

aktiv.

Korsvikveien 2, 3234 SANDEFJORD

**Flott bolig over en flate, garasje,  
stor tomt og koselig hage!**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

## Kaia Hostvedt Dahle

**Mobil** 909 82 998  
**E-post** kaia.dahle@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 600 000,-  
**Omkostn.:** Kr 66 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 666 350,-  
**Selger:** Jenny Andrine Johansen  
Peter Johansen

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1969  
**BRA-i/BRA Total** 155/181 kvm  
**Tomtstr.:** 1142.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 111, bnr. 169  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1311250042

## Flott bolig over en flate, garasje, stor tomt og koselig hage!

Velkommen til denne flotte boligen på Vesterøya. Boligen går over en flate. Det har vært jevnlig oppgraderinger på boligen som gjør at den fremstår i god stand og man kan flytte rett inn.

- Skjermet inngangsparti
- Romslig stue
- Stor terrasse
- Vertikaldelt garasje
- 2 soverom
- 

Korsvikveien 2 kombinerer nærhet til sjøen med rolige omgivelser og praktisk avstand til sentrum. Velkommen til en eiendom med unik beliggenhet på vakre Vesterøya i Sandefjord kommune!



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	26
Tilstandsrapport .....	45
Egenerklæring .....	75
Nabolagsprofil .....	80
Informasjon fra kommunen .....	83
Kommuneplankart .....	84
Innflyttingstillatelse .....	86
Forbrukerinformasjon .....	91
Budskjema .....	92



Stuen i boligen er romslig med flere møbleringsmuligheter.





Kjøkkenet har malte fronter og heltre benkeplate, godt med skaplass på kjøkkenet.



Koselig plass til spisebord ved vinduet.

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, malt heltre benkeplate, oppvaskum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap. Det er plass til kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.





Hovedsoverommet har både plass til stor dobbeltseng og garderobeløsning.



Soverom to er ett fint barnerom med plass til både garderobe, seng og kontorpult.



Badet inneholder innredning med servant, speilskap, dusjkabinett, blandebatteri til vask, vaskemaskin og tørketrommel.



Bad er delvis oppgradert ila de siste år med plass til vaskemaskin og tørketrommel.





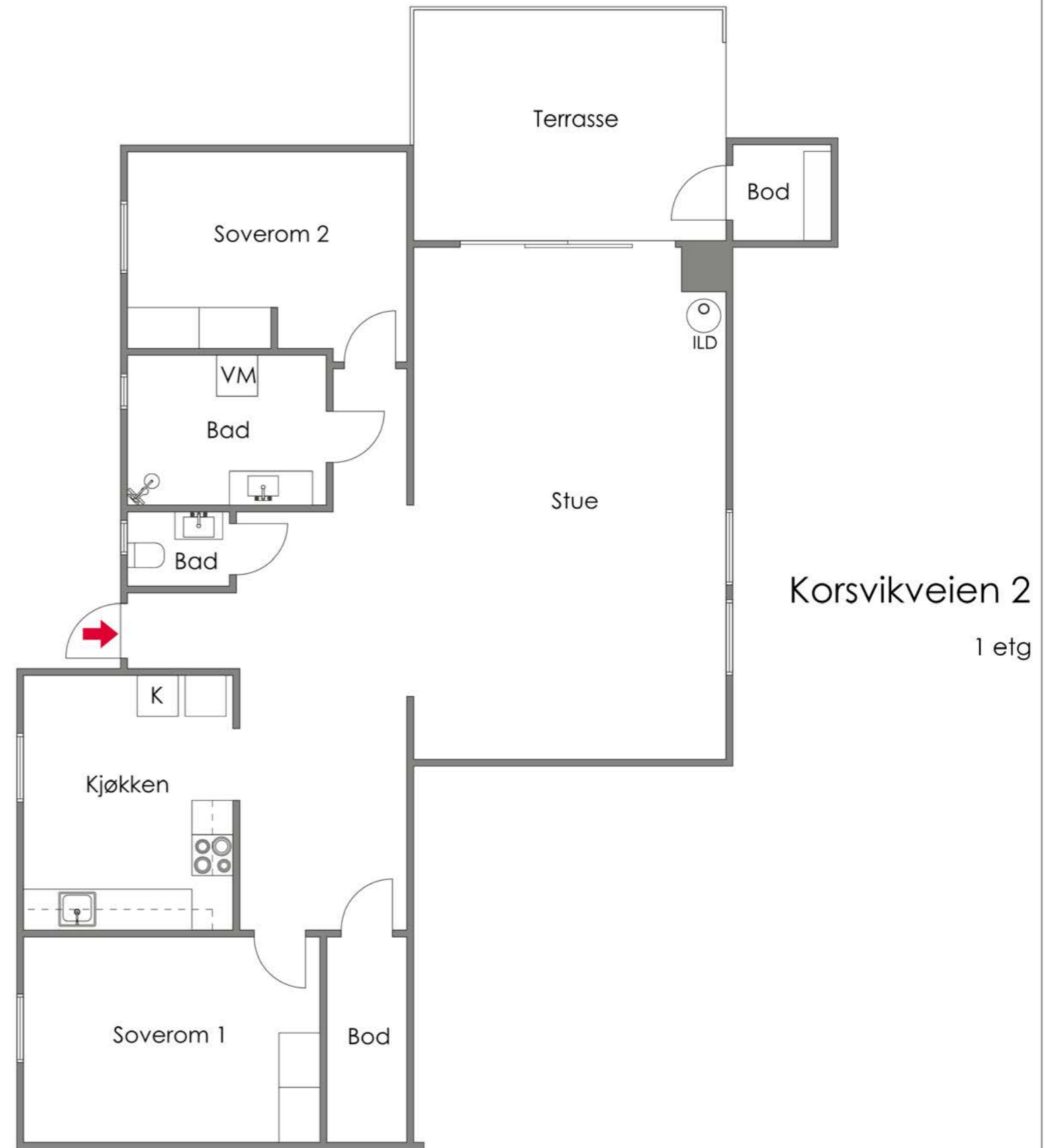




Korsvikveien 2  
1 etg

aktiv.

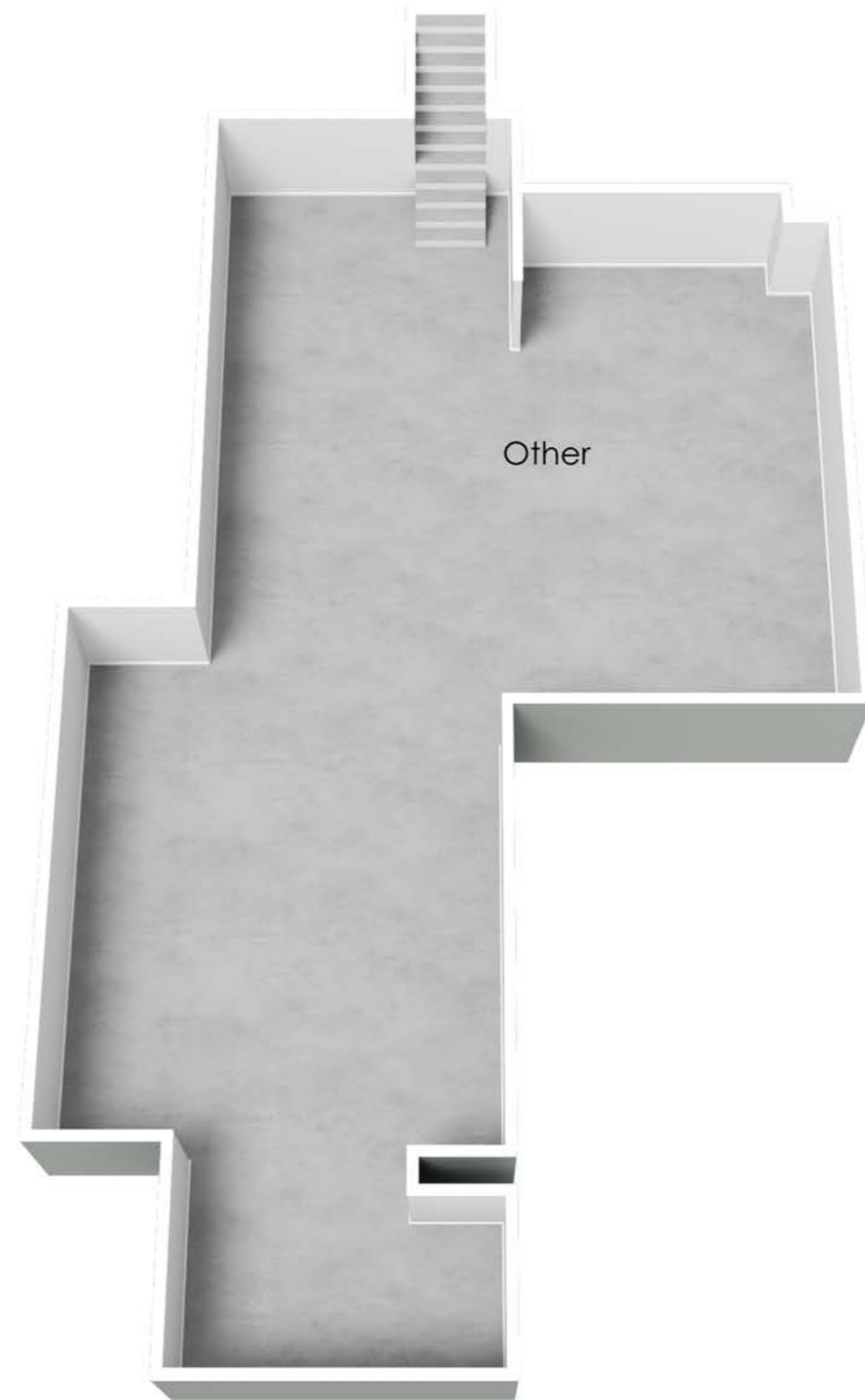
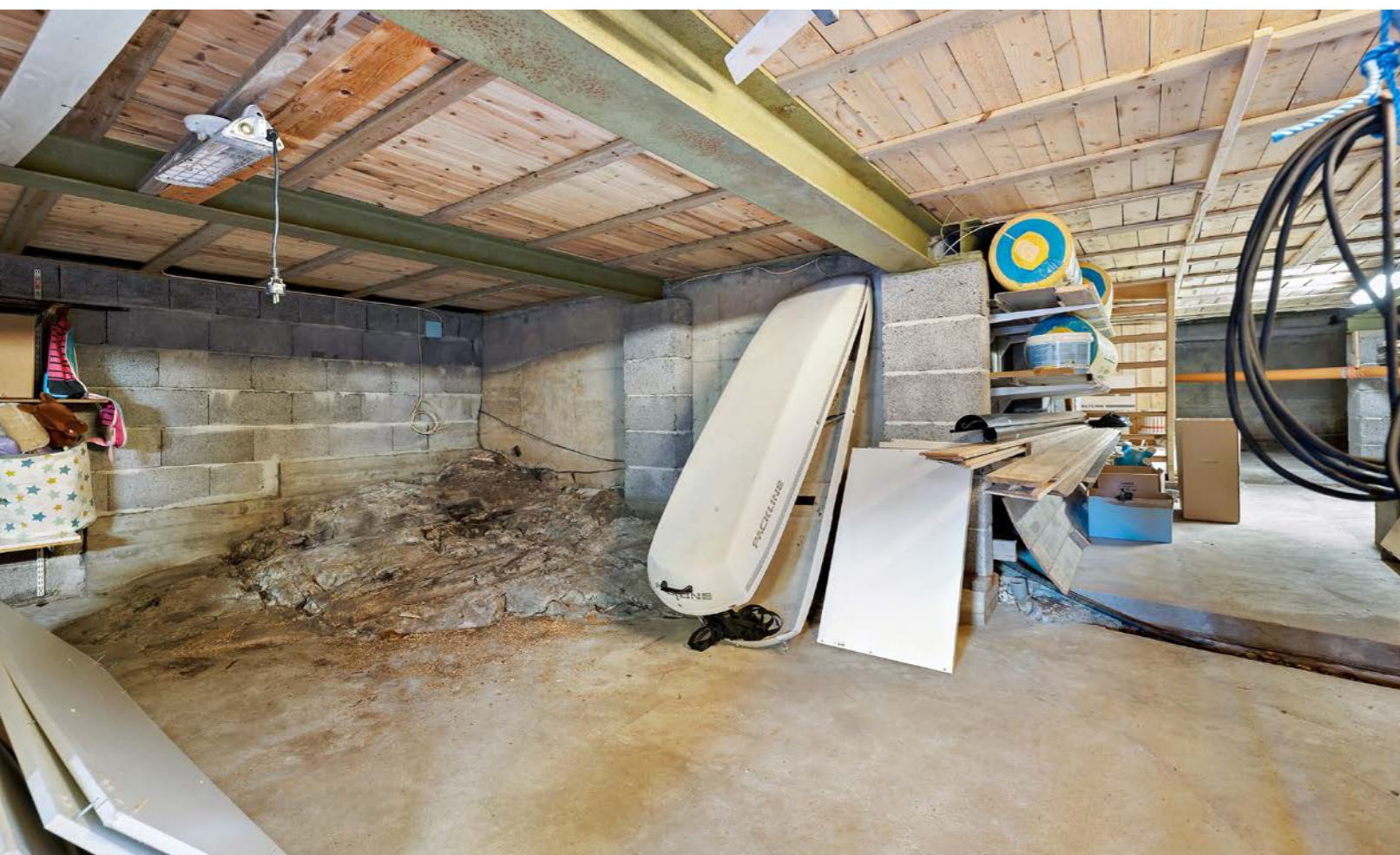
©2025 Alle rettigheter reservert



Korsvikveien 2  
1 etg

aktiv.

©2025 Alle rettigheter reservert




Korsvikveien 2

Kjellerplan

©2025 Alle rettigheter reservert

**aktiv.**





# 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: 155 m<sup>2</sup>

BRA - e: 26 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 181 m<sup>2</sup>

TBA: 16 m<sup>2</sup>

### Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 62 m<sup>2</sup> Grovkjeller

1. etasje

BRA-i: 93 m<sup>2</sup> Entré, Gang, Toalettrom, Bad/  
vaskerom, Soverom 1, Stue, Bod, Soverom 2,  
Kjøkken

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Sportsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m<sup>2</sup>

### Vertikaldelt garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m<sup>2</sup> Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg.

Entré: 1,6 m<sup>2</sup>

Gang: 15,1 m<sup>2</sup>

Toalettrom: 1,4 m<sup>2</sup>

Bad/vaskerom: 5,3 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 10,8 m<sup>2</sup>

Stue: 30,6 m<sup>2</sup>

Bod: 3,3 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 11,7 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 9,9 m<sup>2</sup>

Utvendig bod: 1,8 m<sup>2</sup>

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.

I kjeller er det målt så godt det lar seg gjøre da det er både over og under 190 cm takhøyde. Stedvis fjell.

### Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer med dagens bruk med unntak av dør til bod går fra gang istedenfor soverom og det er etablert en utvendig bod ved terrasse.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja

Kommentar: Det er ikke brannskille mot nabo. Synlig avvik på loft og i kjeller.

### Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Ny varmepumpe i 2022 som igjen ble flyttet i 2025.

Ny loftluke i 2025.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1142.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Leiligheten har en liten hageflekk rundt verandaen.

Det er satt opp gjerde i dele mellom hagen for seksjonene.

### Beliggenhet

Eiendommen har en sjønær og attraktiv beliggenhet på Vesterøya i Sandefjord kommune

Korsvikveien 2 har en fantastisk beliggenhet på idylliske Vesterøya i Sandefjord kommune, omgitt av vakker natur og med kort vei til sjøen. Her bor du i et ettertraktet og rolig område med nærhet til flotte badeplasser, turstier og kystlandskap som innbyr til et aktivt og naturnært liv året rundt.

Vesterøya er kjent for sitt maritime preg og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er kort vei til Sandefjord sentrum. Her finner du et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og kulturtilbud. Skoler, barnehager og idrettstilbud finnes også innen kort rekkevidde, noe som gjør området attraktivt for både familier og par.

Området byr på mange rekreasjonsmuligheter, som båtliv, padling, bading og naturopplevelser langs kyststiene. Dette er et perfekt sted for deg som setter pris på nærheten til sjøen, samtidig som du har en komfortabel og praktisk hverdag.

Korte avstander til dagligvareforretning, skoler og Kariåsen idrettspark med flotte tur muligheter. På Kariåsen bygges det nå en av landets største idrettshaller til bruk for ballidrett for barn og ungdom. Denne parken kommer til å bli helt unik og

vil være et godt tilskudd for området rundt. Om vinteren er det skiløyper med og uten lys rundt Kariåsen. Denne løypen brukes flittig som joggeløype/turløype om sommeren.

Et par kilometer unna ligger Asnes, Tangen og Korsvik som er et særdeles idyllisk område for bading om sommeren. Hit kommer det folk fra hele landet og mange har gode tradisjoner med å være her på sommeren.

Transportmulighetene er gode, med kort vei til E18 og enkel tilgang til offentlig transport. Sandefjord Lufthavn Torp ligger også bare en kort kjøretur unna, og gir deg gode reisealternativer både innenlands og utenlands.

Korsvikveien 2 kombinerer sjelden nærhet til sjøen med rolige omgivelser og praktisk avstand til sentrum. Velkommen til en eiendom med unik beliggenhet på vakre Vesterøya i Sandefjord kommune!

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Veraåsen naturbarnehage (0-5 år) ca. 1.5 km

Skagerak International School bhg. ca. 2,5 km

Villa Villekulla barnehage (0-5 år) ca. 2.7 km

Skoler

Vesterøy skole (1-7 kl.) ca. 1.7 km  
Skagerak International School (1-10 kl.) ca. 2.5 km  
Framnes skole (1-7 kl.) ca. 2.4 km  
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 4 km  
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 6.7 km  
Skagerak International School ca. 2.5 km  
Sandefjord videregående skole ca. 7.2 km

#### Skolekrets

Vesterøy skole og Ormestad skole.  
Sandefjord kommune har vedtatt å legge ned de tre skolene på Vesterøya til fordel for én ny større skole. Den nye skolen skal stå ferdig til høsten 2026.

#### Offentlig kommunikasjon

Buss: Korsvik (Linje 03, 168) ca. 0.1 km  
Sandefjord stasjon ca. 5.7 km  
Sandefjord lufthavn Torp ca. 22 min med bil

#### Type takst

Tilstandsrapport

#### Byggemåte

ertikaldelt tomannsbolig på ett plan med grovkjeller, oppført i 1983 som tilbygg/generasjonsbolig til en enebolig fra 1969. Badet som opprinnelig er fra 1983, er overflatefornytt i nyere tid, men har oversteget forventet levetid og får TG:3 uten nærmere undersøkelse. Det er påvist en del fukt i kjeller, eldre/manglende drenering og fall fra terreng mot boligen. Boligen har noe renoveringsbehov. Tilstanden anses som normal sett i relasjon til alder, og det må påregnes kostnader til generelt vedlikehold over tid, hovedsakelig knyttet til normal slitasje på bygningsdeler. Bygningen er oppført etter gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet, men dagens krav til inneklime, isolasjon, lyd og brannsikkerhet er strengere enn de som gjaldt

da boligen ble bygget.  
Tomannsbolig - Byggeår: 1983

#### UTVENDIG

Taket er tekket med asfaltpapp fra ukjent alder. Gesimser av liggende panel og malte/ubehandlede israftbord. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra ukjent alder. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning, samt liggende kledningsbord i enkelte partier. Taktypen består av pultak. kakkonstruksjonen består av prefabrikkert takstoler i tre. Undertak av bærende og avstivende rupanel. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1982. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings. Dette kan påregnes med tiden. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2012. Skyveterassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1982. Malt tredør til bod, og malt panelt kjellerlem. Terrasse på 16 m<sup>2</sup> på to plan med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Liggende malte rekkverksbord på 76 cm. Montert elektrisk markise. Utvendig flislagt betongtrapp. Malt stående rekkverk av tre. Overbygget trapp til kjeller i trykkimpregnerte materialer.

#### INNVENDIG

Gulver har laminat. Vegger har malt tapet og malt trepanel. Tak har malte takessplater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Retningavvik er kontrollert. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført

med radonsperre. Det er i stuen montert en vedovn, ubrennbar plate på gulv. Sotluke i kjeller. Elementpipe fra byggeår med pusslag. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/lecamur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Det ble med fuktindikator registrert høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn. Det er montert mekanisk avtrekk og pumpe i grunn grunnet innsig av vann og høyt vannspeil under betonggulvet. Det er innvendige malte glatte dører.

#### VÅTROM

Bad/vaskerom med gulv av betong med elektriske trinnstyrte varmekabler, tekket med vinylbelegg. Belegg fra 2021 lagt over eldre belegg fra 1983. Sluk i gulv av plast. Baderomsplater på vegger og malte takessplater i himling. Rommet inneholder innredning med servant, speilskap, dusjkabinett, blandebatteri til vask, vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk i tak og tilluftspalte over dørbord. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3. Hulltaking er foretatt fra toalettrom uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, malt heltre benkeplate, oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Det er plass til kjøll/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

#### SPESIALROM

Det er vinylbelegg på gulv, malte tapet på vegg og malte takessplater i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn. Det er mekanisk avtrekk i tak.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i kjeller. Innvendig avløp er av plast. Stakeluke i kjeller. Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og friskluftsentiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra toalettrom og bad. Motor plassert på loft. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft til luft varmepumpe i stue fra 2022. (Varmepumpe skal flyttes etter befarings) Trinnstyrte varmekabler på bad. Veggmonterte panelovner. Vedovn i stue. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2010, plassert i kjeller. Sikringssskap er plassert i entré. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

#### OMTEFORHOLD

Det er synlig fjell i kjeller og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er mest sannsynlig goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Utfra byggeår drenert med rør av betong evt. tegl. Grunnmur oppført av betong og lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. Boligen er fundamentert med betongplate. Tomten har noe flatt og skrått terreng rundt bygningsmassen. Utvendige avløpsrør er av plast til privat septiktank med overløp til offentlig avløpsnett, trolig fra 1983. Utvendige

vannledninger er av plast (PEL) til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. trolig fra 1983. Septiktanken er av betong fra 1969.

#### Lovlighet

##### Tomannsbolig

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

Tegninger stemmer med dagens bruk med unntak av dør til bod går fra gang istedenfor soverom og det er etablert en utvendig bod ved terrasse.

##### Vertikaldelt garasje

• Det foreligger ikke tegninger

#### Sammendrag selgers egenerklæring

- Det er en del innsig av vann fra grunnfjell. Dette er løst ved å bore hull i betonggulv og installere pumpe som fjerner

vannet. Det er også installert avfukter som holder fuktnivået nede.

-Noe råte i enkelte terrassebord.

- Gammel type vedovn, bør oppgraderes. Uvisst når siste feiling fant sted.

- Har hørt mus på loftet ved et par tilfeller. Noe skruketroll i kjeller. Forrige eier opplyste om tilfeller av sølvkre på bad, dette har ikke vært observert siden overtagelse.

- Flyttet varmpumpe.

- Ikke utstedt ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse

- Garasje eies sammen med nabo, med en enhet hver.

#### Innhold

Boligen går over 1 etasje og inneholder rom som bad/vaskerom, gang, kjøkken, stue, soverom 2 stk.,

vindfang, wc og bod

Kjeller: Lagringsrom/grovkjeller.

Vertikaldelt garasje som deles med naboen.

#### Standard

Velkommen til denne flotte boligen på Vesterøya. Boligen går over en flate. Det har vært jevnlig oppgraderinger på boligen som gjør at den fremstår i god stand og man kan flytte rett inn.

Leiligheten har fin standard, med noen oppgraderte flater de siste år. Det er noen eldre overflater, men perfekt å kunne skape sitt drømmehjem med egne farger og interiør.

Inngangspartiet er fint skjermet for vær og vind med overbygg. Når man kommer inn i leiligheten er det først en liten entré hvor man kan henge fra seg jakken. Videre inn er det en stor hall/gang som binder sammen alle rommene i leiligheten. Stuen er stor og romslig og har plass til både sittegruppe og spisestue. Stor terrassedør med utgang til en egen solrik veranda - skjermet fra den andre leiligheten. Det er satt opp prosjektor og lerret - dette medfølger ikke handelen.

Kjøkkenet har fått et løft med nytt gulv. Koselig plass til spisebord ved vinduet. Kjøkkenet har en eldre innredning som har malte heltre fronter og fremstår som et trivelig kjøkken.

Bad er delvis oppgradert ila de siste år med plass til vaskemaskin og tørketrommel. Det er dusjkabinett og innredning med servant. Varmekabler i gulv.

Toalettrommet er separat med inngang fra gangen.

I hver ende av gangen er det ett romslig soverom.

Hovedsoverommet har både plass til stor dobbeltseng og garderobeløsning. Soverom to er ett fint barnerom med plass til både garderobe, seng og kontorpult.

Leiligheten har en romslig innvendig bod og adkomst til loft.

Det er en garasje i tilknytning til boligen, en halvpart av dobbel garasje som deles med naboen.

Under boligen er det kjeller og krypkjeller med masse lagringsplass. Her er det bl.a plassert en pumpe i kum for å hindre overvann.

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:

##### Taktekking

Taket er tekket med asfaltpapp fra ukjent alder. Gesimser av liggende panel og malte/ubehandlede israftbord.

Punktet må sees i sammenheng med

##### Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Ingen store avvik ble registrert på selve taktekkingen på befaringdagen. Tg settes da mer enn halvparten av forventet levetid på taktekking er oppbrukt.

Israftbord er slitte, og et bord med påbegynte råte gesims.

##### Konsekvens/tiltak

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

• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

##### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra ukjent alder.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det forekommer noe avflassing av belegg.

##### Konsekvens/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.

##### Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning, samt liggende kledningsbord i enkelte partier.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Enkelte kledningsbord med tørkesprekker, og noe påbegynt råte i bunn.

• Andre tiltak: Kledning har noe vedlikeholdsbehov. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

##### Takkonstruksjon/Loft

Taktypen består av pultak. Takkonstruksjonen består av prefabrikkert takstoler i tre. Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser.



Punktet må sees i sammenheng med Takteking  
Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Loftluken i entré er ikke helt tett, noe som kan medføre varmetap og risiko for kondensproblemer. Enkelte rafter har begrenset utlufting, og det er synlige fukt skjolder i undertaket. Selv om det ikke ble målt unormalt høye fuktverdier, ligger de målte verdiene i øvre sjikt for hva som betegnes som tørt treverk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak. Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger i entré for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer. Det må utføres bedre utlufting av loftkonstruksjon.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1982. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer. TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.

Dører - 2

Skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1982. Malt tredør til bod, og malt panelt kjellerlem.

- Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører. TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av ytterdører nærmer seg.

Utvendige trapper

Utvendig flislagt betongtrapp. Malt stående rekkverk av tre. Overbygget trapp til kjeller i trykkimpregnerte materialer.

- Det er avvik: Trapper har ikke håndløper på hver side.
- Tiltak: Håndløpere bør monteres og generelt vedlikehold.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater, etter byggemåte isolert. Retningavvik er kontrollert.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt 11 innenfor 2 m på soverom 1, ellers noe lokale svanker og noe knirk.

Konsekvens/tiltak

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

man vurdere slike tiltak.

Radon

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

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Det er i stuen montert en vedovn, ubrennbar plate på gulv. Sotluke i kjeller. Elementpipe fra byggeår med pusslag.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Det ble registrert et mindre avvik av feier ved tilsyn den 10.09.2021. Sist feiet 04.03.2022.

Vurdering av avvik: Avvik fra feier: Riss i øverste element.

Tiltak: Riss inntil 2 mm er godtatt, men må følges med på. Riss kan tettes med ildfast masse.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, malt heltre benkeplate, oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap. Det er plass til kjøll/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Innredning fra 1983. Gulv skiftet, fronter og flis malt i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet. Ved

befaring drypper det noe fra kobling til oppvaskmaskinen, sannsynligvis grunnet en dårlig pakning. Ellers normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Drypplekkasje må utbedres ved å skifte pakning, evt. hele blandebatteriet.

Det er ikke registrert noen store skader på innredning. Tiltak må vurderes av kjøper.

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Det er vinylbelegg på gulv, malte tapet på vegg og malte takessplater i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn. Det er mekanisk avtrekk i tak.

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Vannledninger

Vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i kjeller. Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er

vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

#### Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast. Stakeluke i kjeller.

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

Vurdering av avvik: Vurdering er basert på alder.

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

Enkelte rør kan med fordel klamres bedre i kjeller.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

#### Ventilasjon

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

Mekanisk avtrekk fra toalettrom og bad. Motor plassert på loft.

Vurdering av avvik: Motoren til avtrekket har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Ventilasjonsrørene på loftet har lite/ingen isolasjon.

Tiltak: Rør bør isoleres for å unngå kondensvann ned fra systemet.

Overvåk tilstanden på avtrekket jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må motor skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2010, plassert i kjeller.

Det er avvik: Det er påvist lekkasje fra blandeventilen i toppen av varmtvannsberederen

Tiltak: Dette bør utbedres for å unngå videre lekkasje og eventuelle vannskader.

#### Elektrisk anlegg

Sikringsskap er plassert i entré.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring.

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

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

Nei

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

Ukjent.

Spørsmål til eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført

av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fremvist samsvarserklæring for montering av varmpumpe i 2022 og rep/utbedringer av anlegg tilknyttet vifte i kjeller i 2023.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Ja Varmeutvikling i bryter/tilkobling til vifte i kjeller som er utbedret.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig

å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja Basert på alder på anlegg/installasjoner på deler av anlegget og manglende tilsyn/dokumentasjon på tilsyn anbefales det at det gjøres en utvidet el-kontroll av anlegget. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Fuktsikring og drenering

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er mest sannsynlig goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Utfra byggeår drenert med rør av betong evt. tegl. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng' Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det er utfordrende å drenere og fuktsikre langs murer som står på fjell. For å oppnå tilstrekkelig fuktsikring må deler av fjellet fjernes, noe som vil

medføre økte kostnader.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong og lettklinkerblokker.

Utvendig pusset og malt.

Boligen er fundamentert med betongplate.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres. Sprekkdannelser bør tettes og overvåkes over tid. Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast til privat septiktank

med overløp til offentlig avløpsnett, trolig fra 1983.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

trolig fra 1983.

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.

Ifølge tidligere takstrappport kan vann til tider sige sakte ut.

Konsekvens/tiltak

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

Ved gjentakende sakte avrenning bør

avløpsanlegget sjekkes.

Septiktank

Septiktanken er av betong fra 1969.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 16 m<sup>2</sup> på to plan med utgang fra stue.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Liggende malte rekkverksbord på 76 cm. Montert elektrisk markise.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.

På nederste plan er det 57 cm ned til bakke uten rekkverk.

Det er råte i terrassebord og rekkverk.

Tiltak: Rekkverk må monteres på 1 meters høyde

der det er over 50 cm ned til bakke.

Råteskadet konstruksjoner må skiftes ut.

Rom Under Terreng

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/ lecamur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det ble med fuktindikator registrert høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn. Det er montert mekanisk avtrekk og pumpe i grunn grunnet innsig av vann og høyt vannspeil under betonggulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er påvist indikasjoner på noe

fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er synlig skruketroll og noe biller i kjeller som liker seg i fuktig miljø. Ingen skader registrert på befaringen, men det kan ut ifra tilstand/fukt ikke utelukkes skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller. Tiltak som avtrekk og pumpe er montert. Terrenget utvendig bør justeres, ellers anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Det er vanskelig å hindre fukt langs fjell å trenge inn.

Det anbefales å overvåke konstruksjonen jevnlig.

Det er ingen umiddelbar kostnad på dette punktet.

Kostnader med terreng og drenering på egne punkter.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med gulv av betong med elektriske trinnstyrte varmekabler, tekket med vinylbelegg.

Belegg fra 2021 lagt over eldre belegg fra 1983. Sluk i gulv av plast. Baderomsplater på vegger og malte takessplater i himling.

Rommet inneholder innredning med servant, speilskap, dusjkabinett, blandebatteri til vask, vaskemaskin og tørketrommel.

Mekanisk avtrekk i tak og tilluftspalte over dørblad.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Belegg er ikke tettet/klemmt i sluk eller ført opp bak bunnlist til veggplater. Gulvet er tilnærmet flatt, og noe motfall. Våtromsplater er ufagmessig montert. Det er utette rørgjennomføringer.

Malt trevindu plassert i våtsone til dusj. Det må

forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Branntekniske forhold

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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 forenklete og begrensede kontrollen. Det

kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

Nei

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

Ja Apparat fra 2014.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht.

forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Terrengforhold

Tomten har noe flatt og skrått terreng rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer. Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette bør gjøres i forbindelse med drenering rundt boligen. Derav lavere kostnadsestimat.

#### Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

#### Hvitevarer

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

#### Parkering

Vertikaldelt garasje som deles med naboen.

#### Forsikringsselskap

Frende

#### Polisenummer

1386241

#### 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. Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

## Energi

### Oppvarming

Boligen varmes opp av panelovner og det er montert varmepumpe.

Det er utført tilsyn 10/9-2021, anmerkninger: Røyløp plassering: sør type element. Søndre Pipe: Riss i øverste element. Riss inntil 2 mm er godtatt, men må følges med på. Riss kan tettes med ildfast masse.

Det er utført Feiing 4/3-2022.

### Energikarakter

F

### Energifarge

Gul

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 600 000

### Kommunale avgifter

Kr 32 309

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Det faktureres per i dag for hele tomannsboligen, beløpet er derfor delt på 2. Når eiendommen er seksjonert vil beløpet avvike.

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

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.

### Formuesverdi primær

Kr 1 273 948

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 5 095 793

### Formuesverdi sekundær år

2023

### 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 111, bruksnummer 169, seksjonsnummer 2 i Sandefjord kommune.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger innflytningstillatelse, datert 10.6.1969 og det er utstedt midlertidig brukstillatelse på tilbygget i 9.3.1983.

Det foreligger tegninger fra enebolig, datert 1968. Det foreligger tegninger fra tilbygg, datert 28.04.1982. Det foreligger tegninger fra tilbygg, datert 12.05.2003.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen

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

### Tomannsbolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boder i leilighet stemmer ikke helt med tegning. Enkelte vegger er flyttet ut fra tegning. Mindre avvik forekommer på fasader. Ingen fasadetegning fra nord i 2003.

### Vertikalt delt garasje:

Det foreligger ikke tegninger.

Eiendommen er under seksjonering og det tas forbehold om at seksjoneringen tinglyst og godkjent.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.03.1983.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen har privat septiktank med snr 1. Tømming av denne via Spyleteknisk fra Sandefjord kommune. Kjøper må påregne at det vil komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning.

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

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplan (24.9.2019) er avsatt til boligbebyggelse - nåværende (110- boligområde) og gul sone iht T-1442.

Eiendommen har reguleringsplaner under arbeid: Veløyveien Gbnr 609/1 m.fl. Planleggingen er igangsatt.

Sandefjord kommune v/ Eiendomsseksjonen har varslet oppstart for regulering av Veløyveien. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bedre trafiksikkerhet for syklende og gående. Det er foreløpig vurdert at en gang- / sykkelveiløsning bør legges på øst og nordsiden av Veløyveien. I nærheten av Korsvikveien vil det bli sett på mulighet for å regulere inn en slippsoner slik at elever kan slippes av og gå deler av strekningen til en ev. ny skole. På strekningen mellom Tangenodden og Korsvika vil det bli vurdert å sideforskyve Veløyveien for å redusere eiendomsinngrep. I tillegg til gang-/sykkelløsning vil det bli vurdert utbedring av kryss, avkjørslr, frisikt, samt midlertidig anleggsbelte for gjennomføring av tiltakene.

En liten del av tomten i sørvestre hjørne påvirkes av planen. Se vedlagte kart for planforslag hvordan tomten vil bli påvirket av planene.

### 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.

### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### 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.

## Kontraktsgrunnlag

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 tinglysning 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**

2 600 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger  
65 000 (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))

---

66 350 (Omkostninger totalt)  
82 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
85 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 666 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 682 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 685 050 (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 66 350

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen

overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell

# Tilstandsrapport

🏠 Tomannsbolig  
📍 Korsvikveien 2, 3234 SANDEFJORD  
📖 SANDEFJORD kommune  
# gnr. 111, bnr. 169, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m<sup>2</sup> BRA-i: 155 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.03.2025    Rapportdato: 20.03.2025    Oppdragsnr.: 21248-1528    Referansenummer: JS8725

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



**Drammen [Takstsenter]**  
Gol | Honefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"



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

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.

## Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

## Oppdragsansvarlig

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

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

## Salgsoppgavedato

21.03.2025

## 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.

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstcenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialisere seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringsseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som tredde i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

*Olav Kvilhaug*

Olav Rudland Kvilhaug  
Uavhengig Takstingeniør  
olav@vestfold-takst.no  
977 29 852



Drammen[Takstcenter]  
Gul | Hønefoss | Vestfold | Øst  
"Din eiendomspartner"

Korsvikveien 2, 3234 SANDEFJORD  
Gnr 111 - Bnr 169  
3907 SANDEFJORD

Drammen Takstcenter AS  
Ludv. Løvaas gate 61 A  
3188 HORTEN



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 21248-1528

Befaringsdato: 17.03.2025

Side: 3 av 30



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Vertikaldelt tomannsbolig på ett plan med grovkjeller, oppført i 1983 som tilbygg/generasjonsbolig til en enebolig fra 1969.

Badet som opprinnelig er fra 1983, er overflatefornyet i nyere tid, men har oversteget forventet levetid og får TG:3 uten nærmere undersøkelse. Det er påvist en del fukt i kjeller, eldre/manglende drenering og fall fra terreng mot boligen.

Boligen har noe renoveringsbehov. Tilstanden anses som normal sett i relasjon til alder, og det må påregnes kostnader til generelt vedlikehold over tid, hovedsakelig knyttet til normal slitasje på bygningsdeler. Bygningen er oppført etter gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet, men dagens krav til inneklimate, isolasjon, lyd og brannsikkerhet er strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget.

### Tomannsbolig - Byggeår: 1983

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltpapp fra ukjent alder. Gesimsen av liggende panel og malte/ubehandlede israftbord. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra ukjent alder. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning, samt liggende kledningsbord i enkelte partier. Taktypen består av pultak. Takkonstruksjonen består av prefabrikkert takstoler i tre. Undertak av bærende og avstivende rupanel. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimsen. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1982. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings. Dette kan påregnes med tiden. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2012. Skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1982. Malt tredør til bod, og malt panelt kjellerlem. Terrasse på 16 m<sup>2</sup> på to plan med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Liggende malte rekkverksbord på 76 cm. Montert elektrisk markise. Utvendig flislagt betongtrapp. Malt stående rekkverk av tre. Overbygget trapp til kjeller i trykkimpregnerte materialer.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat. Vegger har malt tapet og malt trepanel. Tak har malte takessplater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Retningavvik er kontrollert. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er i stuen montert en vedovn, ubrennbar plate på gulv. Sotluke i kjeller.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Popen er helbeslått med plastbelagte ståplater over tak. Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/lecamur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Det ble med fuktindikator registrert høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn. Det er montert mekanisk avtrekk og pumpe i grunn grunnet innsig av vann og høyt vannspeil under betonggulvet. Det er innvendige malte glatte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med gulv av betong med elektriske trinnstyrte varmekabler, tekket med vinylbelegg. Belegg fra 2021 lagt over eldre belegg fra 1983. Sluk i gulv av plast. Baderomsplater på vegger og malte takessplater i himling. Rommet inneholder innredning med servant, speilskap, dusjkabinett, blandebatteri til vask, vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk i tak og tilluftspalte over dørblad. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3. Hulltaking er foretatt fra toalettrom uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, malt heltre benkeplate, oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Det er plass til kjøll/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

#### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Det er vinylbelegg på gulv, malte tapet på vegg og malte takessplater i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn. Det er mekanisk avtrekk i tak.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i kjeller. Innvendig avløp er av plast. Stakeluke i kjeller. Boligen har naturlig ventilasjon med spalventilatorer i vinduskarm og friskluftsentilatorer i vegg. Mekanisk avtrekk fra toalettrom og bad. Motor plassert på loft. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft til luft varmepumpe i stue fra 2022. (Varmepumpe skal flyttes etter befarings) Trinnstyrte varmekabler på bad. Veggmonterte panelovner. Vedovn i stue. Varmtvannsbereider på 198 liter fra 2010, plassert i kjeller. Sikringsskap er plassert i entré. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

## Beskrivelse av eiendommen

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i kjeller og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er mest sannsynlig goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Utfra byggeår drenert med rør av betong evt. tegl. Grunnmur oppført av betong og lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. Boligen er fundamentert med betongplate. Tomten har noe flatt og skrått terreng rundt bygningsmassen. Utvendige avløpsrør er av plast til privat septiktank med overløp til offentlig avløpsnett, trolig fra 1983. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. trolig fra 1983. Septiktanken er av betong fra 1969.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

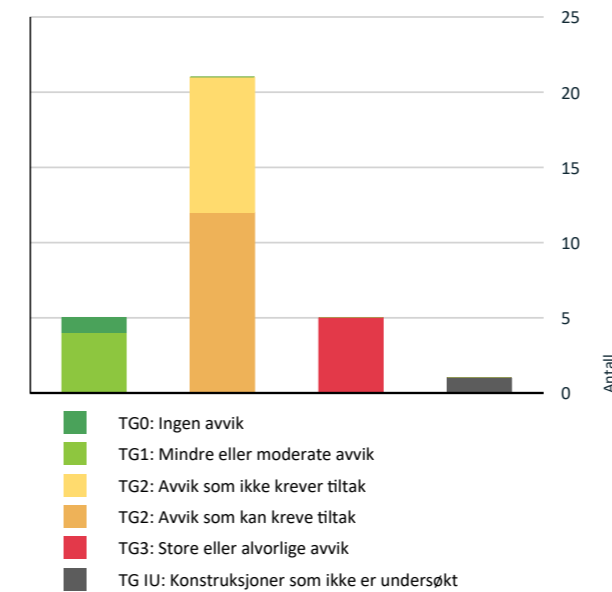
[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tegninger stemmer med dagens bruk med unntak av dør til bod går fra gang istedenfor soverom og det er etablert en utvendig bod ved terrasse.
- ### Vertikaldelt garasje
- Det foreligger ikke tegninger

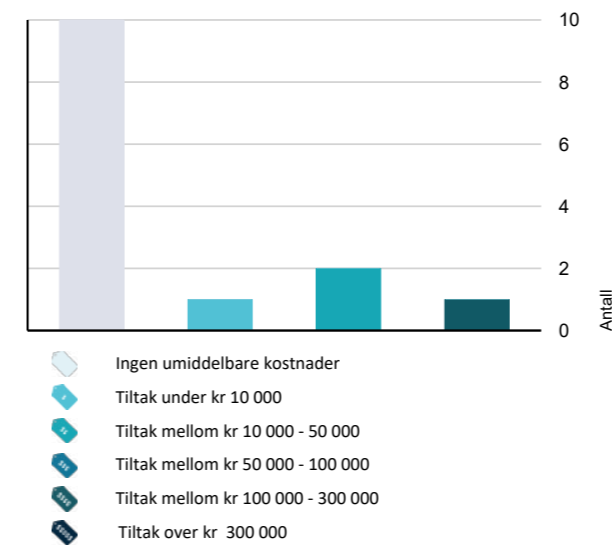
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunddata. Eier har eid boligen siden 2023. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

### Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! [Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon](#) [Gå til side](#)

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

### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! [Utvendig > Takteking](#) [Gå til side](#)

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

! [Utvendig > Veggkonstruksjon](#) [Gå til side](#)

! [Utvendig > Utvendige trapper](#) [Gå til side](#)

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

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

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

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

! [Tomteforhold > Septiktank](#) [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
1983

**Kommentar**

Byggeår på seksjonen er basert på den midlertidig brukstillatelsen.

**Anvendelse**  
Vertikaldelt tomannsbolig

### UTVENDIG

#### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med asfaltapp fra ukjent alder. Gesimser av liggende panel og malte/ubehandlede israftbord.

**Vurdering av avvik:**

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

Ingen store avvik ble registrert på selve taktekingen på befaringdagen. Tg settes da mer enn halvparten av forventet levetid på takteking er oppbrukt. Israftbord er slitte, og et bord med påbegynte råte gesims.

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

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Slitt israftbord.

#### TG 2 Nedløp og beslag

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

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Det forekommer noe avflassing av belegg.

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

**Konsekvens/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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG 2 Veggkonstruksjon

## Tilstandsrapport

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning, samt liggende kledningsbord i enkelte partier.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Enkelte kledningsbord med tørkesprekker, og noe påbegynt råte i bunn.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledning har noe vedlikeholdsbehov.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av pultak. Takkonstruksjonen består av prefabrikkert takstoler i tre. Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

### Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Loftluken i entré er ikke helt tett, noe som kan medføre varmetap og risiko for kondensproblemer.

Enkelte rafter har begrenset utlufting, og det er synlige fuktskjolder i undertaket.

Selv om det ikke ble målt unormalt høye fuktverdier, ligger de målte verdiene i øvre sjikt for hva som betegnes som tørt treverk.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

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

Det må utføres bedre utlufting av loftkonstruksjon.



## TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1982.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

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

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.



## TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Dører - 2

Skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1982.  
Malt tredør til bod, og malt panelt kjellerlem.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av ytterdører nærmer seg.



## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

## Tilstandsrapport

Terrasse på 16 m<sup>2</sup> på to plan med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Liggende malte rekkverksbord på 76 cm. Montert elektrisk markise.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav. På nederste plan er det 57 cm ned til bakke uten rekkverk. Det er råte i terrassebord og rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må monteres på 1 meters høyde der det er over 50 cm ned til bakke. Råteskadet konstruksjoner må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Mangler rekkverk på nederste plan.



Råte i rekkverk og terrassebord.

### TG 2 Utvendige trapper

Utvendig flislagt betongtrapp. Malt stående rekkverk av tre.

Overbygget trapp til kjeller i trykkimpregnerte materialer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapper har ikke håndløper på hver side.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløpere bør monteres og generelt vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## INNVENDIG

## Tilstandsrapport

### TG 1 Overflater

Gulver har laminat. Vegger har malt tapet og malt trepanel. Tak har malte takessplater.

I 2023 ble gulvflater i entré og kjøkken fornyet. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre. Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater, etter byggemåte isolert. Retningavvik er kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 11 innenfor 2 m på soverom 1, ellers noe lokale svanker og noe knirk.

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Det er i stuen montert en vedovn, ubrennbar plate på gulv. Sotluke i kjeller. Elementpipe fra byggeår med pusslag. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Det ble registrert et mindre avvik av feier ved tilsyn den 10.09.2021. Sist feiet 04.03.2022.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik fra feier: Riss i øverste element.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss inntil 2 mm er godtatt, men må følges med på. Riss kan tettes med ildfast masse.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/lecamur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

## Tilstandsrapport

Det ble med fuktindikator registrert høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

Det er montert mekanisk avtrekk og pumpe i grunn grunnet innsig av vann og høyt vannspeil under betonggulvet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er synlig skruketroll og noe biller i kjeller som liker seg i fuktig miljø.

Ingen skader registrert på befaringen, men det kan ut ifra tilstand/fukt ikke utelukkes skjulte skader.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Tiltak som avtrekk og pumpe er montert. Terenget utvendig bør justeres, ellers anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Det er vanskelig å hindre fukt langs fjell å trenge inn. Det anbefales å overvåke konstruksjonen jevnlig.

Det er ingen umiddelbar kostnad på dette punktet. Kostnader med terreng og drenering på egne punkter.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Vann liggende på betonggulv.



Indikert høye fuktverdier i gulv og vegger.

### TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

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

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Generell

Bad/vaskerom med gulv av betong med elektriske trinnstyrte varmekabler, tekket med vinylbelegg.

Belegg fra 2021 lagt over eldre belegg fra 1983. Sluk i gulv av plast.

Baderomsplater på vegger og malte takessplater i himling.

Rommet inneholder innredning med servant, speilskap, dusjkabinett, blandebatteri til vask, vaskemaskin og tørketrommel.

Mekanisk avtrekk i tak og tilluftspalte over dørbled.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

### Vurdering av avvik:

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

## Tilstandsrapport

Belegg er ikke tettset/klemt i sluk eller ført opp bak bunnlist til veggplater.

Gulvet er tilnærmet flatt, og noe motfall.

Våtromsplater er ufagmessig montert. Det er utette rørgjennomføringer.

Malt trevindu plassert i våtsone til dusj.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Utette rørgjennomføringer.



Utett utførelse.

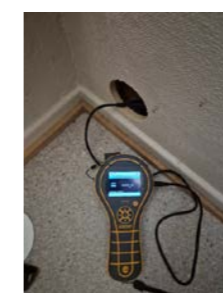


Belegg ikke klemt i sluk.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra toalettrom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, malt heltre benkeplate, oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Det er plass til kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Innredning fra 1983. Gulv skiftet, fronter og flis malt i 2023.

**Årstall:** 1983 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

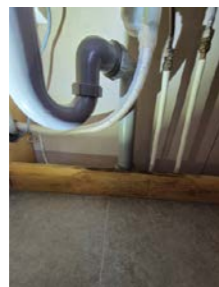
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Ved befaring drypper det noe fra kobling til oppvaskmaskinen, sannsynligvis grunnet en dårlig pakning. Ellers normal bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Drypplekkasje må utbedres ved å skifte pakning, evt. hele blandedbatteriet. Det er ikke registrert noen store skader på innredning. Tiltak må vurderes av kjøper.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

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

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er vinylbelegg på gulv, malte tapet på vegg og malte takessplater i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn. Det er mekanisk avtrekk i tak.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i kjeller.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast. Stakeluke i kjeller.

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

#### Vurdering av avvik:

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

Enkelte rør kan med fordel klamres bedre i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og friskluftventiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra toalettrom og bad. Motor plassert på loft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Motoren til avtrekket har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Ventilasjonsrørene på loftet har lite/ingen isolasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rør bør isoleres for å unngå kondensvann ned fra systemet.

Overvåk tilstanden på avtrekket jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må motor skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG RU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2022. (Varmepumpe skal flyttes etter befaring)

Trinnstyrte varmekabler på bad.

Veggmonterte panelovner.

Vedovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 198 liter fra 2010, plassert i kjeller.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist lekkasje fra blandeventilen i toppen av varmtvannsberederen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette bør utbedres for å unngå videre lekkasje og eventuelle vannskader.



## TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i entré.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Fremvist samsvarserklæring for montering av varmepumpe i 2022 og rep/utbedringer av anlegg tilknyttet vifte i kjeller i 2023.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

# Tilstandsrapport

**Ja** Varmeutvikling i bryter/tilkobling til vifte i kjeller som er utbedret.

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

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

**Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.**

## Generell kommentar

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



## TO 3 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.*

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Apparat fra 2014.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarsler?  
**Nei**



## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Apparat over 10 år.

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er synlig fjell i kjeller og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.  
Det er mest sannsynlig goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.  
Utfra byggeår drenert med rør av betong evt. tegl.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det er utfordrende å drenere og fuktsikre langs murer som står på fjell. For å oppnå tilstrekkelig fuktsikring må deler av fjellet fjernes, noe som vil medføre økte kostnader.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong og lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt.  
Boligen er fundamentert med betongplate.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser bør tettes og overvåkes over tid.  
Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden.

## Tilstandsrapport



Sprekk i mur

### TG 3 Terrengforhold

Tomten har noe flatt og skrått terreng rundt bygningsmassen.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Dette bør gjøres i forbindelse med drenering rundt boligen. Derav lavere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast til privat septiktank med overløp til offentlig avløpsnett, trolig fra 1983.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. trolig fra 1983.

#### 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.

Ifølge tidligere takstrapport kan vann til tider sige sakte ut.

#### Konsekvens/tiltak

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

Ved gjentakende sakte avrenning bør avløpsanlegget sjekkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong fra 1969.

#### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## Bygninger på eiendommen

### Vertikaldelt garasje



#### Anvendelse

Garasje

#### Byggeår

#### Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

#### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

#### Kommentar

Garasje er oppført en gang mellom 1988 og 1997 ifølge historiske kart.

#### Beskrivelse

Vertikaldelt garasje der seksjonens del er på 24 m<sup>2</sup> (3,99 x 5,95).  
Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.  
Veggekonstruksjon av pusset betong/lettklinkerblokker.  
Flat takkonstruksjon som er tekket med asfaltpapp.  
Renner og beslag av lakkert stål.  
Trevinduer med 2-lags glass.  
Sidedør av beiset treverk.  
Leddport av beiset treverk og med elektrisk portåpner.  
Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

Garasje bærer noe preg av elde og slitasje. Punkterte glass til vinduer.  
Det er behov for vedlikehold og noe utskiftninger.

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

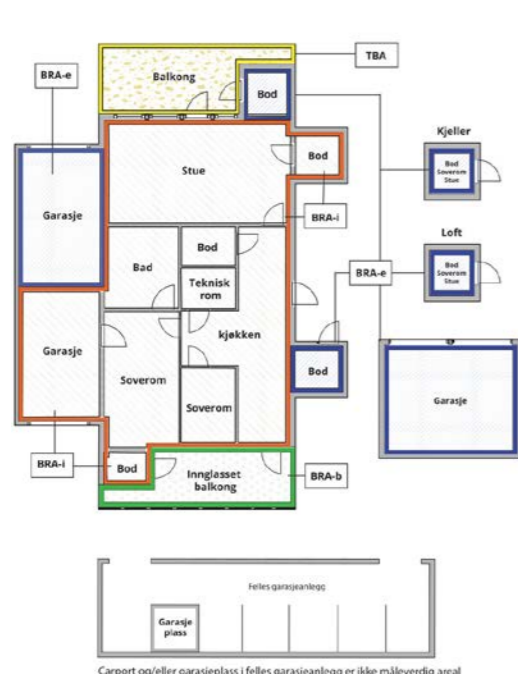
## Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 utføre overtrekninger. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	93	2		95	16
Kjeller	62			62	
<b>SUM</b>	<b>155</b>	<b>2</b>			<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>157</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Gang, Toalettrom, Bad/vaskerom, Soverom 1, Stue, Bod, Soverom 2, Kjøkken	Sportsbod	
Kjeller	Grovkjeller		

## Kommentar

- Areal 1. etg.
- Entré: 1,6 m<sup>2</sup>
- Gang: 15,1 m<sup>2</sup>
- Toalettrom: 1,4 m<sup>2</sup>
- Bad/vaskerom: 5,3 m<sup>2</sup>
- Soverom 1: 10,8 m<sup>2</sup>
- Stue: 30,6 m<sup>2</sup>
- Bod: 3,3 m<sup>2</sup>
- Soverom 2: 11,7 m<sup>2</sup>
- Kjøkken: 9,9 m<sup>2</sup>
- Utvendig bod: 1,8 m<sup>2</sup>

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. I kjeller er det målt så godt det lar seg gjøre da det er både over og under 190 cm takhøyde. Stedvis fjell.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Tegninger stemmer med dagens bruk med unntak av dør til bod går fra gang istedenfor soverom og det er etablert en utvendig bod ved terrasse.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke brannskille mot nabo. Synlig avvik på loft og i kjeller.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Ny varmepumpe i 2022 som igjen ble flyttet i 2025.  
Ny loftluke i 2025.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Vertikaldelt garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
<b>SUM</b>		<b>24</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>24</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m2)	S-ROM (m2)
Tomannsbolig	89	68
Vertikaldelt garasje	0	24

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Peter Johansen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	111	169		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Korsvikveien 2

### Hjemmelshaver

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	19.03.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	17.03.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	09.03.1983	Det foreligger midlertidig brukstillatelse på påbygg/generasjonsbolig datert 09.03.1983.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.04.1982		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.03.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen på eiendommen i kommunens arkiv.	Finnes ikke		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	

## 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/JS8725>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250042	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Peter Johansen	Jenny Andrine Johansen
Gateadresse	
Korsvikveien 2	
Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3234
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende
Polise/avtalenr.	1386241

### 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: PJ, JAJ

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 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
- 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

Document reference: 1311250042

- 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
- 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  
Beskrivelse
- 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
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1311250042

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peter Johansen	4fc55781fe6b120da9c534cc a95e25e13bba83de	16.03.2025 17:23:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jenny Andrine Haldorsen	b4148373ef7cce947ba881e 6f7a35ee0973cff00	19.03.2025 10:19:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311250042

Document reference: 1311250042

- 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>



# Nabolagsprofil

Korsvikveien 2 - Nabolaget Asnes/Tangen - vurdert av 41 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Korsvik Linje 03, 168	2 min	0.1 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	11 min	5.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min	

## Skoler

Vesterøy skole (1-7 kl.) 141 elever, 11 klasser	23 min	1.7 km
Skagerak International School (1-10 kl.) 233 elever, 12 klasser	5 min	2.5 km
Framnes skole (1-7 kl.) 217 elever, 15 klasser	5 min	2.4 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 329 elever, 21 klasser	8 min	4 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 25 klasser	11 min	6.7 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	5 min	2.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	14 min	7.2 km

«Stille og rolig med gode solforhold og nærhet til sjøen og badeplasser.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

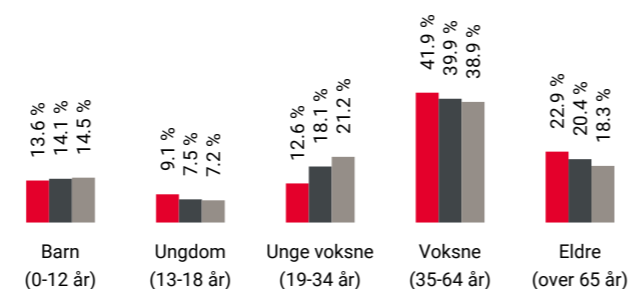


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100



Naboskapet  
Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Asnes/Tangen	967	424
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Veraåsen naturbarnehage (0-5 år) 92 barn	20 min	1.5 km
Skagerak International School bhg. (4-5 ...) 24 barn	5 min	2.5 km
Villa Villekulla barnehage (0-5 år) 25 barn	6 min	2.7 km

## Dagligvare

Coop Extra Framnes Post i butikk, PostNord	5 min	3.1 km
Coop Extra Kamfjordjordet	7 min	

## Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået  
Lite støynivå 94/100



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 92/100

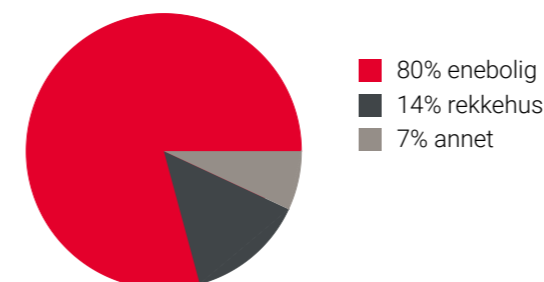


Gateparkering  
Lett 91/100

## Sport

Vesterøya idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	11 min	0.9 km
Vesterøy skole Ballspill	23 min	1.7 km
e2 Framnæs	5 min	
EVO Sandefjord Øst	7 min	

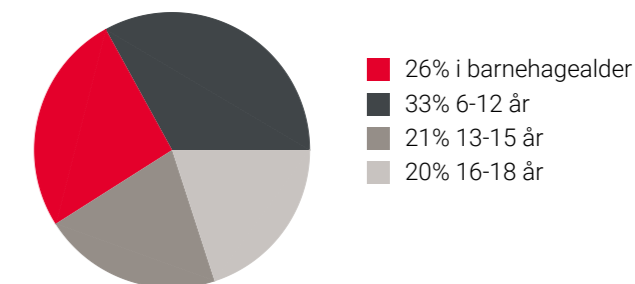
## Boligmasse



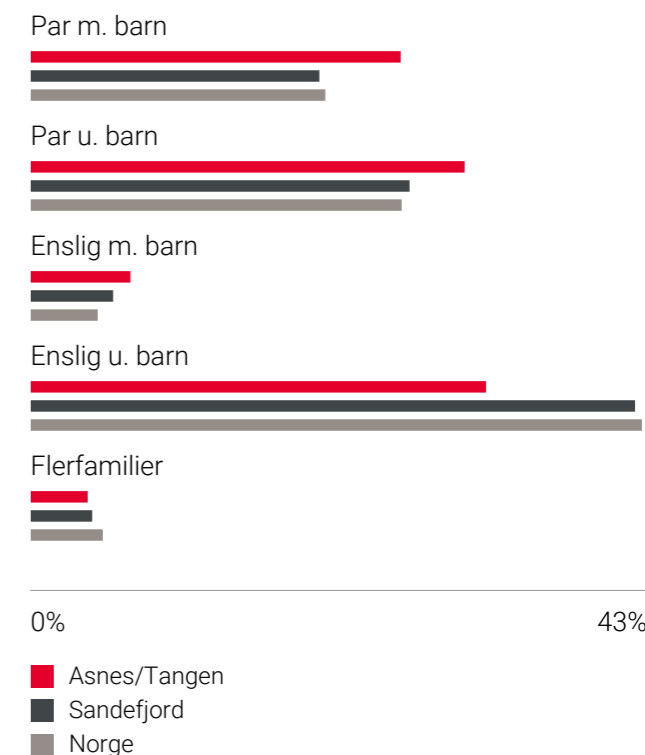
## Varer/Tjenester

Hvaltorvet kjøpesenter	9 min
Apotek 1 Indre Havn	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

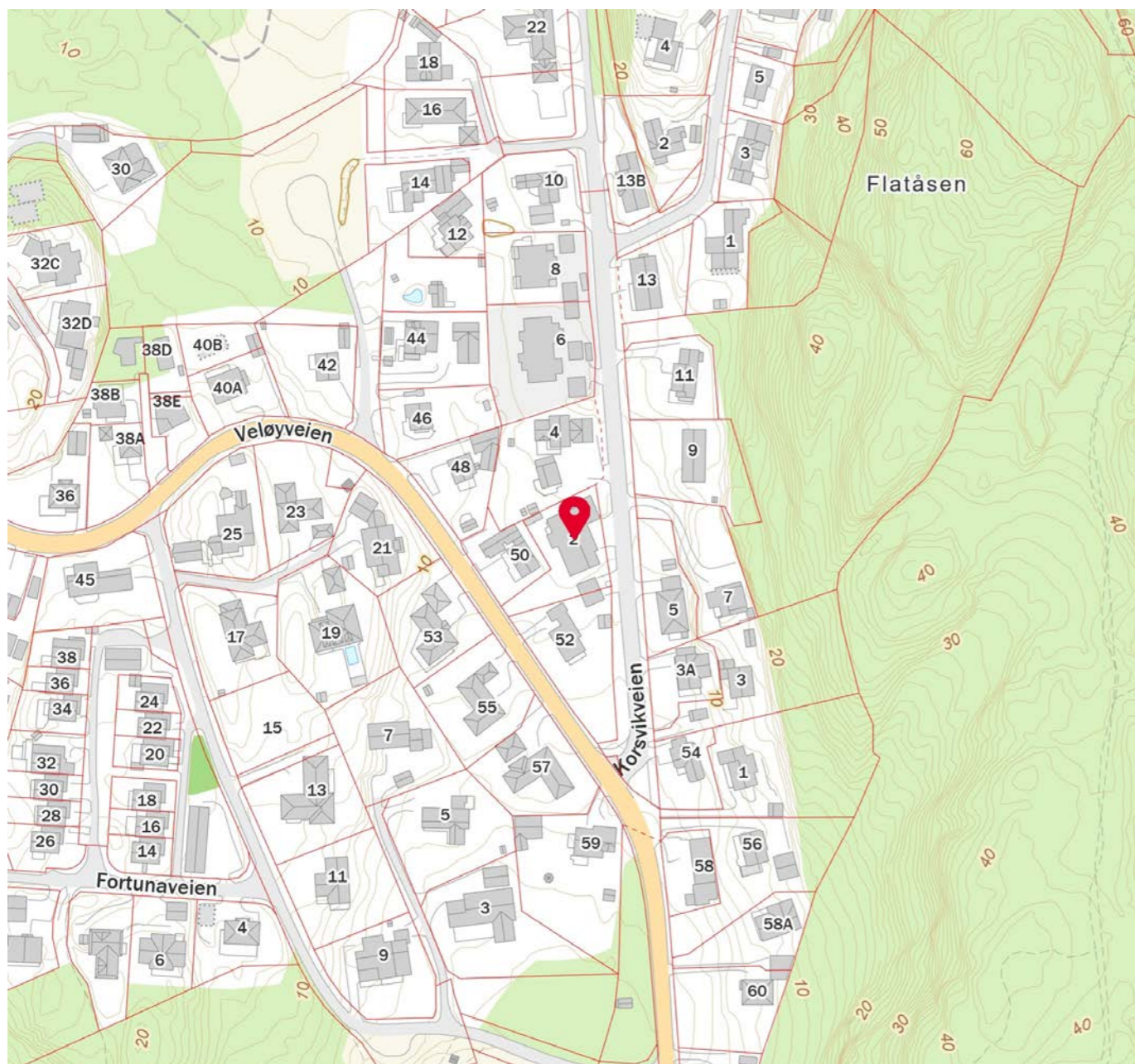
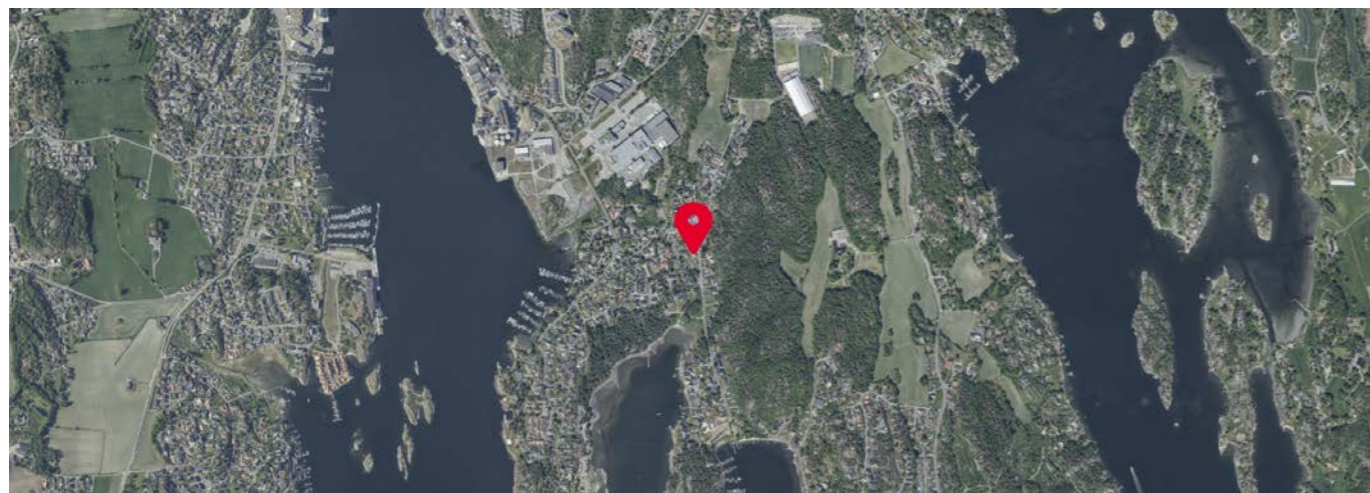


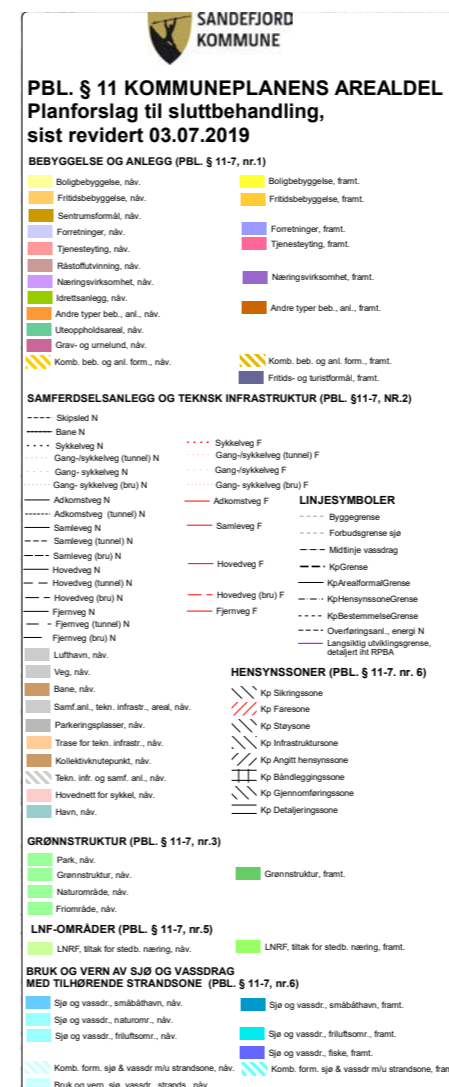
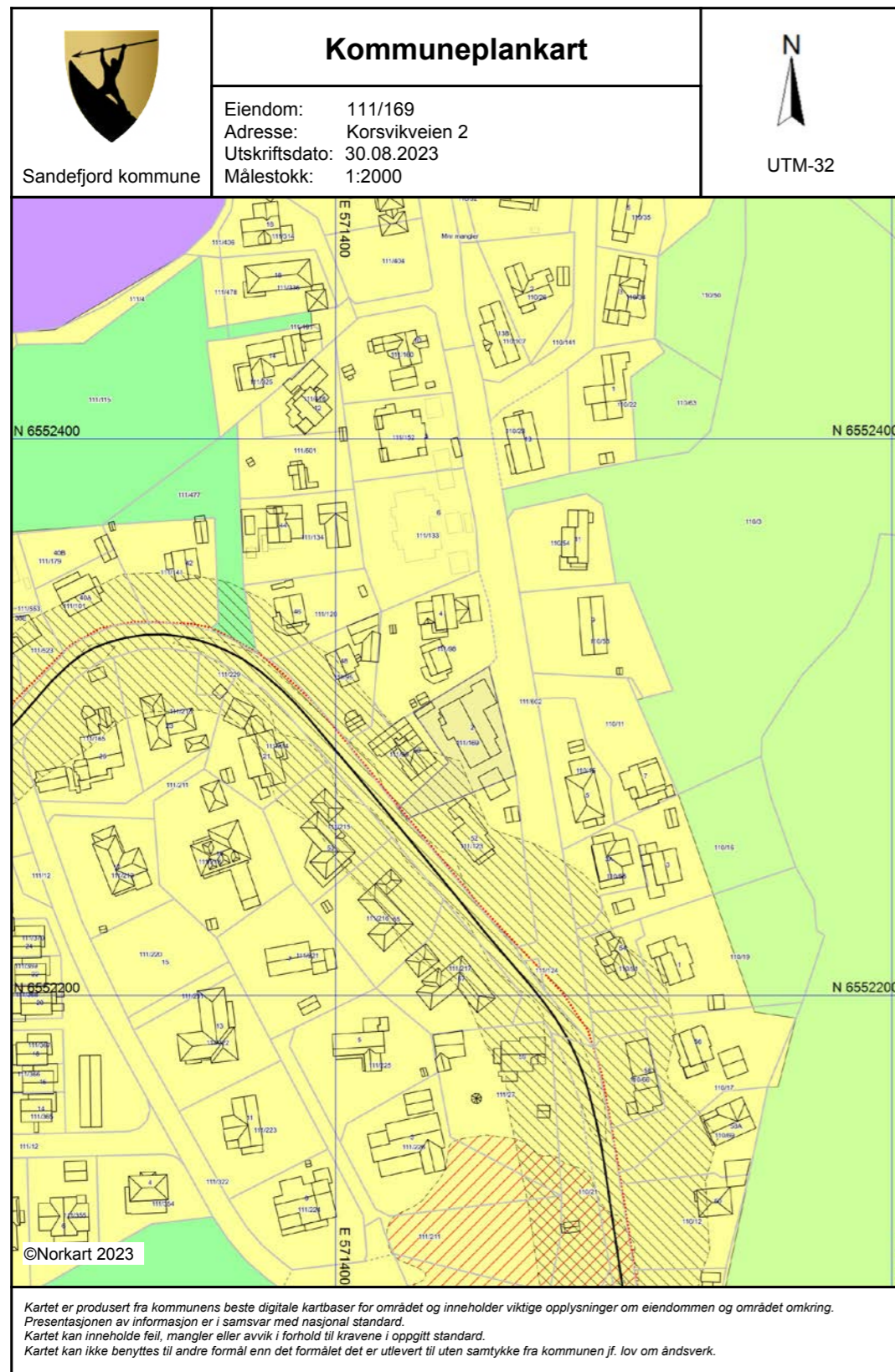
## Familiesammensetning



## Sivilstand

	Asnes/Tangen	Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%







## Innflyttingstillatelse

Byggeanmeldelse nr. 303/1969

Eiendom: Solli

Gårdsnr. 111 bruksnr. 169

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

Gjenstående arbeide:

1. Støpe garasjegyulv.
2. Støpe terrassegyulv.

Sandefjord, den 10.5.1969.

For bygningssjef en



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. 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.

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

- 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

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



## PLUS dekkes 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

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](http://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](http://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](mailto: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 eiendomsmegeklerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 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. Megleren vil oppfordre til å gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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 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.
6. 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.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
8. 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.

## 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Korsvikveien 2  
3234 SANDEFJORD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke  
**Saksbehandler:** Kaia Hostvedt Dahle

**Telefon:** 909 82 998  
**E-post:** kaia.dahle@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

## Notater

**aktiv.**  
Tar deg videre