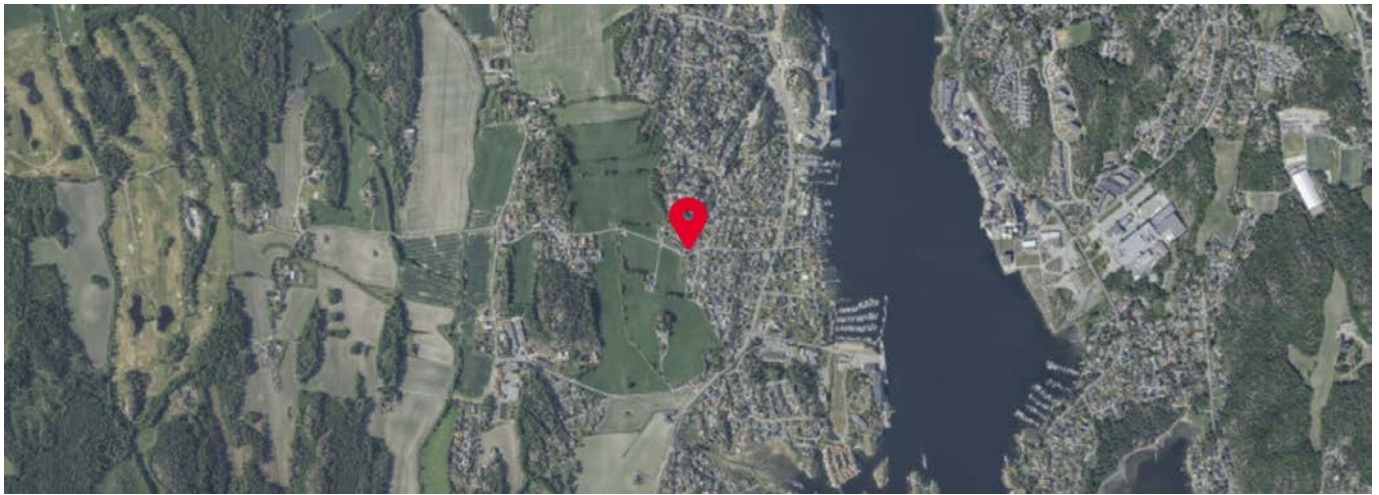
0%

43%

Hystad/Lystad
 Sandefjord
 Norge

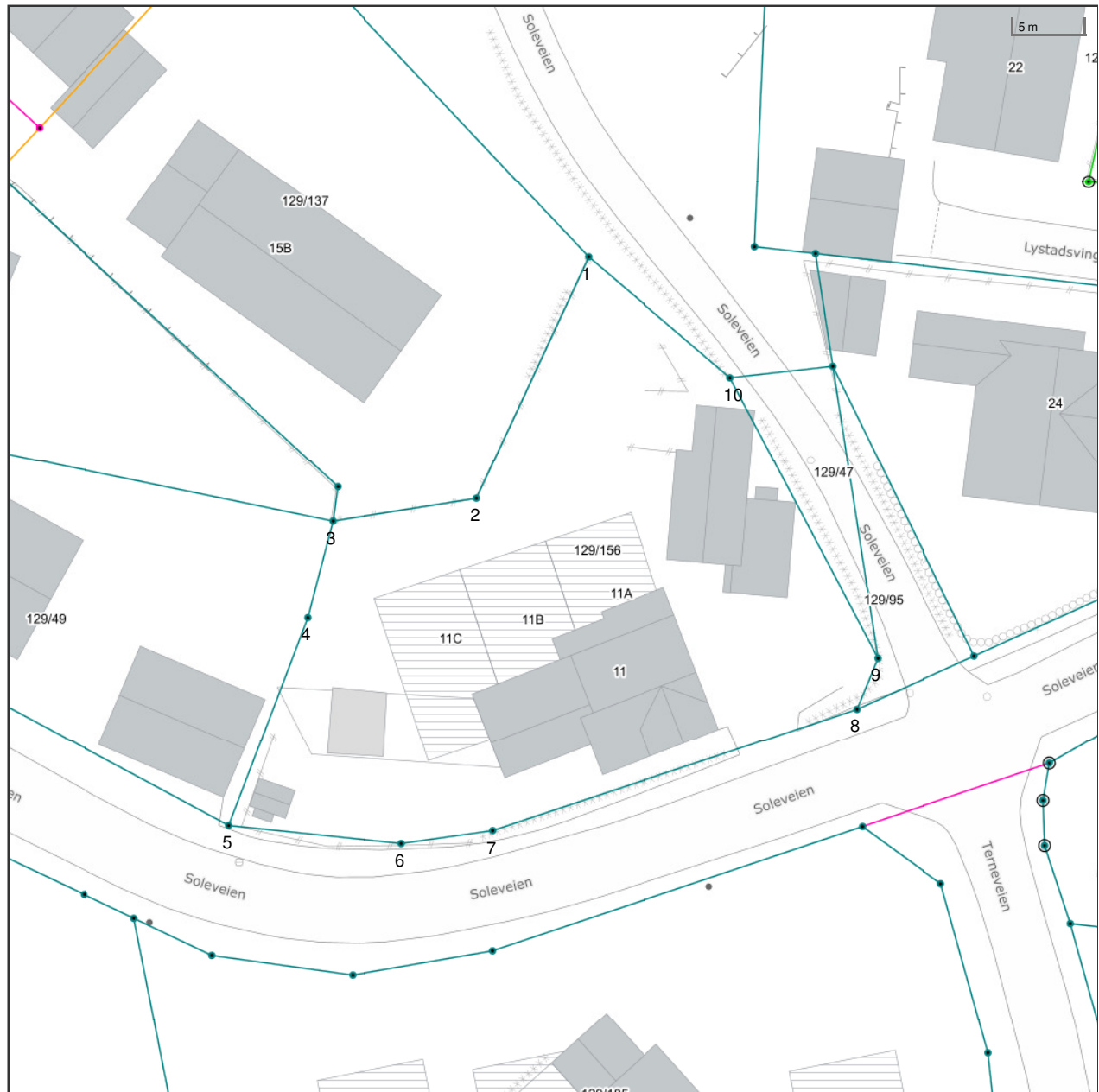
Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Eiendomskart for eiendom 3907 - 129/156//



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	○ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		○ Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 022,40 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6552467,44	Øst	569751,59
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6552488,06	569753,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,09			
2	6552470,94	569746,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,71			
3	6552469,15	569736,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,23			
4	6552462,37	569734,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,98			
5	6552447,66	569729,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,64			
6	6552446,62	569741,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,23			
7	6552447,64	569747,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,48			
8	6552456,65	569773,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,01			
9	6552460,26	569774,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,88			
10	6552479,75	569763,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,27			

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BERG A	Beregnet areal	1022.4
Etablert dato	25.05.1967	Historisk oppgitt areal	1027
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	129/156
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	129/156
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			129/156
Nymatrikulering av grunneiendom Annen forretningstype	03.01.2013 03.01.2013	Jnr.2012.V235		129/600 (6751,2) 0706-Mnrmangler, 0706-129/7, 0710-129/200, 3804-129/64, 128/24, 129/2, 129/4, 129/10, 129/12, 129/17, 129/26, 129/28, 129/29, 129/32, 129/34, 129/38, 129/39, 129/46, 129/48, 129/49, 129/50, 129/56, 129/60, 129/61, 129/65, 129/66, 129/67, 129/71, 129/72, 129/77, 129/93, 129/95, 129/110, 129/121, 129/128, 129/149, 129/151, 129/155, 129/156, 129/175, 129/185, 129/191, 129/193, 129/194, 129/204, 129/235, 129/236, 129/237, 129/238, 129/239, 129/248, 129/601, 602/1, 620/6
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	01.10.1973 21.12.2022	1973 129_156		129/156
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.05.1967			129/47 (-1027), 129/156 (1027)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6552467.44	569751.59	0	Ja	1022.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HØIE UTVIKLING AS S921542003	Hjemmelshaver (H) 1/1	c/o Gardermoen Økonomi AS, Industrivegen 4 2069 JESSHEIM	

Adresser

Vegadresse: Soleveien 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3209 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090201 Sandefjord
Grunnkrets	208 Hystad	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	6 Syd vest		

Vegadresse: Soleveien 11 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3209 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090201 Sandefjord
Grunnkrets	208 Hystad	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	6 Syd vest		

Vegadresse: Soleveien 11 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3209 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090201 Sandefjord
Grunnkrets	208 Hystad	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	6 Syd vest		

Vegadresse: Soleveien 11 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3209 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090201 Sandefjord
Grunnkrets	208 Hystad	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	6 Syd vest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	162368362		Enebolig (111)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	23.09.2022
2	301107793		Rekkehus (131)	Bygging avlyst (BA)	11.01.2023
3	301107799		Rekkehus (131)	Bygging avlyst (BA)	11.01.2023
4	301107814		Rekkehus (131)	Bygging avlyst (BA)	11.01.2023
5	301152474		Rekkehus (131)	Igangsettingstillatelse (IG)	10.01.2023
6	301152484		Rekkehus (131)	Igangsettingstillatelse (IG)	10.01.2023
7	301152490		Rekkehus (131)	Igangsettingstillatelse (IG)	10.01.2023
8	162368389		Garasjeutthuss anneks til bolig (181)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	23.09.2022
9	301107821		Garasjeutthuss anneks til bolig (181)	Bygging avlyst (BA)	11.01.2023

1: Bygning 162368362: Enebolig (111), Bygning godkjent for riving/brenning 23.09.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		31.01.2007	
Bygning godkjent for riving/brenning	23.09.2022	26.09.2022	22/24576

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Solveien 11	H0101	129/156	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	0	0	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 301107793: Rekkehus (131), Bygging avlyst 11.01.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	158
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	158
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	158
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	158
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	70
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	23.09.2022	26.09.2022	22/24576
Bygging avlyst	11.01.2023	11.01.2023	23/586

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	129/156	158	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	77	0	77	77	0	77
U01	0	81	0	81	81	0	81

3: Bygning 301107799: Rekkehus (131), Bygging avlyst 11.01.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	122
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	122
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	122
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	122
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	70
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	23.09.2022	26.09.2022	22/24576
Bygging avlyst	11.01.2023	11.01.2023	23/586

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	129/156	122	3	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	65	0	65	65	0	65
U01	0	57	0	57	57	0	57

4: Bygning 301107814: Rekkehus (131), Bygging avlyst 11.01.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	127
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	127
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	127
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	127
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	60
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	23.09.2022	26.09.2022	22/24576
Bygging avlyst	11.01.2023	11.01.2023	23/586

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	129/156	127	3	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	70	0	70	70	0	70
U01	0	57	0	57	57	0	57

5: Bygning 301152474: Rekkehus (131), Igangsettingstillatelse 10.01.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	155
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	155

Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	121
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	121
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	76
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	10.01.2023	11.01.2023	23/586

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Solveien 11A	H0101	129/156	150	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	51	0	51	51	0	51
H01	1	70	0	70	70	0	70
U01	0	34	0	34	0	0	0

6: Bygning 301152484: Rekkehus (131), Igangsettingstillatelse 10.01.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	192
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	192
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	192
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	192
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	76
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	10.01.2023	11.01.2023	23/586

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Solveien 11B	H0101	129/156	150	3	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	51	0	51	51	0	51
H01	1	70	0	70	70	0	70
U01	0	71	0	71	71	0	71

7: Bygning 301152490: Rekkehus (131), Igangsettingstillatelse 10.01.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	155
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	155
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	121
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	121
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	76
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	10.01.2023	11.01.2023	23/586

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Solveien 11C	H0101	129/156	150	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	51	0	51	51	0	51
H01	1	70	0	70	70	0	70
U01	0	34	0	34	0	0	0

8: Bygning 162368389: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning godkjent for riving/brenning 23.09.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		31.01.2007	
Bygning godkjent for riving/brenning	23.09.2022	26.09.2022	22/24576

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Solveien 11	-	129/156	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	0	0	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0

9: Bygning 301107821: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygging avlyst 11.01.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	41
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	41
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	41
Vannforsyning		BTA Totalt	41
Avløp		Bebygd areal	48
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	23.09.2022	26.09.2022	22/24576
Bygging avlyst	11.01.2023	11.01.2023	23/586

Bruksenheter

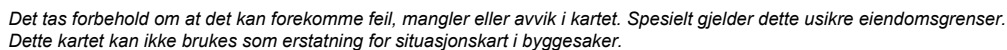
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	129/156	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	41	41	0	41	41



Eiendom: 129/156
Adresse: Soleveien 11
Utskriftsdato: 14.01.2026
Målestokk: 1:1000





Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 14.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	129	Bruksnr.	156	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Soleveien 11, 3209 SANDEFJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 362,34 kr
Feiing	528,96 kr
Renovasjon	3 700,08 kr
Vann	5 212,80 kr
Sum	15 804,18 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjonsgebyr standard - bolig	25%	1 stk	3900.00	1/1	0 %	3 900,00 kr
Feiing og tilsyn, årsgebyr	0%	2 stk	282.00	1/1	0 %	564,00 kr
Vann, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	1757.20	1/1	0 %	1 757,20 kr
Vannforbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	2686.40	1/1	0 %	2 686,40 kr
Avløp, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	2024.00	1/1	0 %	2 024,00 kr
Avløp forbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	3422.40	1/1	0 %	3 422,40 kr
					Sum	14 354,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 14.01.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	129	Bruksnr.	156	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	6449696027	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	301152490	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	Soleveien 11C, 3209 SANDEFJORD
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6449696027.			

BruksenhetId	6449696025	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	301152484	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	Soleveien 11B, 3209 SANDEFJORD
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6449696025.			

BruksenhetId	6449696023	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	301152474	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	Soleveien 11A, 3209 SANDEFJORD
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6449696023.			

BruksenhetId	6443826803	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	301107814	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Bygging avlyst	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6443826803.			

BruksenhetId	6443816608	Bygningstype	Bolig
---------------------	------------	---------------------	-------

Bygningsnummer	301107799	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Bygging avlyst	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6443816608.

BruksenhetId	6443816606	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	301107793	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Bygging avlyst	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6443816606.

BruksenhetId	208519255	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	162368362	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Bygning godkjent for riving/brenning	Bruksenhetsadresse	Solveien 11, 3209 SANDEFJORD

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		
1 etasje	Vedovn	Morsø Jernstøberi A/S	Morsø

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
25.01.2016	Tilsyn	09.09.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 208519255

BruksenhetId	6443826805	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	301107821	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygging avlyst	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6443826805.

BruksenhetId	208519330	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	162368389	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning godkjent for riving/brenning	Bruksenhetsadresse	Solveien 11, 3209 SANDEFJORD

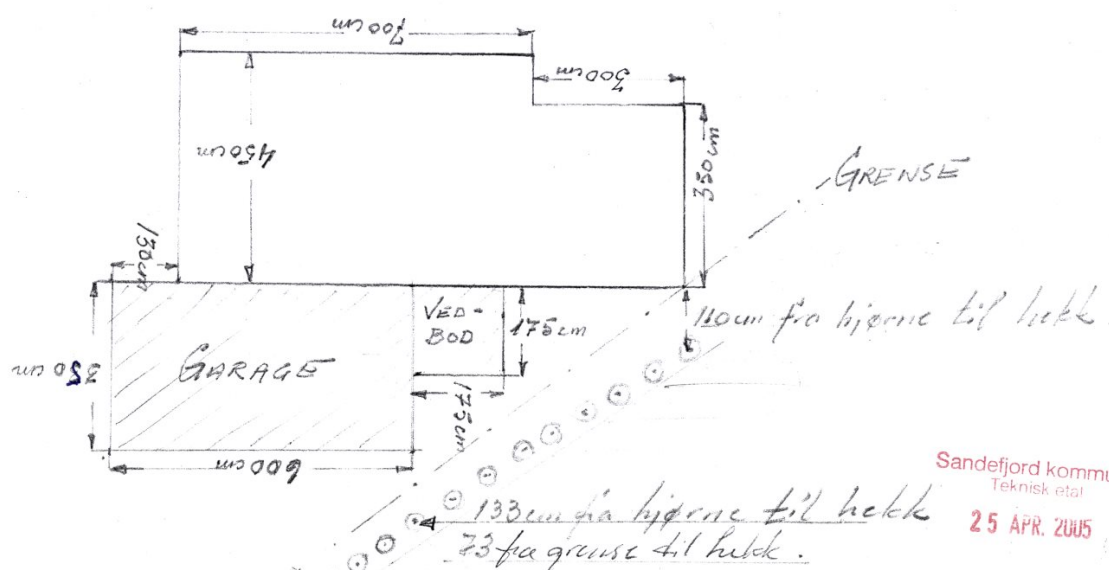
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 208519330.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Syd

VEST



NORD

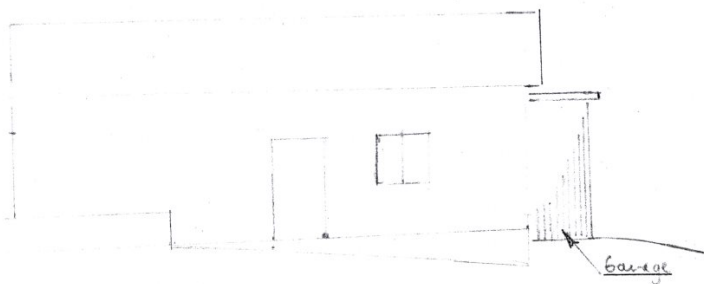
Sandefjord kommune
Teknisk etat
25 APR. 2005

47 cm fra GRENSE til hekk.

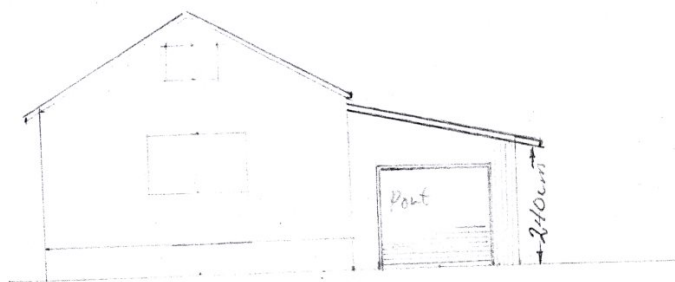
ØST

JAN ROAR THRONSEN
SOLEVN. 11
3209 SANDEFJÖRD
MÅLE STOKK: 1-100 cm

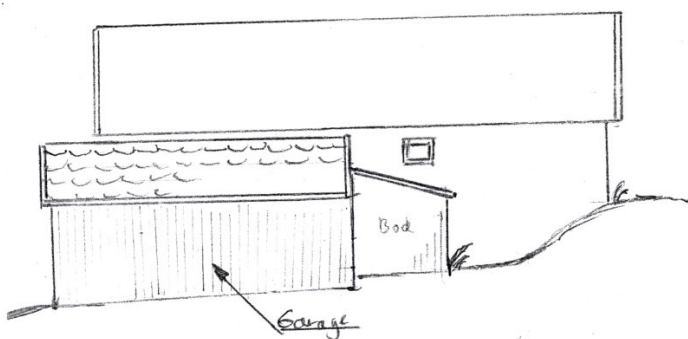
VEST



SYD



ØST



NORD



Sandefjord kommune
Teknisk etat
Ved bod
25 APR. 2005



SANDEFJORD KOMMUNE
BYARKITEKTEN

Innflyttingstillatelse

Byggeanmeldelse nr. 505/1966

Eiendom: Soleveien

Gårdsnr. 129 bruksnr.

Det gis herved tillatelse til å flytte inn i ovennevnte hus
på betingelse av at resterende arbeide blir utført innen

april mod. 1969.

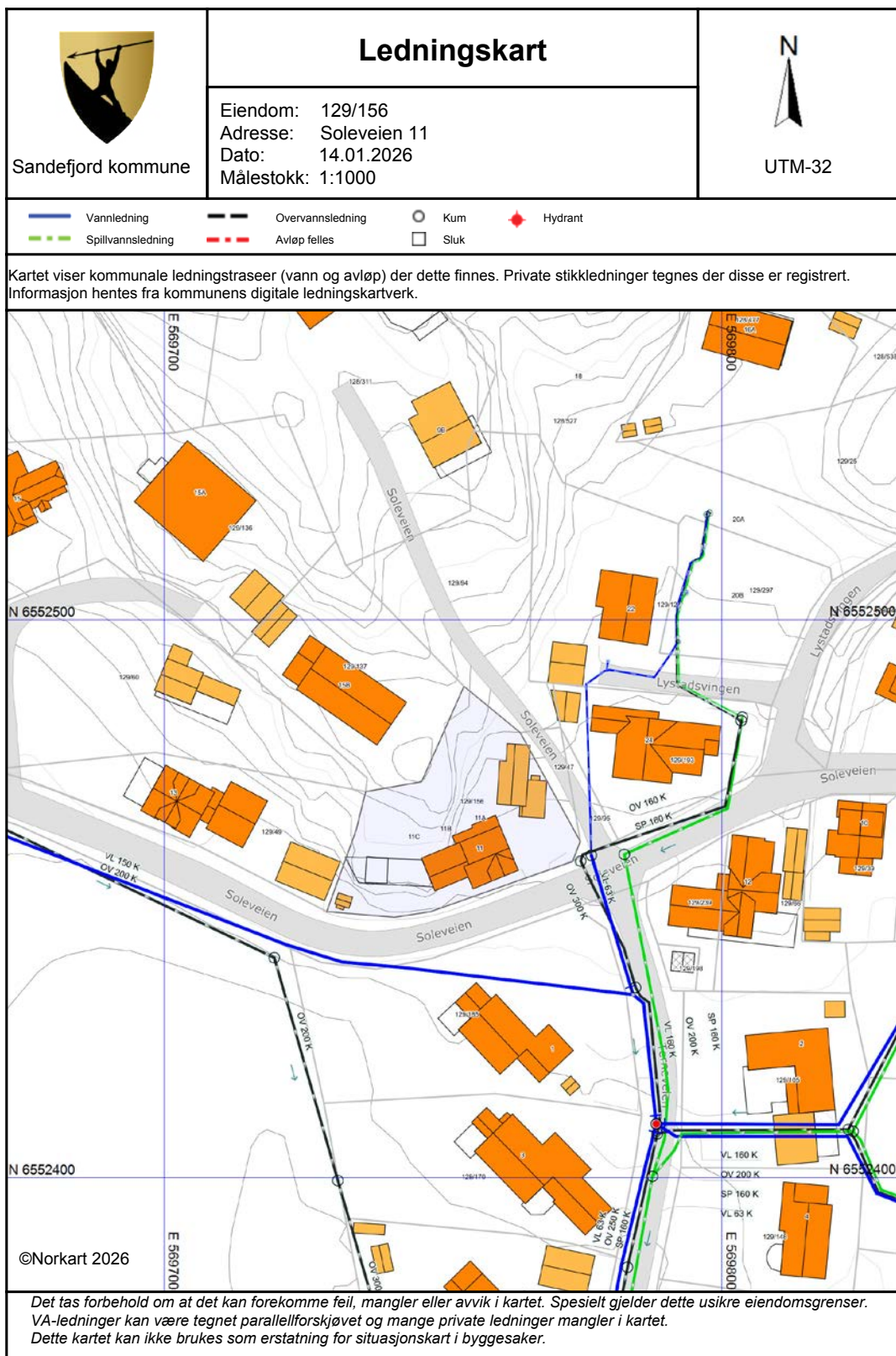
Gjenstående arbeide:

1. Innvendig listverk og pussflick.
2. Feieluker.
3. Utvendig listverk rundt vinduer.
4. Utvendig puss på murte flater.

Sandefjord, den 28.11.1968.

bygningssjef

Aage Pettersen



	Sandefjord kommune		
	Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord		
	Telefon: 33 41 60 00		
	E-post: sanitaer@ sandefjord.kommune.no		
Dato: 16.01.2026			

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	129	Bnr:	156	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Solveien 11, 3209 SANDEFJORD						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Privat utslipp/avløp

Er det etablert privat utslipp?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		

Heftelser vann og avløp

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?	Ja ☐	Nei ☐

Atkomst til eiendommen:

Ankomst fra	Offentlig veg ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
-------------	---	-------------------------------------	---

Reguleringsplaner under arbeid

20220006 Soleveien 9 ABC og 11 (Hystad panorama)

Det pågår et reguleringsarbeid for Soleveien 9 og 11. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse.



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 14.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	129	Bruksnr.	156	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solveien 11, 3209 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

☑ Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

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	1 018 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	5 m ²	
	Arealbruk	LNRf areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
	Områdenavn	LL	
	Delareal	73 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	

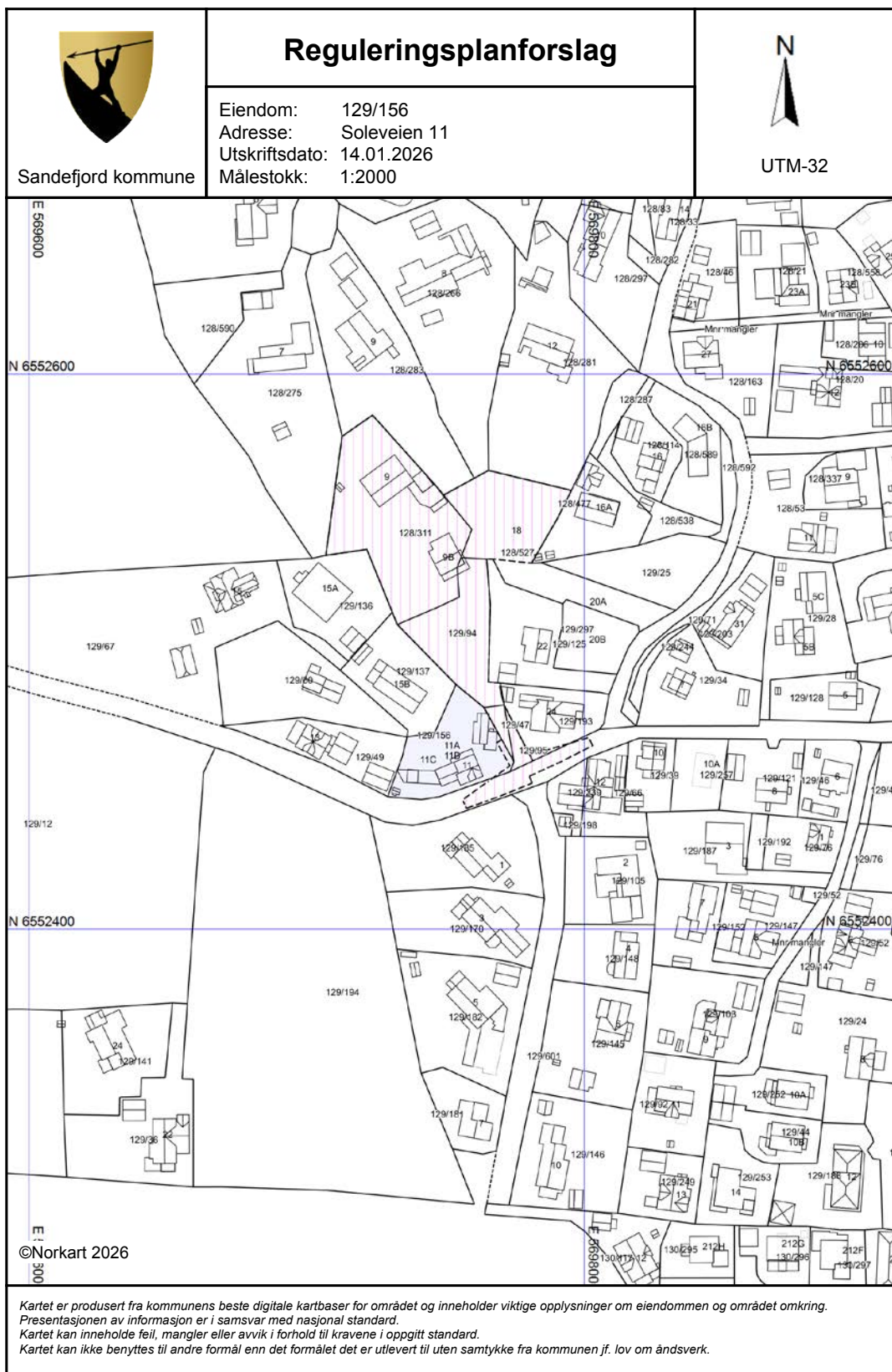
Delareal	1 022 m ²
KPHensynsonenavn	H310
KPFare	Ras- og skredfare

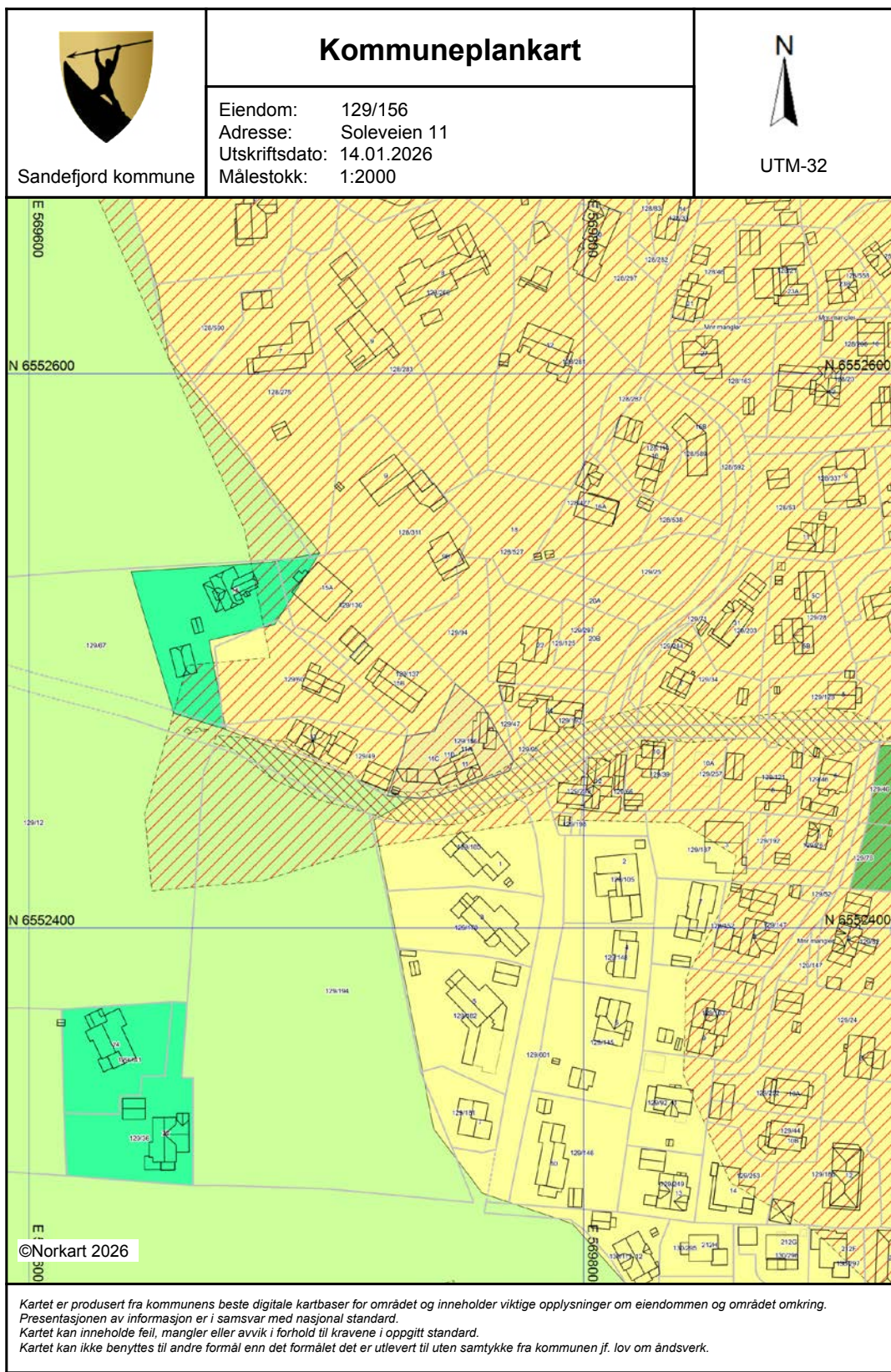
Reguleringsplaner under arbeid

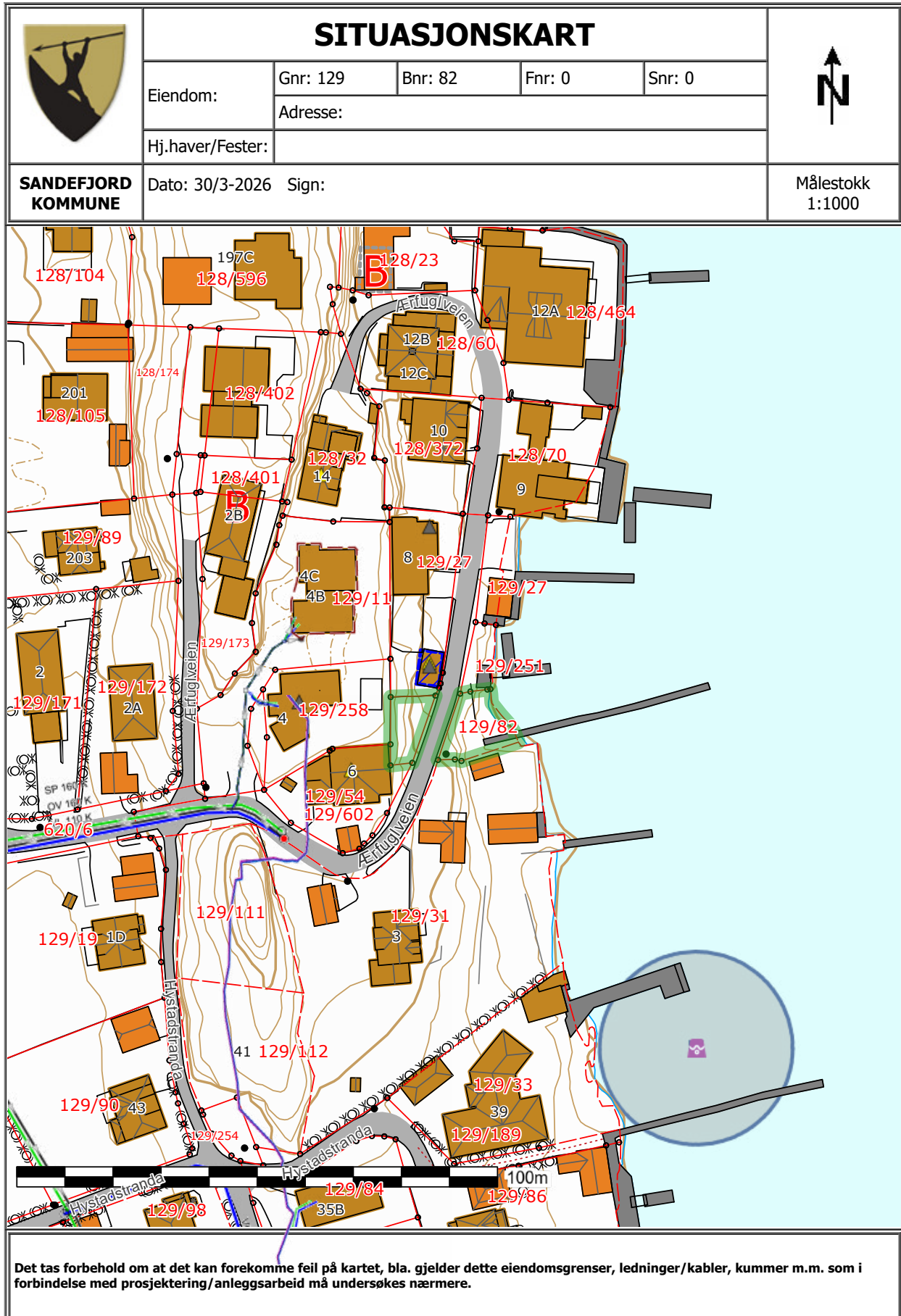
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220006
Navn	Solveien 9 ABC og 11
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering











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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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

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

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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. 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 gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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.

For eiendommen:

Adresse: Soleveien 11
3209 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Peder Otterbech

Telefon: 970 87 056
E-post: thomas.otterbech@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre