



aktiv.

Hareveien 9, 3215 SANDEFJORD

**Moderne funkisvilla med
panoramautsikt over by og fjord –
Tilbaketrukket beliggenhet i
blindvei.**



Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

Charlotte Skjelbred

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 900 000,-
Omkostn.: Kr 323 850,-
Total ink omk.: Kr 13 223 850,-
Selger: Kristian Lindbak

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 189/254 kvm
Tomtstr.: 2486.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 43, bnr. 499
Gnr. 43, bnr. 586
Gnr. 43, bnr. 555
Gnr. 43, bnr. 637
Oppdragsnr.: 1311250034

Moderne funkisvilla med panoramautsikt over by og fjord – Tilbaketrukket beliggenhet i blindvei.

Velkommen til Hareveien 9 - en moderne funkisvilla, perfekt for deg som ønsker komfort og stil. Beliggenheten i en stille blindvei gir en usjenert atmosfære, samtidig som du nyter en fantastisk utsikt over Sandefjord by og fjorden. Villaen har tre garasjeplasser, ideelt for både biler og hobbyer. Biloppstillingsplass rett ved inngangsdøren sikrer enkel adkomst. Sørvendt beliggenhet sørger for gode solforhold gjennom hele dagen, noe som skaper et lysfylt og innbydende hjem. Med Midtåsen og Mokollen som nabo, har du tilgang til naturskjønne omgivelser og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Dette er et perfekt valg for deg som ønsker en moderne, romslig bolig med flotte uteområder og nærhet til byens fasiliteter. Kort kjørevei til E-18 og jernbanestasjonen.

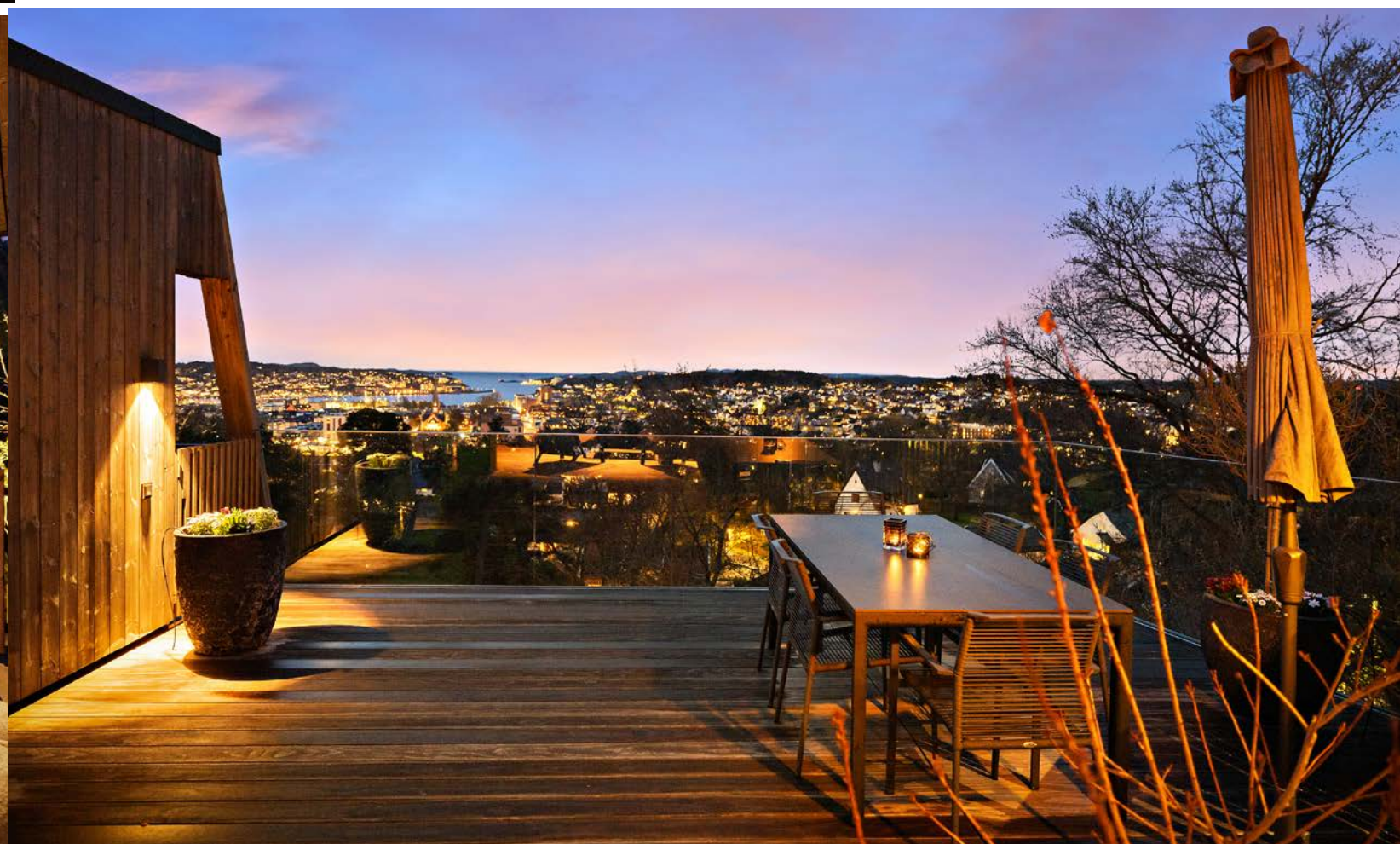


Innhold

Velkommen2
Plantegning32
Om eiendommen36
Egenerklæring85
Nabolagsprofil.....95
Forbrukerinformasjon 102
Budskjema 103



Nyt den fantastiske utsikten over Sandefjord by og fjorden fra terrassen. Her kan man virkelig senke skuldrene.





I denne romslige stuen samles naturlig lys fra de store vinduene som gir en fantastisk panoramautsikt over byen og fjorden. Peis i stuen og varmepumpe i trappeoppgang gir behagelig innetemperatur.



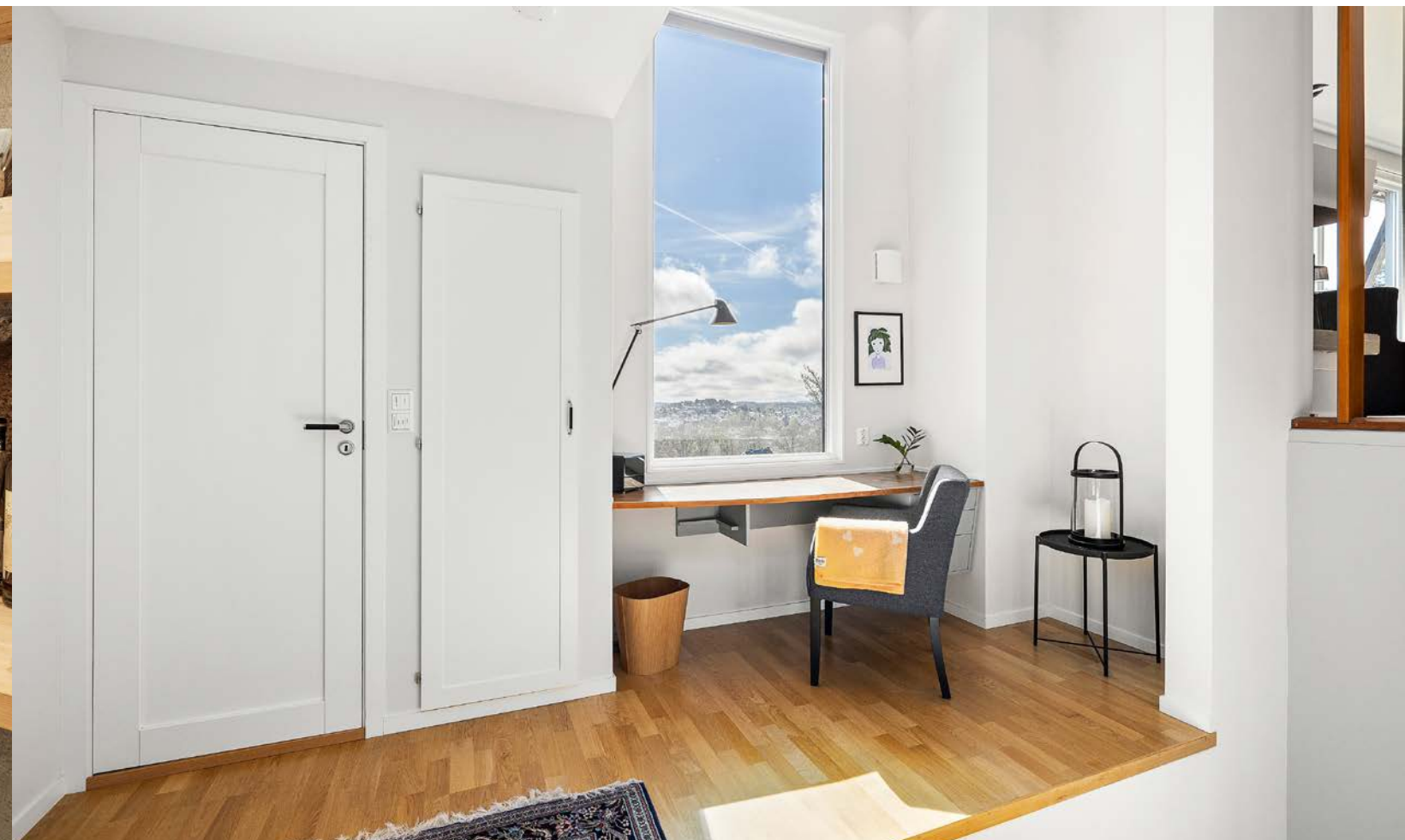
Romslig og innbydende entré med god plass til oppbevaring og daglig bruk. Boligen har generøs lagringskapasitet med smarte og praktiske løsninger. Larvikitt parti innenfor inngangsdøren.

Vaskerom i 1. etasje med varmekabler: Dette rommet tilbyr en optimal løsning for klesvask med god plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Den praktiske benkeplassen gjør det enkelt å sortere og folde klær.



Stilig kontorplass med langstrakt utsikt og god takhøyde. Vinduet har automatisk solskjerming som bidrar til et behagelig arbeidsmiljø, samtidig som det slipper inn naturlig lys og gir utsikt over byen.

Spennende kjellerrom med synlig fjellformasjon, i dag benyttet til lagring av vin – både funksjonelt og estetisk tiltalende.





Boligen har tre soverom totalt. Det ene soverommet blir i dag brukt som garderoberom, men kan fint brukes som soverom.





Hovedsoverommet er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe som blir brukt som aircondition på sommeren.

Tidløst og delikat badерom fra 2018 med baderomsinnredning med dobbel servant, vegghengt wc og dusjnisje. Flislagte gulver av betong med varmekabler. Flislagte vegger og malte plater i himlingen.





Boligen har lysstyring fra xComfort som kan styres via app. Panoramautsikt fra stuen både dagtid og kveldstid.









Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, stekeovn kombinert med mikroovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.





Koselig og skjermede uteplasser med fantastisk utsikt! Perfekt for morgenkaffen.





Overbygget veranda med gulv og deler av rekkverk av Kebony. Topprekke av teak.

Skjernet utedusj med rør som kommer ut fra fjellet. Lakkerte ventiler for varmtvann og kaldtvann.





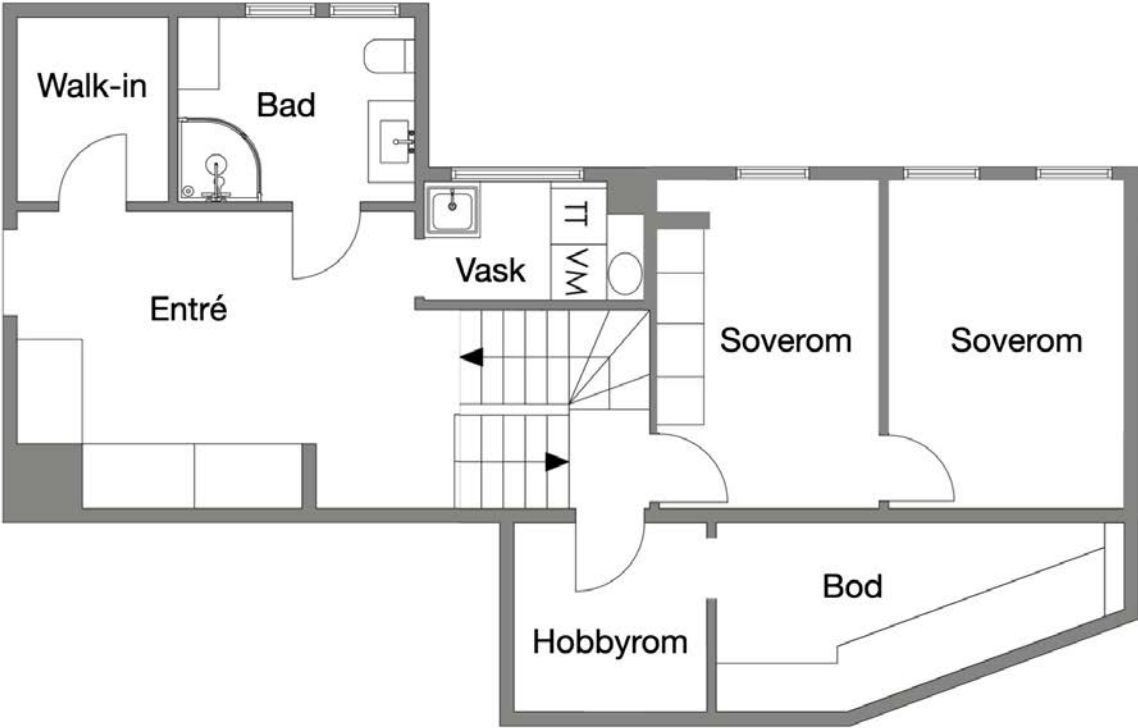


Med boligen følger det tre garasjeplasser som gir rikelig med parkerings- og lagringsmuligheter. Det er også mulig å kjøre bilen helt opp til inngangdsøren. El-billader og vannuttak i dobbelgarasjen.



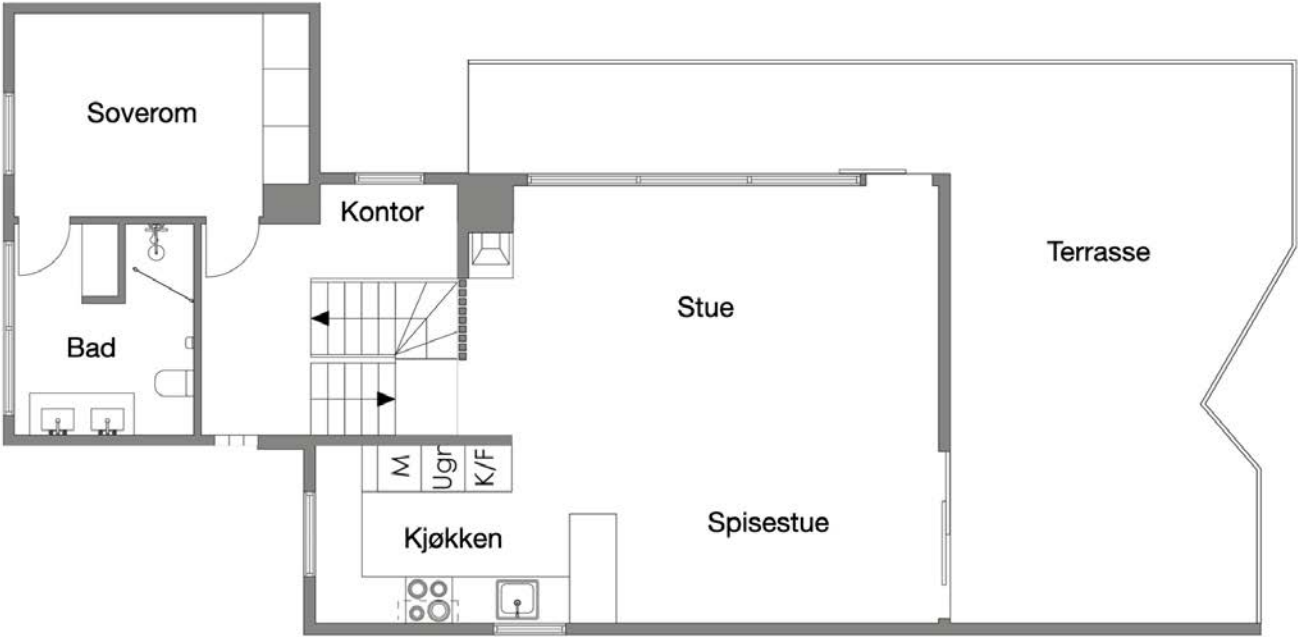
Plantegning

1/2 etasje



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

3/4 etasje



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 189 m²
BRA - e: 65 m²
BRA totalt: 254 m²
TBA: 56 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 89 m² Soverom, Soverom 2, Trapperom, Bad, Vaskerom, Hall m/trapp, Garderobe, Bod, Bod
2. etasje
BRA-i: 100 m² Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Kontorrepo.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
56 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 43 m² Garasje

Garasje Vertikaldelt

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 22 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Plan 3 og 4 er lagt som en etasje. Plan 2 og 3 er lagt som en etasje.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er noe utfordringer da plan 2 og 3 dels går inn/over plan 1 og 4. Terrassens utforming gjør også oppmåling noe utfordrende. Mindre avvik kan ikke utelukkes på oppmålinger.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Kommentar:
Nyere håndverkstjenester, Ytterdører. varmepumper. Veranda med overbygg. Oppgradering av opprinnelig verandas. Tiltak terreng bak boligen. Noe EL arbeid.

Byggetegninger
Tegninger er fra byggeår. Overbygg inngang er ikke på tegninger. Er også avvik på fasader og rominndeling ut fra det originale. Foreligger godkjent søknad på utvidelse av terrasse og overbygg mot vest.
Omdisponering av rom fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om omsøkning, opphør av bruk , illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøkning, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers

ansvar og risiko.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2486.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten til denne vakre villaen ligger idyllisk til i enden av en blindvei, hvor stillheten og privatlivet kan nytes til fulle. Den asfalterte veien og gårdsplassen gir praktisk tilgang, og den pent anlagte belegningssteinen som leder opp mot boligen, skaper en innbydende atmosfære.

Fra inngangsdøren er det lagt en stripe med varmekabler som strekker seg ned til garasjen og foran inngangspartiet. Tidligere eier la varmekabler i deler av gårdsplassen trolig i 2003 ifm bygging av garasjen. Disse er funksjonstestet av nåværende eier og bekreftet fungerende. Varmekablene har imidlertid ikke vært i aktiv bruk og ble ikke koblet til det nye elektriske anlegget i forbindelse med renovering i 2018. Tilførsel til kablene er imidlertid klargjort og ligger tilgjengelig i det nye sikringsskapet.

Tomten består av vakre fjellpartier og naturlig vegetasjon. Med panoramautsikt over byen og fjorden, kan man nyte fantastiske soloppganger og -nedganger dagen lang. Denne unike kombinasjonen av naturskjønnhet og praktiske løsninger gjør tomten til et perfekt valg for de som søker et fredfullt og inspirerende hjem.

Eiendommen består av 4 matrikler.
Arealene er:

G/Bnr: 43/499 - 1208,9kvm
G/Bnr: 43/586 - 311,1 kvm
G/Bnr: 43/555 - 115,3 kvm
G/Bnr: 43/637 - 851,9 kvm
Dette utgjør et samlet areal på 2 486,9 kvm

Eiendommen som er bebygget:
Eiendommens grensepunkter er middels nøyaktige og kan avvike +/- 10-30.
Beregnet areal: 1208,9 kvm
Historisk areal: 1210 kvm (historisk arealkilde: målebrev)

Boligen grenser til naturområde/park.
Deler av garasjen ligger på kommunens tomt. Det er derfor anledning for allmenheten til å gå over deler av gårdsplassen og til stien som går til Mokollveien.

Beliggenhet

Velkommen til Hareveien 9 – en attraktiv beliggenhet på Åsen/Midtåsen i Sandefjord. Området er kjent for sitt rolige og trivelige bomiljø med kort vei til både natur og sentrum. Alle byens fasiliteter ligger kun 10 minutters gange unna.

Fra boligen er det gangavstand til Breidablikk barneskole, barnehager og flotte lekeplasser, noe som gjør dette til et ideelt sted for barnefamilier. Nærheten til Sandefjord videregående skole, samt flere idrettsanlegg og fritidstilbud, gir gode muligheter for både små og store.

En kort spasertur unna ligger også den historiske eiendommen Midtåsen, tidligere hjemmet til skipsreder Anders Jahre. Denne ærverdige eiendommen er i dag et offentlig tilgjengelig rekreasjonsområde med en vakker skulpturpark utformet av den anerkjente kunstneren Knut Steen,

og med fri tilgang til både park og utsiktsplasser. Hovedbygningen benyttes i dag som selskapslokale og kulturarena, og kan leies til bryllup, konfirmasjoner og andre festlige anledninger.

Hareveien har enkel adkomst til et rikt tilbud av butikker, restauranter, kaféer og kultur. Her finner du også Hvaltorvet kjøpesenter, tog- og busstasjon, og øvrige servicetilbud. Det er gode kollektivforbindelser, og kort vei til E18 for pendlere, samt ca. 15 minutter til Sandefjord lufthavn Torp.

Området byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med skog og mark like ved, samt kort vei til populære badeplasser som Granholmen og Lahelle. Bugårdsparken med sitt store idrettsanlegg, badevann og fine turstier ligger også i nærheten.

Her bor du sentralt, men samtidig i grønne, rolige omgivelser – perfekt for deg som ønsker en trygg og behagelig hverdag!

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

Bebyggelsen
Området består av blant annet eksklusive villaer, leiligheter, rekkehus og eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager
Trudvang barnehage (1-5 år) ca. 0.3 km
Breidablikk Kanvas-barnehage (1-5 år) ca. 0.8 km
Barnas Have (0-5 år) ca. 1 km

Skoler

Sande skole (1-7 kl.) ca. 1.2 km
Mokollen skole (1-10 kl.) ca. 1.3 km
Byskolen (1-7 kl.) ca. 1.6 km
Mosserød skole (1-7 kl.) ca. 1.7 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 0.9 km
Sandefjord videregående skole ca. 2.7 km
Skagerak International School ca. 3.9 km

Skolekrets
Breidablikk skolekrets

Offentlig kommunikasjon
Offentlig transport
Østby Dølebakken ca. 0.5 km
Sandefjord stasjon ca. 1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp ca. 13 min med bil

Bygningssakkyndig
Anders Auen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Enebolig fra 1961. Senere noe ominnredet. Veranda med tak og overbygg inngang oppført etter byggeår. Hovedtak lagt om i 2018. Vinduer og dører fra forskjellige perioder. Endel utskiftinger fra 2018/20. Noe utskifting av kledning men også endel fra byggeår. Drenering og fuktsikring med varierende alder. En ny veranda og en oppgradert. Dette fra 2020. Utvendig forekommer noe vedlikeholdsbehov på eldste bygningsdeler. Innvendig er boligen oppgradert i 2018 foruten et bad fra ca 1997. Det meste av EL og VVS også byttet i samme periode. Forstøtningsmurer er ikke vurdert. Det

bemerkes at det ikke er montert rekkverk. Dette anbefales av sikkerhetsmessige hensyn. Det er 2 stk garasje på eiendommen. De er ikke teknisk vurdert. Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

UTVENDIG
Taket er tekket med asfaltpapp. Undertak av rupanel. Hovedtakene er lagt om i 2018. Tak på inngangsparti lagt om tidligere men ukjent når. Renner, nedløp og beslag av kobber, lakkert/ plastbelagt stål og sink. Varierende alder men en del av dette er fra 2018
Yttervegger av bindingsverk og betong/blokker. Kledd utv. med tømmermannskledning, liggende panel og Kebony. Endel av tømmermannskledning og Kebony er fra 2018 eller senere. Ensidig skrånet sperrekonstruksjon. Luftespalte i front
Ut fra metode på byggetidspunktet er denne å anses om en risiko konstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De er fra 1997 og 2018. Malt inngangsdør med 2 lags glass. Verandadører med 2 og 3 lags glass. De er fra 2018-2020. Overbygget veranda oppført på stolper ansatt mot fjell. Impregnert konstruksjon. Gulv og deler av rekkverk av Kebony. Resterende rekkverk av glass og stål. Topprekke av teak. Opprinnelig veranda anlagt på stikkbjelker fra byggeår. I 2020 ble det lagt nytt undergulv, ny trekking og nytt gulv av Kebony. Opprinnelig rekkverk av lakkert stål montert. Trapp ved inngang og trapper i terreng av betong belagt med skifer.

INNVENDIG
På gulver er det lagt 1 og 3 stavs parkett, teppe og

parti med Larvikitt ved inngang. Vegger og himlinger av malt/umalt panel, plater og takessplater. De fleste oppgradert eller byttet etter 2018. Kun overflater i oppholdsrom som er vurdert. Trebjelkelag mellom etasjene. Gulver mot grunn av betong. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i området med moderat til lav forekomst ut fra områderegistreringer. Pipe av teglstein. Sotluke i vaskerom. Beslått over tak. Plassmurt åpen peis. Ingen skader eller feil men det bemerkes at fyring må foregå innerst i peis for å ivareta avstand til brennbart materiale. Kontroll utført av stedlig feiervesen i 2023. Ingen anmerkinger. Hulltaking er foretatt i kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,1. Vegg er foret ut i 2018.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. 1 ventil + 1 ventil i tilstøtende rom med åpen spalte i dør. Lite kryprom under trapp. Malte trapper med lakkerte/heltre trinn. Innvendig er det malte fyllingsdører foruten en eldre finert.

VÅTROM
Bad plan 3
Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast/stål. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Smøremembran på gulvet. Membranplater på vegg. Dokumentert med bilder. Rommet inneholder innredning med dobbel servant, vegghengt wc og dusjnisje. Mekanisk avtrekk Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er tørt.

Bad plan 1.
Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Ukjent membranløsning. Rommet inneholder innredning med servant, wc og dusj med vegger. Ventil på yttervegg. Det opplyses at rommet er ca fra 1997 men dette er ubekreftede opplysninger. Hulltaking er foretatt fra bod, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Vaskerom plan 1.
Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Smøremembran på gulvet. Membranplater på vegg. Dokumentert med bilder. Rommet inneholder dyp kum av stål og opplegg for vaskemaskin og tørke trommel. Mekanisk avtrekk Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Mur

KJØKKEN
Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av stål. Integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, stekeovn kombinert med mikroovn, kaffemaskin oppvaskmaskin oh kjøl/ frysenskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør av kobber og med rør i rør system. Fordelingskap og stoppekran er plassert på vaskerommet. Alt foruten på bad i 1.etg opplyses å være fra 2018 eller senere. Dette fra nyeste stoppekran. Det er avløpsrør av plast. Alt innvendig byttet etter 2018. Alt foruten på bad i 1.etg opplyses å være fra 2018 eller senere.

Boligen har ventiler i vegger og i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumper. En fra 2020 og en fra 2022. Service utført. Varmtvannsberedere med kapasitet på ca 200 og 120 l. De er fra 2018 og 2020. Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 63 amp hovedsikring og 25 fordelingskurser. Alt foruten installasjon på bad fra 1997 er nytt i 2018 eller senere. Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

TOMTEFORHOLD
Bygget er oppført på fjell og steinmasser. Det er benyttet eternittplater i byggeåret. Senere montert dremsplate av plast. Dremsrør av plast. Dette er dels skiftet etter byggeår og i 2018. Utskiftinger i hovedsak bak boligen. Murer av betong og blokker. Pussende overflater og partier med rustskifer. Puss påført ca 2018. Ukjent alder på skifer. Flatt og skrånet terreng. Terrenget bak boligen er justert i 2018 med bla belegningsstein. Parti mot syd/øst lå der fra tidligere. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. De er fra 1961. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør ut fra hva som er synlig ved inntak. De er fra 1961. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Lovlighet
Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Tegninger er fra byggeår. Overbygg inngang er ikke på tegninger. Er også avvik på fasader og rominndeling ut fra det originale. Foreligger godkjent søknad på utvidelse av terrasse og overbygg mot vest. Omdisponering

av rom fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om omsøkning, opphør av bruk , ileggelse av overtreddelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøkning, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Foreligger kun fasadetegninger.
Garasje vertikalt delt
• Det foreligger ikke tegninger

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 1.4.2025 av Anders Auen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Huset har to bad. Det ene ble renovert høsten 2018, hvor rørleggerarbeidet ble utført av Karl J. Svensen AS. Det andre badet ble pusset opp av tidligere eier, sannsynligvis på 1990-tallet.
- Alt nytt og ihht krav- membran

- Ifm renovering høsten 2018 - vann og avløp
- Vi har ikke hatt problemer med fukt eller drenering i vår tid som eiere. Eiendommen ble kjøpt som et dødsbo. I forbindelse med kjøpet informerte familien til den tidligere eieren om at han hadde gjort utbedringer i grunnen bak huset. Da vi senere gravde i dette området i forbindelse med planting av trær/busker, oppdaget vi dreneringsrør som sannsynligvis stammer fra disse utbedringene. Sommeren 2021 ble det utført et forebyggende tiltak for å bedre avrenning ved kraftig nedbør. Seim Maskin AS anla en renne av belegningsstein og granitt bak huset for å lede vann bort. Tiltaket ble gjennomført både av estetiske hensyn og for å forbedre vannhåndteringen. Det er noe mindre saltutslag i muren i bod mot fjell. Tidligere eier åpnet et område under huset hvor fjellet er synlig. Ved kraftig nedbør kan det forekomme noe vanninnsig i fjellsprekker. Dette vannet ledes bort via pukk under huset. Rommet har vært benyttet til vinlagring både av oss og tidligere eier. I nedre garasje er det saltutslag på veggene mot grunnen. I øvre garasje er det brukt feil type maling på veggene, noe som har ført til at den flasser. I denne garasjen har tidligere eier også boret flere hull i dekke for å lede vann fra bilene ned i pukklaget under.
- I forbindelse med renovering høsten 2018 ble det lagt nytt gulv i stue og kjøkken. Under arbeidet ble det oppdaget en mindre ujevnhet i gulvet, men den var så liten at vi valgte å ikke utbedre det.
- På badet vi ikke har pusset opp, ble det observert noen få maur sensommeren 2024. Vi kontaktet forsikringsselskapet, som sendte Rentokil for inspeksjon. De undersøkte området og behandlet grunnmuren med sprøytemiddel. Etter vurdering konkluderte de med at ingen ytterligere tiltak var nødvendige, men la igjen åte som vi ble anbefalt å

sette ut våren 2025. I rommet hvor fjellet er synlig (brukt til vinlagring) har vi alltid hatt musefeller. Om høsten har det hendt at mus har gått i fellene. Pelias gjennomførte en befaring og forklarte at det er utfordrende å gjøre fjellpartier som går inn i huset 100 % tette. De anbefalte likevel enkelte tetningstiltak, som vi utførte på egen dugnad før høsten 2024. Etter dette har det ikke vært mus i fellene. Det er verdt å merke seg at vi aldri har hatt skader på hus eller eiendeler som følge av mus.

- Hele det elektriske anlegget (med unntak av badet nede) ble byttet ifm renovering høsten 2018. Jeg (selger) har fagbrev som elektriker og har også gjort noe elektroarbeid på eiendommen
- Høsten 2021 ble det montert ladeboks i garasjen av Komplett Elektro AS.
- La ny takpapp på huset høsten 2018.
- Det er restriksjoner på bygging i området grunnet mulig bygging av jernbane som vil være i fjellet under boligen. Fra kommunen: Hva betyr dette for deg? En forlengelse av båndleggingen betyr at du fortsatt ikke kan gjøre tiltak på eiendommen din som kan få konsekvenser for InterCity-utbyggingen (som for Side 2 av 2 eksempel bore for grunnvarme, bygge garasje og/eller nytt hus m.m.). Det vil som før være mulig å søke om dispensasjon for saker som ikke får konsekvenser for utbyggingen.
- Deler av garasjen står på kommunal eiendom. Dette er avklart med kommunen og medfører ingen ulemper.
- Under trappen i gangen kan det merkes en svak kjellerlukt, og det er noe flassing på muren. Dette har vært uendret siden vi kjøpte huset og har ikke utviklet seg over tid. Vi har aldri opplevd fuktproblemer, og forholdene har vært stabile. Det er grunn til å tro at dette var årsaken til at det tidligere eieren utbedret dreneringen bak huset. I gangen nede er det varmekabler, med termostat plassert

ved ytterdøren. I samme koblingsboks som termostaten er montert, går det også et rør ut til utelysene i taket. Dette fører til at kald luft kommer inn i koblingsboksen, noe som kan påvirke termostatens føler. Derfor har vi i perioder måttet justere temperaturen manuelt. På ytterveggen utenfor badet nede har malingen enkelte steder boblet. Dette skyldes trolig mangelfull lufting bak kledningen. Vi har ikke utbedret dette, da planen var å bytte hele veggen i forbindelse med en eventuell oppussing av badet. I garderoberoommet nede er det noen løse fliser. Eiendommen har mye skiferarbeid, og noen av skiferflisene har løsnet. På muren i skråningen er det et parti hvor jeg har tatt ned løse skifer. På markisene har enkelte sømmer åpnet seg. I trappegangen er det et lysinnslipp med glassblokker, trolig originale fra byggeåret. En av blokkene har en sprekk. Døren inn til garasjen har fuktskader i både karm og terskel. Belegningssteinen på eiendommen har enkelte ujevnheter, sannsynligvis som følge av hjulspor. Dette var også tilfelle før jeg overtok eiendommen..

Innhold

Eiendommen går over 4 nivåer.
Nivå/etasjer 1-2: Soverom, Soverom 2, Trapperom, Bad, Vaskerom, Hall m/trapp, Garderobe og 2 Boder.
Nivå/etasjer 3-4: Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Kontorrepo.

Dobbel Garasje og vertikaldelt garasje.

Standard

Velkommen til Hareveien 9!

Eiendommen ligger i et stille og fredelig boligområde, perfekt for deg som søker ro og

avskjerming fra hverdagens støy. Her kan du nyte et trivelig nabolag med hyggelige og omgjengelige naboer som bidrar til et godt bomiljø. Boligen er plassert innerst i en blindvei, noe som sikrer minimalt med trafikk og økt trygghet for både barn og voksne.

For naturelskere er det kort avstand til populære turområder som Midtåsen og Mokollen, som byr på rekreasjon og naturopplevelser til alle årstider. Den meget sentrale beliggenheten gir deg en kort kjørevei til både E18 og jernbanestasjonen, noe som gjør pendling enkel og effektiv.

Gjennom en romslig og innbydende entré tas du imot med god plass til oppbevaring og daglig bruk. Den pent opparbeidede hagen, utstyrt med et integrert selvvanningssystem, gjør det enkelt å reise bort uten bekymringer for vedlikehold. Hagen krever lite stell, og fungerer som et praktisk uteområde som i stor grad tar vare på seg selv.

Med sørvendt beliggenhet kan du nyte gode solforhold, tidlig vår og rask snøsmelting. Boligen har også tre garasjeplasser, som gir rikelig med parkerings- og lagringsmuligheter. Biloppstillingsplass rett ved inngangsdøren gir enkel og praktisk adkomst til boligen, og gjennomtenkt utebelysning gir et estetisk løft samtidig som det øker tryggheten i mørket. Dobbelgarasjen er utstyrt med elbillader og vannuttak, tilrettelagt for moderne behov.

Den lune og skjermede terrassen, med stort overbygg, gir gode uteplasser uavhengig av værforhold, og gir en unik følelse av å befinne seg i tretoppene – en sjelden og sjarmerende kvalitet.

I tillegg finner du et spennende kjellerrom med synlig fjellformasjon, som i dag benyttes til lagring av vin – både funksjonelt og estetisk tiltalende. Utendørs har du en dusj med både varmt og kaldt vann, som gir en opplevelse av å dusje i naturen med fantastisk utsikt.

I 2018 ble hovedtaket lagt om, flere vinduer og dører skiftet, og innvendige overflater fornyet. Kjøkkenet er moderne og innredet med integrerte hvitevarer, herunder koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kaffemaskin. Kjøkkenet har god skaplass og praktisk ventilator med avtrekk ut.

Boligen har tre soverom hvorav det ene soverommet er i dag brukt som garderoberoom. Hovedsoverommet har luft-til-luft varmepumpe som kan brukes som aircondition på varme sommerdager. I tillegg har boligen generøs lagringskapasitet med smarte og praktiske løsninger.

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

Forhold som har fått TG2:
Nedløp og beslag
Renner, nedløp og beslag av kobber, lakkert/ plastbelagt stål og sink. Varierende alder men en del av dette er fra 2018
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er påvist andre avvik:
Noe svetting i skjøter og korrigerings på kobber.

Brukstid er ut fra eldste del av renner og beslag.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Skjøter bør tettes slik at det ikke oppstår lekkasjer.

Veggkonstruksjon
Yttervegger av bindingsverk og betong/blokker.
Kledd utv. med tømmermannskledning, liggende panel og Kebony. Endel av tømmermannskledning og Kebony er fra 2020 eller senere.
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist andre avvik:
Lufting gjelder eldste kledning. Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte. Ved veranda er enkelte bord avsluttet nær gulvet. Dette kan også føre til råte. Forekommer enkelte tørkesprekker på eldste del.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Begrenset/lite utlufting kan bidra til kortere levetid for kledning. Om mulig bedre dette der det er mulig. Normalt skjer det ved omkledning ifb med bytte av kledningen. Større spalter mellom beslag og veranda for å hindre skader.

Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De er fra 1997 og 2018.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist andre avvik:
Enkelte av de eldste flasser litt i maling. Flere vannbrett er ikke tilfredsstillende montert. Mulighet for fuktskade.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Vedlikehold av enkelte av de eldste. Montere vannbrett på en måte som hindre fuktskader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Overbygget veranda oppført på stolper ansatt mot fjell. Impregnert konstruksjon. Gulv og deler av rekkverk av Kebony. Resterende rekkverk av glass og stål. Topprekke av teak. Opprinnelig veranda anlagt på stikkbjelker fra byggeår. I 2020 ble det lagt nytt undergulv, ny trekking og nytt gulv av Kebony. Opprinnelig rekkverk av lakkert stål remontert.
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Dette gjelder rekkverk på opprinnelig veranda.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Av sikkerhetsmessige grunner bør åpninger i rekkverk redusere

Utvendige trapper
Trapp ved inngang og trapper i terreng av betong belagt med skifer.
Vurdering av avvik:
Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert håndløpere der dette er mulig på vegg.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Håndløper bør monteres der det er mulig av bruker og sikkerhetsmessige hensyn.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i området med moderat til lav forekomst ut fra områderegistreringer.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Rom Under Terreng
Hulltaking er foretatt i kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,1. Vegg er foret ut i 2018. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Det er registrerte bruk av dampsperre av plast i vegg. Dette er ikke lenger en anbefalt løsning.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Dampsperre av plast er vanskelig å fjerne uten inngrep. Må fjernes ved omgjøringer. Holde konstruksjon under oppsikt.

Krypkjeller
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. 1 ventil + 1 ventil i tilstøtende rom med åpen spalte i dør.
Lite kryprom under trapp.
Vurdering av avvik:

• Det er manglende fuktsperre på bakken.
Fuktkvotemåling (vekt%) i himlingen inn mot mur ble målt til 14 %. Dette er akseptabelt. Ved bruk av fuktindikator i murkonstruksjoner er det registrert verdier over det normale. Forekommer noe saltutslag. Rom under trapp har stillestående luft.
Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres. Fuktsperre bør legges på grunn for å hinder frigjøring av fukt. Når det gjelder fukt i murer er dette vanskelig å utbedre med mht. hvordan grunnmur er bygget i terrenget. Man må holde kjeller/kryprom under oppsikt for evt. negativ utvikling. Det bør om mulig etableres utlufting fra rom under trapp.

Innvendige trapper
Malte trapper med lakkerte/heltre trinn.
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

3-4. ETASJE > BAD
Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Litt lite fall i

dusjen ut fra krav. Bom under et par fliser.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket. Fungerer med dagens tilstand. Flis kan sprekke.

3-4. ETASJE > BAD
Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Lekkasje ifb med sisterne skjult i vegg bør synliggjøres eller overvåkes på annen måte. Dette for å minimere skader ved en lekkasje etc

1-2. ETASJE > BAD
Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Noe små riss og porøse fuger i dusjonen.
Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

1-2. ETASJE > BAD
Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.
Terskel til dusj hindrer fritt tilløp til sluk for hele rommet.
Konsekvens/tiltak
Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Etablere tilgang til sluk for å hinder opphoping av vann på gulvet ved lekkasje etc. Rommet fungerer med sprekk og bom under fliser frem til det skal oppgraderes.

1-2. ETASJE > BAD
Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Alder membran forutsetter at den finnes.
Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

1-2. ETASJE > BAD
Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik: Normal bruksslitasje ut fra alder på inventar og utstyr. Kun mindre skader på innredning.
Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1-2. ETASJE > BAD
Ventilasjon
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dette for optimal ventilering av rommet.

1-2. ETASJE > VASKEROM
Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser. Sprekk i et par fliser på utforing.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket. Fliser ligger stabilt. Kan senere løsne.

1-2. ETASJE > VASKEROM
Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger. Ufullstendige fuger på oppkant ved dør
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak: Bør etterfylle fuger for at fliser skal ligge stabilt.

Fuktsikring og drenering
Det er benyttet eternittplater i byggeåret. Senere montert dremsplate av plast. Drensrør av plast. Dette er dels skiftet etter byggeår og i 2018.
Utskiftinger i hovedsak bak boligen. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Alder gjelder på etableringer gjort før 2018.
Fortsatt noe fukt i kryprom og i murkonstruksjoner.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet

for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Da murer står på fjell er det utfordrende å hindre fukt inn i kryprom. Murer mot grunn og kryprom må holdes under oppsikt for evt. negativ utvikling.

Grunnmur og fundamenter
Murer av betong og blokker. Pussende overflater og partier med rustskifer. Puss påført ca 2018. Ukjent alder på skifer.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Forekommer stedvis bom bak skifer. Tilfeller av sprekker i fuger.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Fuger med sprekker kan med fordel byttes/tettes for å hindre fukt inntrenging som kan føre til frostsprengning.

Terrengforhold
Flatt og skrånet terreng. Terrenget bak boligen er justert i 2018 med bla belegningsstein. Parti mot syd/øst lå der fra tidligere.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Kunne med fordel vært mer fall på opprinnelig område med belegningsstein.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. De er fra 1961. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av jernrør ut fra hva som er synlig ved inntak. De er fra 1961. Det

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

Forhold som har fått TG3:
Ingen TG3 på denne eiendommen.

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

Lampe montert på vegg ved kontorpult medfølger ikke handelen.

Hvitevarer
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
Fiber.

Parkering
Parkering i dobbel garasje med plass til 2 biler (deler

av garasjen ligger på Sandefjord kommune sin tomt) og vertikaldelt garasje med plass til en bil på bnr 555.
Ellers parkering på egen eiendom. Det er mulig å kjøre bil helt opp til inngangsdøren og parkere der.

Forsikringsselskap
Landkreditt Forsikring

Polisenummer
37724157

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

Energi
Oppvarming

Varmepumpe fra 2020 og 2022, service er utført på disse.
Varmekabler i baderomsgulvene og vaskerom.
Vedovn i 2. etasje, åpen murt peis.
Tilsyn og feiing utført 26/1-2023. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 12 900 000

Kommunale avgifter
Kr 18 402

Kommunale avgifter år
2025

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.
Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik

kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Formuesverdi primær
Kr 1 275 440

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 5 101 760

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/ brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 43, bruksnummer 499 i Sandefjord kommune.Gårdsnummer 43, bruksnummer 586 i Sandefjord kommune.Gårdsnummer 43,

bruksnummer 555 i Sandefjord kommune.Gårdsnummer 43, bruksnummer 637 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:

3907/43/499:
17.08.1960 - Dokumentnr: 2398 - Best. om vann/kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

20.02.1961 - Dokumentnr: 482 - Bestemmelse om bebyggelse

04.01.1960 - Dokumentnr: 22 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:43 Bnr:60

3907/43/586:

24.10.1977 - Dokumentnr: 6926 - Erklæring/avtale
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å KJØPE UBEBYGGET GRUNN TIL KOMMUNALT
ELLER ANNET OFFENTLIG BRUK

24.10.1977 - Dokumentnr: 6926 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM VANN OG
KLOAKKLEDNINGER M.V

24.10.1977 - Dokumentnr: 6926 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om forkjøpsrett
Eiendommen kan ikke bebygges

Diverse påtegning
Frafalt forkjøpsrett overfor Svein G. Eskedal

08.12.1975 - Dokumentnr: 8024 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:43 Bnr:60

3907/43/555:

24.10.1977 - Dokumentnr: 6925 - Erklæring/avtale
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å KJØPE UBEBYGGET GRUNN TIL KOMMUNALT
ELLER ANNET OFFENTLIG BRUK

24.10.1977 - Dokumentnr: 6925 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM VANN OG
KLOAKKLEDNINGER M.V

18.05.1982 - Dokumentnr: 2923 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:43 Bnr:432
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:43 Bnr:432
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:43 Bnr:640
Rettighetshaverene er eiere av garasjebygget som delvis
er beliggende på d.e.

20.06.1966 - Dokumentnr: 2172 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:43 Bnr:60

27.11.1980 - Dokumentnr: 8862 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:43 Bnr:652
RETTIGHETSHAVER: Sandefjord E-verk

23.04.1982 - Dokumentnr: 2307 - Best om garasje/parkering

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:43 Bnr:158
Rettighetshaverene er eiere av garasjebygget som delvis er
beliggende på d.e.

3907/43/637:

22.08.1979 - Dokumentnr: 6331 - Erklæring/avtale
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å KJØPE UBEBYGGET GRUNN TIL KOMMUNALT
ELLER ANNET OFFENTLIG BRUK

22.08.1979 - Dokumentnr: 6331 - Best. om byggeforbud

22.08.1979 - Dokumentnr: 6331 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM VANN OG
KLOAKKLEDNINGER M.V

3907/43/586:
17.08.1960 - Dokumentnr: 2398 - Best. om vann/kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

20.02.1961 - Dokumentnr: 482 - Bestemmelse om bebyggelse

04.01.1960 - Dokumentnr: 22 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:43 Bnr:60

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 30/6-1961 vedr. enebolig med 6 værelser, kjøkken, bad, og wc samt nødvendig ytre rom.

Utdrag fra tilstandsrapport:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger,

men de stemmer ikke med dagens bruk. Tegninger er fra byggeår. Overbygg inngang er ikke på tegninger. Er også avvik på fasader og rominndeling ut fra det originale. Foreligger godkjent søknad på utvidelse av terrasse og overbygg mot vest. Omdisponering av rom fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om omsøkning, opphør av bruk , ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøkning, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Det foreligger tegninger for frittstående garasje datert 1 og 29 september 2003 stemplet av Sandefjord kommune teknisk etat. Sandefjord kommune har byggesak fra 2003 vedrørende dobbelgarasjen. Vilåret for igangsetting av garasjen er oppfylt- det er ikke søkt om ferdigattest. Garasjene har ikke ferdigattest. Kjøper bærer kostnad og risiko ifm fremskaffelse av ferdigattest om det kommer pålegg fra Sandefjord kommune.

Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Foreligger kun fasadetegninger.

Garasje vertikalt delt
• Det foreligger ikke tegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
30.06.1961.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett.
Eiendommen har ikke vannmåler.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delareal 1 209 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnB

Delareal 180 m
KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavnH530

Delareal 937 m
KPHensynsonenavnH710
KPBåndlegging Båndlegging for regulering etter pbl.

Delareal 1 209 m
BestemmelseOmrådenavnFortettingsone
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser,

utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 383 m
KPHensynsonenavnH310
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 1 029 m
BestemmelseOmrådenavn#SB3
KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Kommunedelplaner
Navn: Intercity Vestfoldbanen, planstrekning Stokke-Larvik
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 20.06.2019
Delarealer: Delareal937 m
KPBåndlegging: Båndlegging for regulering etter pbl.

I juni 2019 vedtok kommunestyret i Sandefjord kommunedelplan for ny dobbeltsporet jernbane (InterCity) fra Stokke til Larvik grense. I kommunedelplanens bestemmelser fremgår det at arealet er båndlagt til samferdselstiltak og teknisk infrastruktur i påvente av vedtak av reguleringsplan.

En forlengelse av båndleggingen betyr at du fortsatt ikke kan gjøre tiltak på eiendommen din som kan få konsekvenser for InterCity-utbyggingen (som for eksempel bore for grunnvarme, bygge garasje og/ eller nytt hus m.m.). Det vil som før være mulig å søke om dispensasjon for saker som ikke får konsekvenser for utbyggingen.

Sandefjord kommune har fått forlenget sin søknad

om båndleggingsssone gitt i kommunedelplan for InterCity Vestfoldbanen på strekningen Stokke – Larvik grense med 4 år fra 20.06.2023 – 20.06.2027.
20.06.2023 – 20.06.2027.

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

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

12 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger
322 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

323 850 (Omkostninger totalt)
339 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
342 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

13 223 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
13 239 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 242 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 323 850

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøpet 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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000 ,- oppgjørshonorar kr 6900 ,- og visninger kr 3000 , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 65000 ,-. 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.

Oppdragsansvarlig

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

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS,
Rådhusgata 17

3211 Sandefjord
Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato
30.04.2025



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Hareveien 9, 3215 SANDEFJORD
- SANDEFJORD kommune
- gnr. 43,43,43,43, bnr. 499,586,555,637, snr. 0,0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 01.04.2025 Rapportdato: 25.04.2025 Oppdragsnr.: 12451-1916 Referansenummer: NS3161
Autorisert foretak: Auen Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Anders Auen Vår ref: Anders Auen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Auen Takst AS

Auen takst startet opp med takseringstjenester i 2014.

Har adresse i Vassåsveien 46 - 3090 Hof.

Oppdragsområde er hovedsakelig gamle Vestfold men også nedre del av gamle Buskerud og Telemark.

Tilbyr tjenester innen verditaksering av bolig, fritid og landbrukseieendommer, samt tilstandsrapporter, forhåndstakster og byggelåns kontroll.



Rapportansvarlig

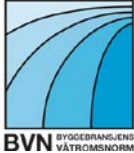
Handwritten signature of Anders Auen.

Anders Auen

Uavhengig Takstingeniør

anders@auentakst.no

975 26 915



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1961. Senere noe ominnredet. Veranda med tak (2020) og overbygg inngang oppført etter byggeår. Hovedtak lagt om i 2018. Vinduer og dører fra forskjellige perioder. Endel utskiftinger fra 2018/20. Noe utskifting av kledning men også endel fra byggeår. Drenering og fuktsikring med varierende alder. En ny veranda og en oppgradert. Dette fra 2020. Utvendig forekommer noe vedlikeholdsbehov på eldste bygningsdeler. Innvendig er boligen oppgradert i 2018 foruten et bad fra ca 1997. Det meste av EL og VVS også byttet i samme periode. Forstøtningsmurer er ikke vurdert. Det bemerkes at det ikke er montert rekkverk. Dette anbefales av sikkerhetsmessige hensyn. Det er 2 stk garasje på eiendommen. De er ikke teknisk vurdert. Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltpapp. Undertak av rupanel Hovedtakene er lagt om i 2018. Tak på inngangsparti lagt om tidligere men ukjent når. Renner, nedløp og beslag av kobber, lakkert/plastbelagt stål og sink. Varierende alder men en del av dette er fra 2018 Yttervegger av bindingsverk og betong/blokker. Kledd utv. med tømmermannskledning, liggende panel og Kebony. Endel av tømmermannskledning og Kebony er fra 2018 eller senere. Ensidig skrånet sperrekonstruksjon. Luftespalte i front Ut fra metode på byggetidspunktet er denne å anses om en risiko konstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De er fra 1997 og 2018. Malt inngangsdør med 2 lags glass. Verandadører med 2 og 3 lags glass. De er fra 2018-2020. Overbygget veranda oppført på stolper ansatt mot fjell. Impregnert konstruksjon. Gulv og deler av rekkverk av Kebony. Resterende rekkverk av glass og stål. Topprekke av teak. Opprinnelig veranda anlagt på stikkbjelker fra byggeår. I 2020 ble det lagt nytt undergulv, ny trekking og nytt gulv av Kebony. Opprinnelig rekkverk av lakkert stål remontert. Trapp ved inngang og trapper i terreng av betong belagt med skifer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulver er det lagt 1 og 3 stavs parkett, tepper og parti med Larvikitt ved inngang. Vegger og himlinger av malt/umalt panel, plater og takessplater. De fleste oppgradert eller byttet etter 2018. Kun overflater i oppholdsrom som er vurdert. Trebjelkelag mellom etasjene. Gulver mot grunn av betong. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i området med moderat til lav forekomst ut fra områderegristreringer. Pipe av teglstein. Sotluke i vaskerom. Beslått over tak. Plassmurt åpen peis. Ingen skader eller feil men det bemerkes at fyring må foregå innerst i peis for å ivareta avstand til brennbart materiale. Kontroll utført av stedlig feiervesen i 2023. Ingen anmerkinger. Hulltaking er foretatt i kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,1. Vegg er foret ut i 2018. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. 1 ventil + 1 ventil i tilstøtende rom med åpen spalte i dør.



Beskrivelse av eiendommen

Det er benyttet eternittplater i byggeåret. Senere montert drensplate av plast. Drensrør av plast. Dette er dels skiftet etter byggeår og i 2018. Utskiftinger i hovedsak bak boligen. Murer av betong og blokker. Pussende overflater og partier med rustskifer. Puss påført ca 2018. Ukjent alder på skifer. flatt og skrånet terreng. Terrenget bak boligen er justert i 2018 med bla belegningsstein. Parti mot syd/øst lå der fra tidligere. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. De er fra 1961. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør ut fra hva som er synlig ved inntak. De er fra 1961. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger er fra byggeår. Overbygg inngang er ikke på tegninger. Er også avvik på fasader og rominndeling ut fra det originale.

Foreligger godkjent søknad på utvidelse av terrasse og overbygg mot vest.

Omdisponering av rom fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om omsøknning, opphør av bruk , illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøknning, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Garasje

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

Foreligger kun fasadetegninger.

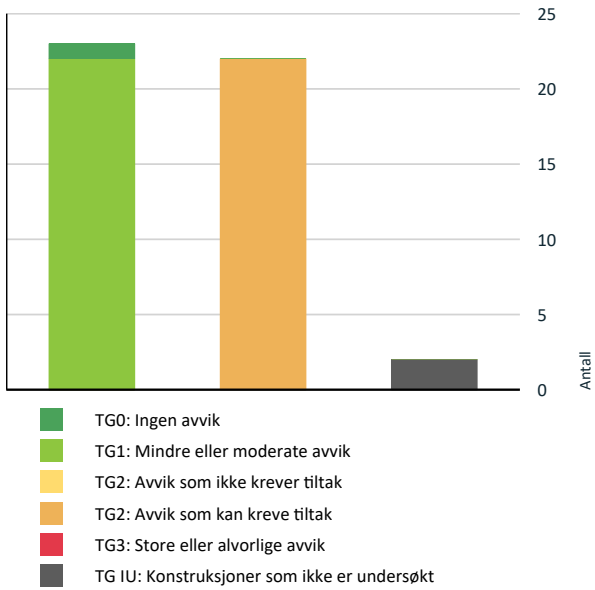
Garasje vertikalt delt

- Det foreligger ikke tegninger



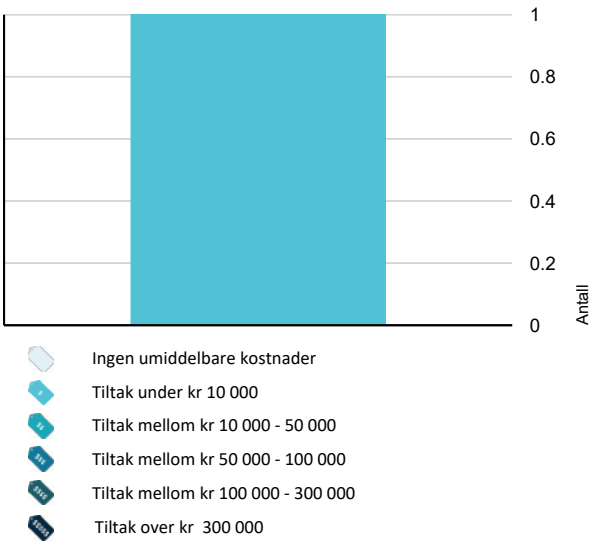
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt i henhold til gjeldende instruks. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert fullt ut på nivå som for en fagkyndig på disse områder. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk , kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. I takstbeskrivelsen under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er kjent. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av boligen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding er rapporten å regne som godkjent av selger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! Våtrom > 1-2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er påvist andre avvik:

Noe svetting i skjøter og korrigering på kobber. Brukstid er ut fra eldste del av renner og beslag.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist andre avvik:



Sammendrag av boligens tilstand

Lufting gjelder eldste kledning. Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte. Ved veranda er enkelte bord avsluttet nær gulvet. Dette kan også føre til råte. Forekommer enkelte tørkesprekker på eldste del.

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist andre avvik:

Enkelte av de eldste flasser litt i maling. Flere vannbrett er ikke tilfredsstillende montert. Mulighet for fuktskade.

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dette gjelder rekkverk på opprinnelig veranda.

! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert håndløpere der dette er mulig på vegg.

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Det er registrerte bruk av dampsperre av plast i vegg. Dette er ikke lenger en anbefalt løsning.

! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
Det er manglende fuktsperre på bakken.

Fuktkvotemåling (vekt%) i himlingen inn mot mur ble målt til 14 %. Dette er akseptabelt.
Ved bruk av fuktindikator i murkonstruksjoner er det registrert verdier over det normale. Forekommer noe saltutslag. Rom under trapp har stillestående luft.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Alder gjelder på etableringer gjort før 2018. Fortsatt noe fukt i kryprom og i murkonstruksjoner.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Forekommer stedvis bom bak skifer. Tilfeller av sprekker i fuger.

💡 Kostnadsestimat: Under 10 000

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Kunne med fordel vært mer fall på opprinnelig område med belegningsstein.

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! **Våtrom > 3-4. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Litt lite fall i dusjen ut fra krav. Bom under et par fliser.

! **Våtrom > 3-4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

! **Våtrom > 1-2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.



Sammendrag av boligens tilstand

Noe små riss og porøse fuger i dusjsonen.

! **Våtrom > 1-2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser.

Terskel til dusj hindrer fritt tilløp til sluk for hele rommet.

! **Våtrom > 1-2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Alder membran forutsetter at den finnes.

! **Våtrom > 1-2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Normal bruksslitasje ut fra alder på inventar og utstyr. Kun mindre skader på innredning.

! **Våtrom > 1-2. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! **Våtrom > 1-2. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i et par fliser på utforing.

! **Våtrom > 1-2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fuger.

Ufullstendige fuger på oppkant ved dør

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1961

Tilbygg / modernisering		
	Tilbygg	Bygget tak over inngang. Ukjent når.
2020	Tilbygg	Terrasse med overbygg.
2018	Modernisering	Innvendig er boligen vesentlig oppgradert i 2018.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltpapp. Undertak av rupanel
Hovedtakene er lagt om i 2018. Tak på inngangsparti lagt om tidligere men ukjent når.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av kobber, lakkert/plastbelagt stål og sink.
Varierende alder men en del av dette er fra 2018

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Noe svette i skjøter og korrigering på kobber. Brukstid er ut fra eldste del av renner og beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Skjøter bør tettes slik at det ikke oppstår lekkasjer.



Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger av bindingsverk og betong/blokker. Kledd utv. med tømmermannskledning, liggende panel og Kebony. Endel av tømmermannskledning og Kebony er fra 2018 eller senere.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

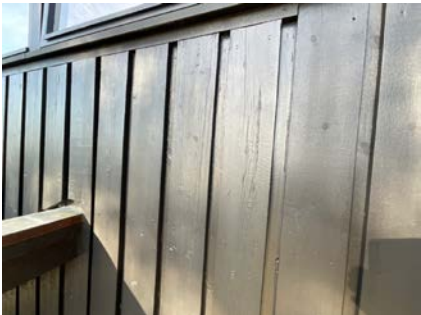
Lufting gjelder eldste kledning. Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte. Ved veranda er enkelte bord avsluttet nær gulvet. Dette kan også føre til råte. Forekommer enkelte tørkesprekker på eldste del.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Begrenset/lite utlufting kan bidra til kortere levetid for kledning. Om mulig bedre dette der det er mulig. Normalt skjer det ved omkleddning ifb med bytte av kledningen.

Større spalter mellom beslag og veranda for å hindre skader.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Ensidig skrånet sperrekonstruksjon. Luftespalte i front
Ut fra metode på byggetidspunktet er denne å anses om en risiko konstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De er fra 1997 og 2018.

Årstall: 1997 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte av de eldste flasser litt i maling. Flere vannbrett er ikke tilfredsstillende montert. Mulighet for fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold av enkelte av de eldste. Montere vannbrett på en måte som hindre fuktskader.



Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Malt inngangsdør med 2 lags glass. Verandadører med 2 og 3 lags glass. De er fra 2018-2020.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget veranda oppført på stolper ansatt mot fjell. Impregneret konstruksjon. Gulv og deler av rekkverk av Kebony. Resterende rekkverk av glass og stål. Topprekke av teak. Opprinnelig veranda anlagt på stikkbjelker fra byggeår. I 2020 ble det lagt nytt undergulv, ny trekking og nytt gulv av Kebony. Opprinnelig rekkverk av lakkert stål remontert.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dette gjelder rekkverk på opprinnelig veranda.

Konsekvens/tiltak

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

Av sikkerhetsmessige grunner bør åpninger i rekkverk redusere.



TG 2 Utvendige trapper

Trapp ved inngang og trapper i terreng av betong belagt med skifer.

Vurdering av avvik:

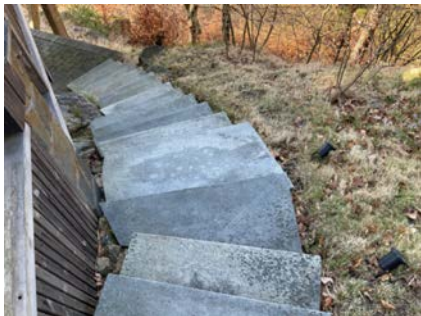
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert håndløpere der dette er mulig på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Håndløper bør monteres der det er mulig av bruker og sikkerhetsmessige hensyn.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

På gulver er det lagt 1 og 3 stavs parkett, tepper og parti med Larvikitt ved inngang. Vegger og himlinger av malt/umalt panel, plater og takesplater. De fleste oppgradert eller byttet etter 2018. Kun overflater i oppholdsrom som er vurdert.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene. Gulver mot grunn av betong.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i området med moderat til lav forekomst ut fra områderegristreringer.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Skulle målinger vise verdier over det som anses som akseptabelt, kan behov for tiltak komme. Dette er ikke estimert.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe av teglstein. Sotluke i vaskerom. Beslått over tak. Plassmurt åpen peis. Ingen skader eller feil men det bemerkes at fyring må foregå innerst i peis for å ivareta avstand til brennbart materiale. Kontroll utført av stedlig feiervesen i 2023. Ingen anmerkinger.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt i kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,1. Vegg er foret ut i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrerte bruk av dampsperre av plast i vegg. Dette er ikke lenger en anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dampsperre av plast er vanskelig å fjerne uten inngrep. Må fjernes ved omgjøringer. Holde konstruksjon under oppsikt.



TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. 1 ventil + 1 ventil i tilstøtende rom med åpen spalte i dør. Lite kryprom under trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Fuktkvotemåling (vekt%) i himlingen inn mot mur ble målt til 14 %. Dette er akseptabelt.

Ved bruk av fuktindikator i murkonstruksjoner er det registrert verdier over det normale. Forekommer noe saltutslag. Rom under trapp har stillestående luft.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Tilstandsrapport

Innvendig er det malte fyllingsdører foruten en eldre finert.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

VÅTROM

3-4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast/stål. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Smøremembran på gulvet. Membranplater på vegg. Dokumentert med bilder. Rommet inneholder innredning med dobbel servant, vegghengt wc og dusjnise. Mekanisk avtrekk

Årstall: 2018 Kilde: Eier



3-4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Årstall: 2018

3-4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Litt lite fall i dusjen ut fra krav. Bom under et par fliser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fungerer med dagens tilstand. Flis kan sprekke.

3-4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2018



3-4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasjer ifb med sistene skjult i vegg bør synliggjøres eller overvåkes på annen måte. Dette for å minimere skader ved en lekkasjer etc.

3-4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2018

3-4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er tørt.

Årstall: 2018



1-2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Ukjent membranløsning. Rommet inneholder innredning med servant, wc og dusj med vegger. Ventil på yttervegg. Det opplyses at rommet er ca fra 1997 men dette er ubekreftede opplysninger.

Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1-2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Noe små riss og porøse fuger i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



1-2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Terskel til dusj hindrer fritt tilløp til sluk for hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Etablere tilgang til sluk for å hinder opphoping av vann på gulvet ved lekkasjer etc. Rommet fungerer med sprekk og bom under fliser frem til det skal oppgraderes.



1-2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

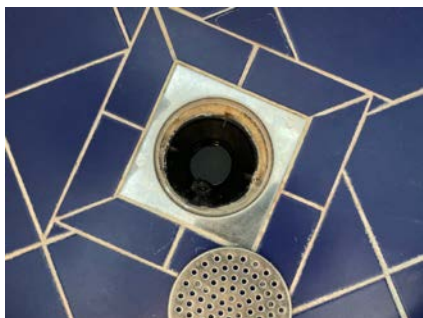
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Alder membran forutsetter at den finnes.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



1-2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Normal bruksslitasje ut fra alder på inventar og utstyr. Kun mindre skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



1-2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dette for optimal ventilering av rommet.

1-2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Årstall: 1997



1-2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Smøremembran på gulvet. Membranplater på vegg. Dokumentert med bilder. Rommet inneholder dyp kum av stål og opplegg for vaskemaskin og tørke trommel. Mekanisk avtrekk

Årstall: 2018

Kilde: Eier



1-2. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i et par fliser på utforing.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fliser ligger stabilt. Kan senere løsne.

Tilstandsrapport



1-2. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

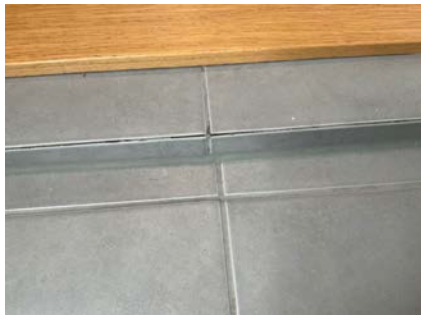
- Det er påvist avvik i fuger.

Ufullstendige fuger på oppkant ved dør

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør etterfylle fuger for at fliser skal ligge stabilt.



1-2. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2018



1-2. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

1-2. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Årstall: 2018

1-2. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Mur

KJØKKEN

3-4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med folierte skrog og og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av stål. Integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, stekeovn kombinert med mikroovn, kaffemaskin oppvaskmaskin oh kjøl/frysenskap.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



3-4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør av kobber og med rør i rør system. Fordelingskap og stoppekran er plassert på vaskerommet. Alt foruten på bad i 1.etg opplyses å være fra 2018 eller senere. Dette fra nyeste stoppekran.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Alt innvendig byttet etter 2018. Alt foruten på bad i 1.etg opplyses å være fra 2018 eller senere

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventiler i vegger og i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumper. En fra 2020 og en fra 2022. Service utført.

Årstall: 2020 Kilde: Faktura e.l

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsberedere med kapasitet på ca 200 og 120 l. De er fra 2018 og 2020.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 63 amp hovedsikring og 25 fordelingskurser. Alt foruten installasjon på bad fra 1997 er nytt i 2018 eller senere.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Foruten installasjon på bad fra 1997.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det bemerkes at undertegnede ikke er fagkyndig på EL anlegg. Ønskes ytterligere vurdering bør man ta kontakt med EL fagkyndig.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er oppført på fjell og steinmasser.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er benyttet eternittplater i byggeåret. Senere montert drensplate av plast. Drensrør av plast. Dette er dels skiftet etter byggeår og i 2018. Utskiftinger i hovedsak bak boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Alder gjelder på etableringer gjort før 2018.

Fortsatt noe fukt i kryprom og i murkonstruksjoner.

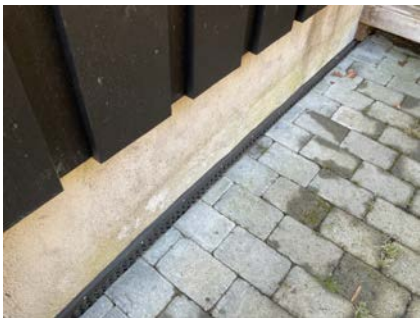
Konsekvens/tiltak

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

Da murer står på fjell er det utfordrende å hindre fukt inn i kryprom. Murer mot grunn og kryprom må holdes under oppsikt for evt. negativ utvikling.



Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murer av betong og blokker. Pussende overflater og partier med rustskifer. Puss påført ca 2018. Ukjent alder på skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Forekommer stedvis bom bak skifer. Tilfeller av sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuger med sprekker kan med fordel byttes/tettes for å hindre fukt inntrenging som kan føre til frostsprengning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Terrengforhold

Flatt og skrånet terreng. Terrengtet bak boligen er justert i 2018 med bla belegningsstein. Parti mot syd/øst lå der fra tidligere.

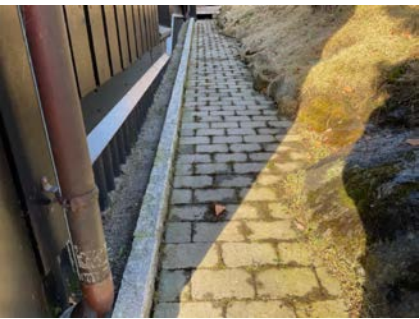
Vurdering av avvik:

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

Kunne med fordel vært mer fall på opprinnelig område med belegningsstein.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. De er fra 1961. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør ut fra hva som er synlig ved inntak. De er fra 1961. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling og lagring.

Byggeår

2003

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående garasje oppført på gulver av betong. Vegger av lettklinkerblokker forblendet med skifer. tak av lettbetongelementer tekket med torv. Renner og beslag av lakkert stål. Malt finer dør. Leddheisport med automatisk åpner. dagslys via felter med glassbyggestein. Innlagt strøm. Lader for EL bil.

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

Garasje vertikalt delt



Anvendelse

Biloppstilling og lagring.

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Del av garasjeanlegg. Gulv av betong. Vegger av lettklinkerblokker. tak av treverk tekket med asfaltapp. Malt vippeport. Innlagt strøm. Dette er koblet opp til nabobolig.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

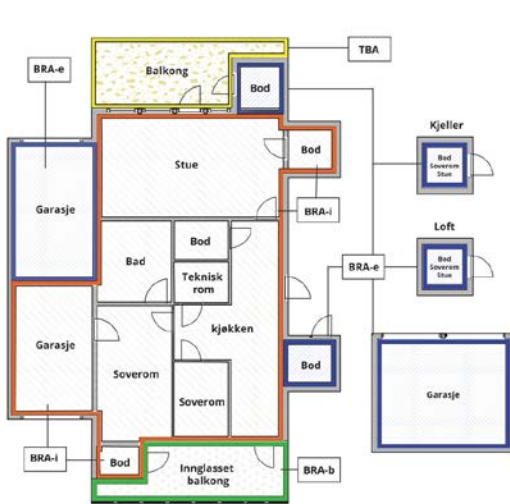
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3-4. Etasje	100			100	56
1-2. Etasje	89			89	
SUM	189				56
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3-4. Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Kontorrepo.		
1-2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Trapperom, Bad, Vaskerom, Hall m/trapp, Garderobe, Bod, Bod		

Kommentar

Plan 3 og 4 er lagt som en etasje. Plan 2 og 3 er lagt som en etasje.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det er noe utfordringer da plan 2 og 3 dels går inn/over plan 1 og 4. Terrassens utforming gjør også oppmåling noe utfordrende. Mindre avvik kan ikke utelukkes på oppmålinger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er fra byggeår. Overbygg inngang er ikke på tegninger. Er også avvik på fasader og rominndeling ut fra det originale. Foreligger godkjent søknad på utvidelse av terrasse og overbygg mot vest. Omdisponering av rom fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om omsøking, opphør av bruk, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ytterdører. varmepumper. Veranda med overbygg. Oppgradering av opprinnelig verandas. Tiltak terreng bak boligen. Noe EL arbeid.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Arealer

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	170	19
Garasje	0	43
Garasje vertikalt delt	0	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Anders Auen	Takstingeniør
	Kristian Lindbak	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	43	499		0	1208.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hareveien 9

Hjemmelshaver

Lindbak Kristian

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	43	586		0	311 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Hareveien 9

Hjemmelshaver

Lindbak Kristian

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	43	555		0	115 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Hareveien 9

Hjemmelshaver

Lindbak Kristian

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	43	637		0	852 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Hareveien 9

Hjemmelshaver

Lindbak Kristian

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Foreligger kun fasadetegninger.

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje vertikalt delt

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde med småhusbebyggelse

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Hovedsakelig naturtomt. I gårdsplass er det asfalt og belegningsstein

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig og 2 stk garasjer. I denne rapporten er det kun enebolig som er teknisk vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 900 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.04.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	01.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	01.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2025	
2	25.04.2025	
3	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
- ### PERSONVERN
- iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- ### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
- Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>
- Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NS3161>
- ### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
- Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250034	
Selger 1 navn	
Kristian Lindbak	
Gateadresse	
Hareveien 9	
Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3215
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Landkreditt Forsikring
Polise/avtalemn.	37724157

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KL

1

Document reference: 1311250034

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Huset har to bad. Det ene ble renovert høsten 2018, hvor rørleggerarbeidet ble utført av Karl J. Svensen AS. Det andre badet ble pusset opp av tidligere eier, sannsynligvis på 1990-tallet.

Arbeid utført av

Lystad Jan Tinus Byggmester AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Alt nytt og ihht krav.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ifm renovering høsten 2018

Arbeid utført av

Rørlegger Karl J Svensen AS

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vi har ikke hatt problemer med fukt eller drenering i vår tid som eiere. Eiendommen ble kjøpt som et dødsbo. I forbindelse med kjøpet informerte familien til den tidligere eieren om at han hadde gjort utbedringer i grunnen bak huset. Da vi senere gravde i dette området i forbindelse med planting av trær/busker, oppdaget vi dreneringsrør som sannsynligvis stammer fra disse utbedringene. Sommeren 2021 ble det utført et forebyggende tiltak for å bedre avrenning ved kraftig nedbør. Seim Maskin AS anla en renne av belegningsstein og granitt bak huset for å lede vann bort. Tiltaket ble gjennomført både av estetiske hensyn og for å forbedre vannhåndteringen. Det er noe mindre saltutslag i muren i bod mot fjell. Tidligere eier åpnet et område under huset hvor fjellet er synlig. Ved kraftig nedbør kan det forekomme noe vanninnsig i fjellsprekker. Dette vannet ledes bort via pukk under huset. Rommet har vært benyttet til vinlagring både av oss og tidligere eier. I nedre garasje er det saltutslag på veggene mot grunnen. I øvre garasje er det brukt feil type maling på veggene, noe som har ført til at den flasser. I denne garasjen har tidligere eier også boret flere hull i dekke for å lede vann fra bilene ned i pukklaget under.

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med renovering høsten 2018 ble det lagt nytt gulv i stue og kjøkken. Under arbeidet ble det oppdaget en mindre ujevnhet i gulvet, men den var så liten at vi valgte å ikke utbedre det.

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

På badet vi ikke har pusset opp, ble det observert noen få maur sensommeren 2024. Vi kontaktet forsikringsselskapet, som sendte Rentokil for inspeksjon. De undersøkte området og behandlet grunnmuren med sprøytemiddel. Etter vurdering konkluderte de med at ingen ytterligere tiltak var nødvendige, men la igjen åte som vi ble anbefalt å sette ut våren 2025. I rommet hvor fjellet er synlig (brukt til vinlagring) har vi alltid hatt musefeller. Om høsten har det hendt at mus har gått i fellene. Pelias gjennomførte en befaring og forklarte at det er utfordrende å gjøre fjellpartier som går inn i huset 100 % tette. De anbefalte likevel enkelte tetningsiltak, som vi utførte på egen dugnad før høsten 2024. Etter dette har det ikke vært mus i fellene. Det er verdt å merke seg at vi aldri har hatt skader på hus eller eiendeler som følge av mus.

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Hele det elektriske anlegget (med unntak av badet nede) ble byttet ifm renovering høsten 2018. Jeg (selger) har fagbrev som elektriker og har også gjort noe elektroarbeid på eiendommen.

Arbeid utført av

Komplett Elektro AS

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Høsten 2021 ble det montert ladeboks i garasjen av Komplett Elektro AS.

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

La ny takpapp på huset høsten 2018.

Arbeid utført av

Vestfold Kobber og blikkenslagerverksted AS

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er restriksjoner på bygging i området grunnet mulig bygging av jernbane som vil være i fjellet under boligen. Brev ligger vedlagt. Fra kommunen: Hva betyr dette for deg? En forlengelse av båndleggingen betyr at du fortsatt ikke kan gjøre tiltak på eiendommen din som kan få konsekvenser for InterCity-utbyggingen (som for Side 2 av 2 eksempel bore for grunnvarme, bygge garasje og/eller nytt hus m.m.). Det vil som før være mulig å søke om dispensasjon for saker som ikke får konsekvenser for utbyggingen.

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Deler av garasjen står på kommunal eiendom. Dette er avklart med kommunen og medfører ingen ulemper.

Under trappen i gangen kan det merkes en svak kjellerluft, og det er noe flassing på muren. Dette har vært uendret siden vi kjøpte huset og har ikke utviklet seg over tid. Vi har aldri opplevd fuktproblemer, og forholdene har vært stabile. Det er grunn til å tro at dette var årsaken til at den tidligere eieren utbedret dreneringen bak huset. I gangen nede er det varmekabler, med termostat plassert ved ytterdøren. I samme koblingsboks som termostaten er montert, går det også et rør ut til utelysene i taket. Dette fører til at kald luft kommer inn i koblingsboksen, noe som kan påvirke termostatens føler. Derfor har vi i perioder måttet justere temperaturen manuelt. På ytterveggen utenfor badet nede har malingen enkelte steder boblet. Dette skyldes trolig mangelfull lufting bak kledningen. Vi har ikke utbedret dette, da planen var å bytte hele veggen i forbindelse med en eventuell oppussing av badet. I garderoberoommet nede er det noen løse fliser. Eiendommen har mye skiferarbeid, og noen av skiferflisene har løsnet. På muren i skråningen er det et parti hvor jeg har tatt ned løse skifer. På markisene har enkelte sømmer åpnet seg. I trappegangen er det et lysinnslipp med glassblokker, trolig originale fra byggeåret. En av blokkene har en sprekk. Døren inn til garasjen har fuktskader i både karm og terskel. Belegningssteinen på eiendommen har enkelte ujevnheter, sannsynligvis som følge av hjulspor. Dette var også tilfelle før jeg overtok eiendommen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

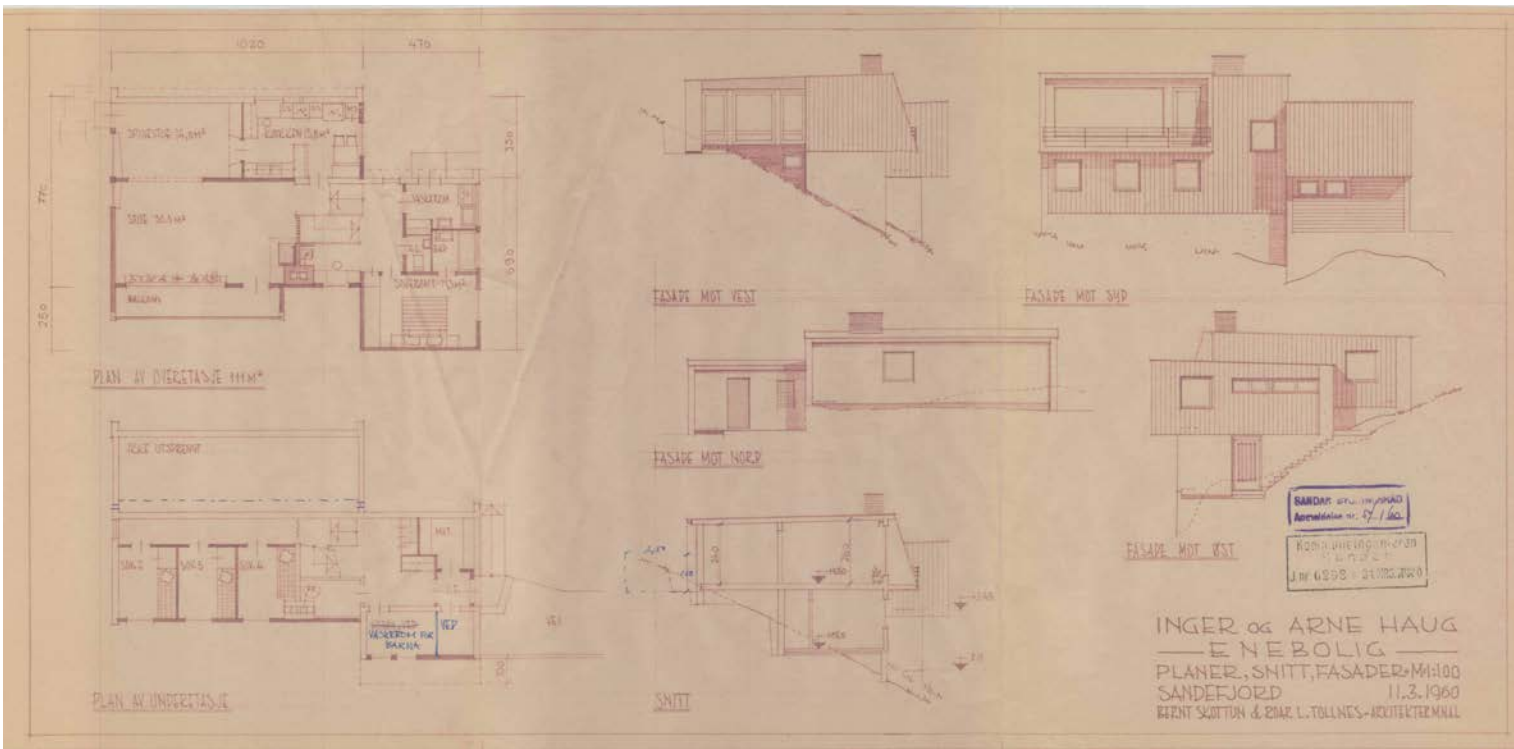
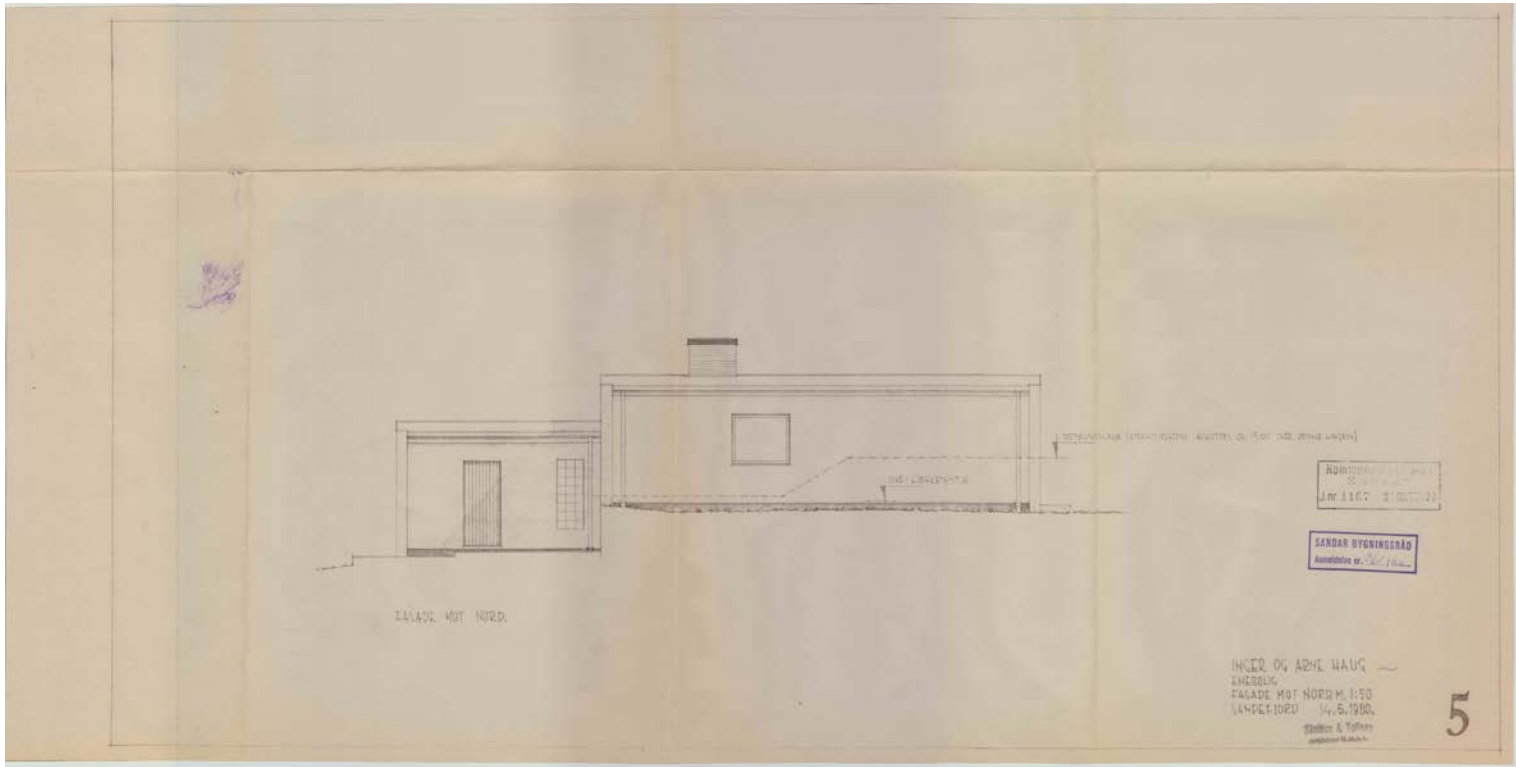
secured by 

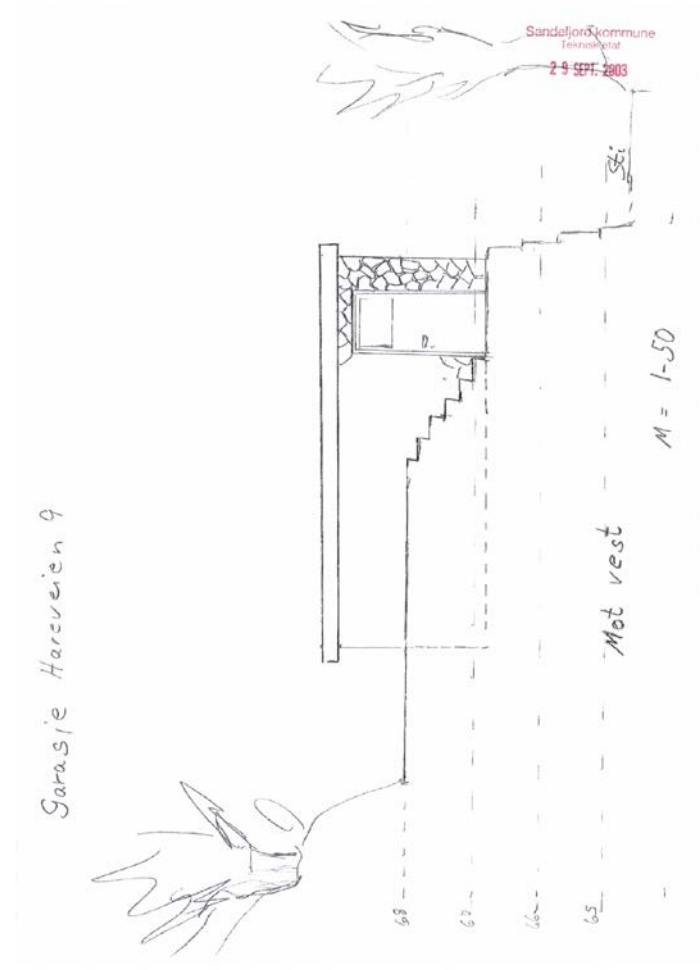
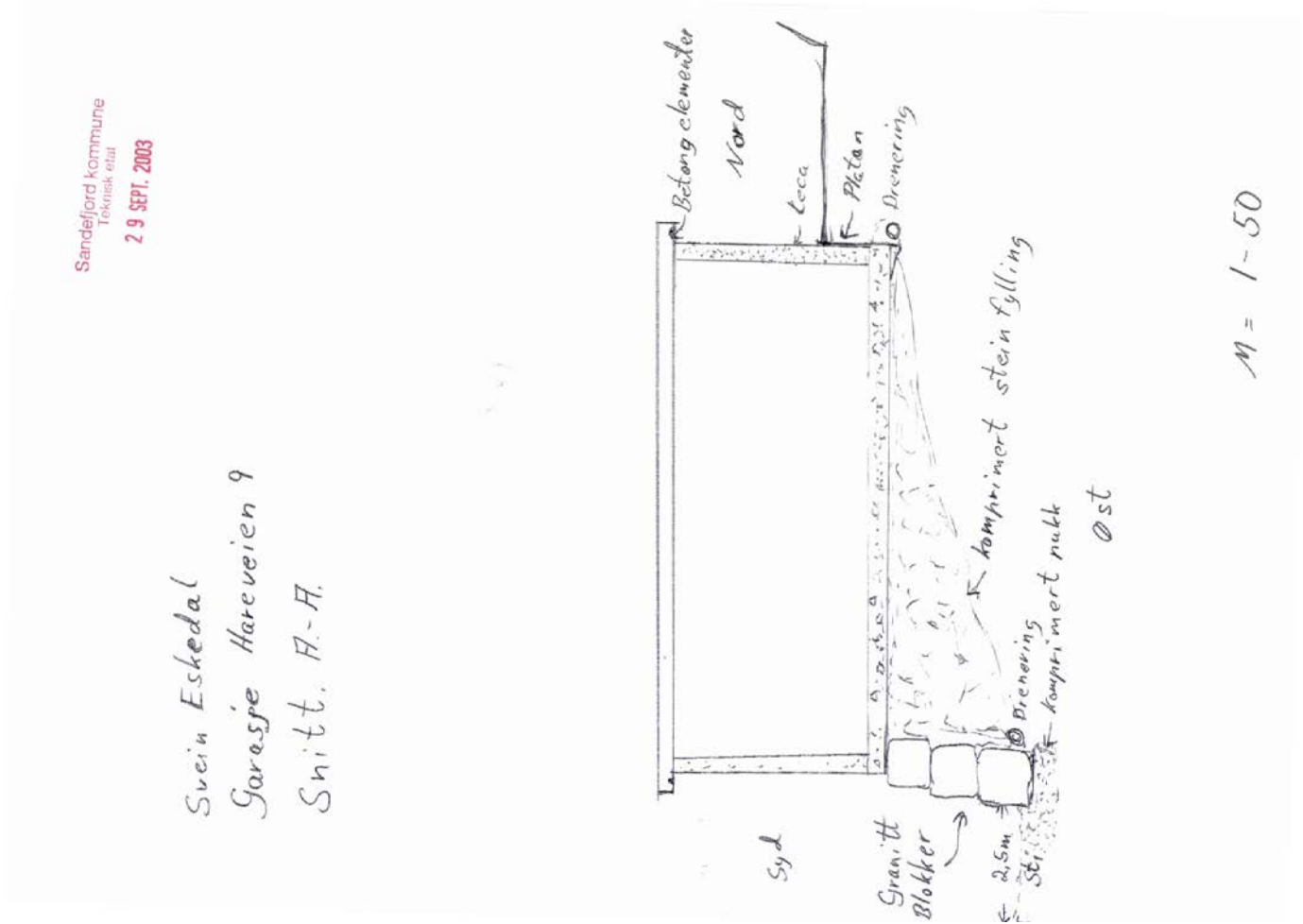
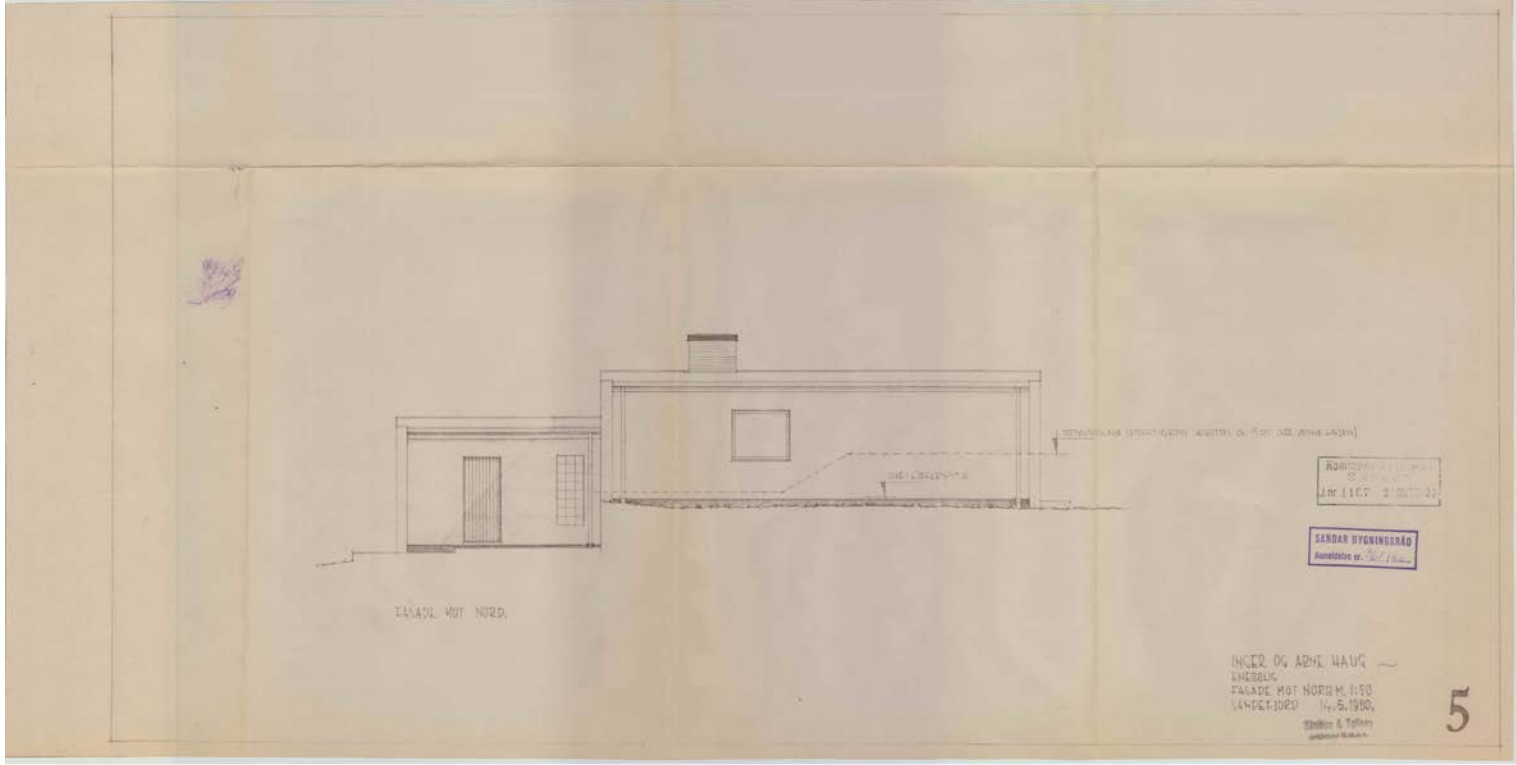
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Lindbak	aadbfd9ad3064af892407e8fcd9b6c435ed0278f	21.04.2025 16:02:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311250034

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

Document reference: 1311250034





SANDAR
KOMMUNEARKITEKTKONTOR
TLF. SENTRALBORD 64 181
BYGNINGSINSPEKTØREN
TLF. PRIVAT 64 220

Ferdigattest.

Byggeanmeldelse nr. 54 / 1960

Eiendom: Arningås gårdsnr. 45 bruksnr. 499

Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide: enebolig med 6 værelser, kjøkken, bad og wc. Sant nødvendig ytre rom.

er utført etter bestemmelser i bygningslov og forskrifter:

Byggmester: Øystein Dønning

Rørlegger: Ole Sørensen

Anmerkninger: Tilsynsgebyr: kr. 25.-
Anboring: " 80.-
Kloakkavgift: " 150.-

Sandar kommunearkitektkontor, 30/6.1961

bygningsinspektøren.

Nabolagsprofil

Hareveien 9 - Nabolaget Åsen - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Østby Dølebakken Linje 138, 139	7 min 0.5 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	16 min 1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	13 min

Skoler

Sande skole (1-7 kl.) 248 elever, 13 klasser	17 min 1.2 km
Mokollen skole (1-10 kl.) 66 elever, 6 klasser	19 min 1.3 km
Byskolen (1-7 kl.) 327 elever, 24 klasser	21 min 1.6 km
Mosserød skole (1-7 kl.) 403 elever, 23 klasser	23 min 1.7 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 25 klasser	13 min 0.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	7 min 2.7 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	8 min 3.9 km

Ladepunkt for el-bil

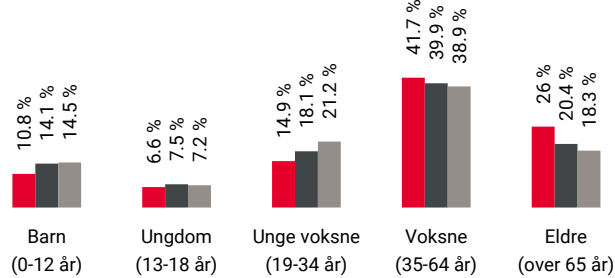
Sandarveien	12 min
Sandefjord kirke	19 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsen	732	354
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trudvang barnehage (1-5 år) 70 barn	4 min 0.3 km
Breidablikk Kanvas-barnehage (1-5 år) 50 barn	11 min 0.8 km
Barnas Have (0-5 år) 49 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Prix Sperretorvet Post i butikk, PostNord	16 min 1.2 km
Joker Sandefjord Stasjon Søndagsåpent	16 min 1.3 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Støynivået

Lite støynivå 91/100

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

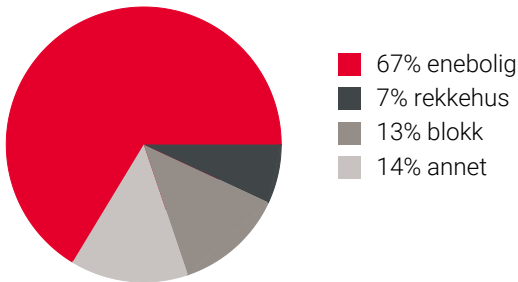
 Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

 Breidablikk ungdomsskole	14 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball	
1 km	
 Frøyas vei Balløkke	14 min 
Ballspill	
1.1 km	
 Pro Gym Sandefjord	16 min 
 EVO Sandefjord Vest	22 min 

Boligmasse



«Sentrumsnært, gode pendlermuligheter, veldig etablert»

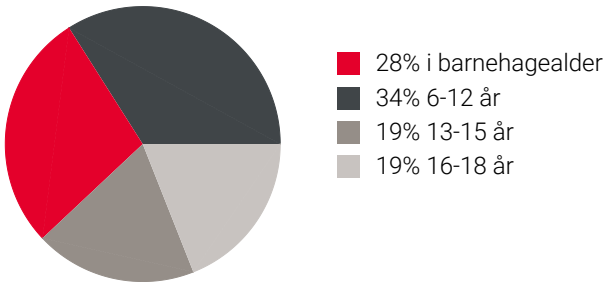
Sitat fra en lokalkjent



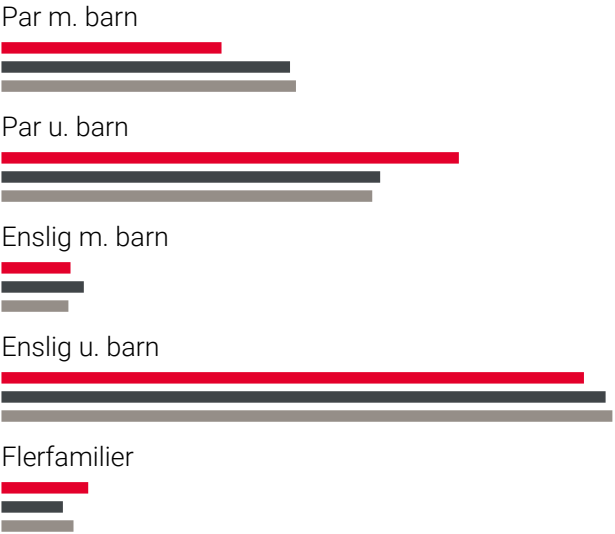
Varer/Tjenester

 Hvaltorvet Kjøpesenter	20 min 
 Apotek 1 Hvalen Sandefjord	19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



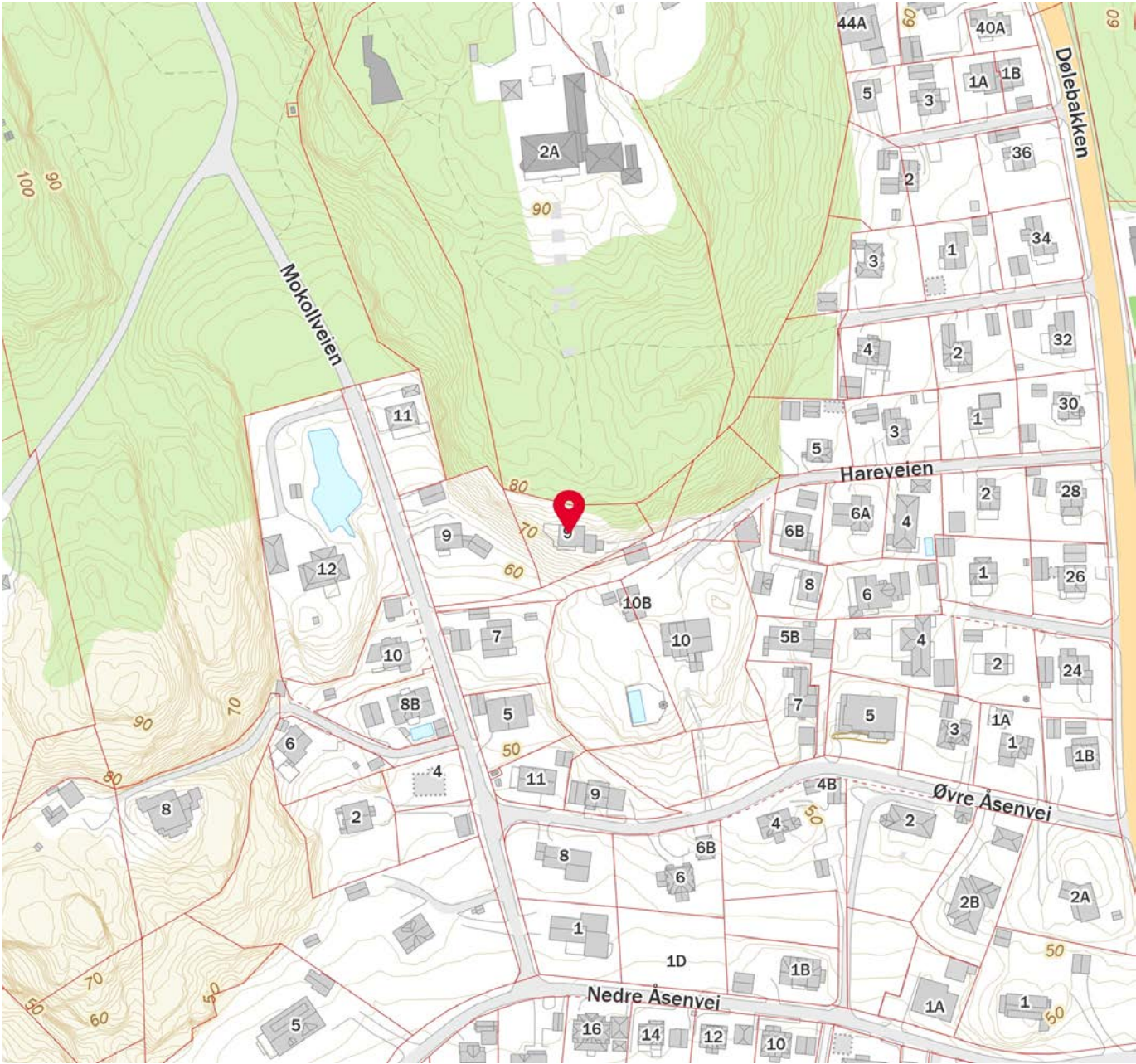
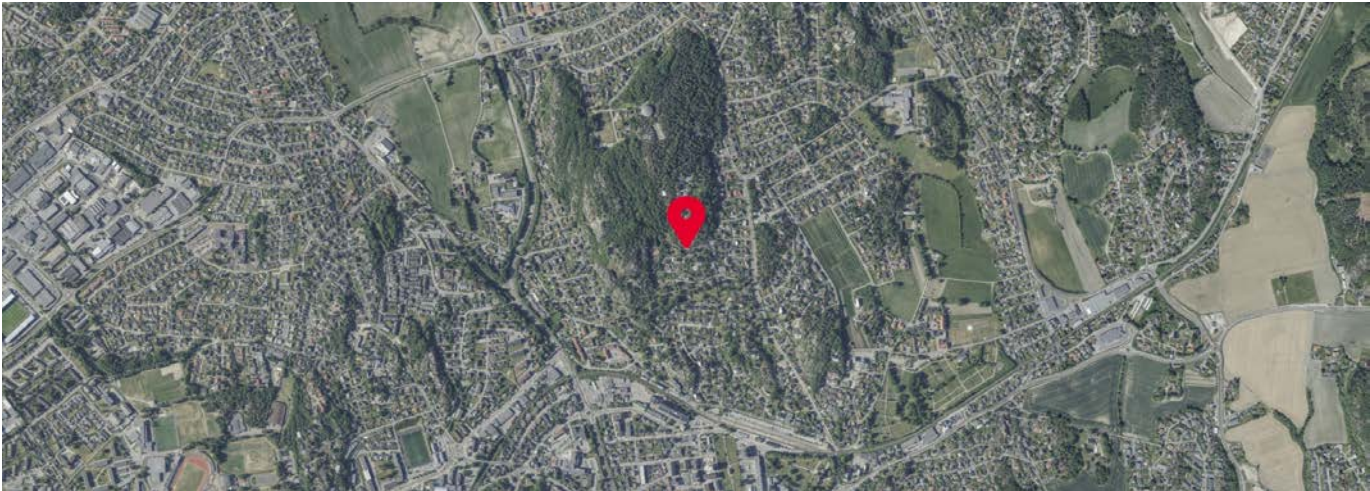
Familiesammensetning



0%	43%
Åsen	
Sandefjord	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hareveien 9
3215 SANDEFJORD

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

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre