

The image shows a bright, sunny day with a clear blue sky. A single-story house with yellow horizontal siding and a red tiled roof is the main subject. The house has a central entrance with a black door and white trim, flanked by two windows with white frames. A small porch with white columns covers the entrance. To the right, there is a white garage door with three circular windows. The roof has two red chimneys and a skylight. The front yard is paved with light-colored bricks. A small potted plant with pink flowers sits on the steps leading to the door. The overall atmosphere is clean, modern, and inviting.

aktiv.

Hollenderåsen 34, 3234 SANDEFJORD

**Strøken enebolig med plettfri hage
og hekk. Romslig garasje – solrik,
familievennlig og nær sjø og natur.
Må oppleves**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056

E-post thomas.otterbech@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 000 000,-
Omkostn.: Kr 151 350,-
Total ink omk.: Kr 6 151 350,-
Selger: Anette Håkonsen
Bjørn Håkonsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 153/201 kvm
Tomtstr.: 790 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 108, bnr. 208
Oppdragsnr.: 1311250053

Strøken enebolig med plettfri hage og hekk. Romslig garasje – solrik, familievennlig

Velkommen til Hollenderåsen 34, Velholdt og moderne enebolig i attraktivt og barnevennlig område på Vesterøya.

Boligen ligger i et stille og etablert nabolag med flotte hager, trygge omgivelser og kort gangavstand til skole, barnehage, lekeplasser og sjøen. Her bor barn i alle aldre, og området innbyr til både utelek og fritidsaktiviteter.

Huset har en lys og luftig planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, lekkert bad, praktisk vaskerom og tre soverom. Nydelig hage med plen, strøken hekk og stor, skjermet terrasse. Garasje med epoxy-gulv og bod. I nærheten ligger populære badeplasser som Tangen, Asnes og Langeby, samt kyststi og turmuligheter. Et hjem for hele familien – både for hverdager og helger.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	28
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	78
Kommunal info. Grunninfo	83
Situasjonskart/Grunnkart	87
Kommunal info	88
Kommunale gebyrer	90
Tengninger	92
Planopplysninger	98
Energiattest	105
Nabolagsprofil	111
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 153 m²

BRA - e: 48 m²

BRA totalt: 201 m²

TBA: 60 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 110 m² Stue/kjøkken, Entré, Gang, Bad, Vaskerom

2. etasje

BRA-i: 43 m² Loftstue, Tre soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 48 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1. etg.

Stue/kjøkken 79 m²

Entre 9,3 m²

Gang 2,5 m²

Bad 13 m²

Vaskerom 4,2 m²

2. etg.

Loftsstue 12 m² målbart areal.
Soverom 12,3 m² målbart areal.
Soverom 8,7 m² målbart areal.
Soverom 8,5 m² målbart areal.

Byggetegninger

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

790 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten på Hollenderåsen 34 er pent opparbeidet og meget godt ivaretatt. Den ligger flatt til i et rolig og attraktivt boligområde. Eiendommen gir et svært godt førsteinntrykk, med en strøken hekk som rammer inn eiendommen, og en hellelagt gårdsplass som gir et ryddig og tiltalende preg.

Hagen er gjennomarbeidet og frodig, med jevn og velstelt plen, prydbusker og gode solforhold store deler av dagen. Flere fine uteplasser gir gode muligheter for både lek og avslapning. Den flislagte terrassen på ca. 60 m² ligger skjermet til og fungerer som en naturlig forlengelse av stue og kjøkken – perfekt for hyggelige sammenkomster i sommerhalvåret.

Eiendommen har også en støttemur i naturstein, som gir et solid uttrykk og samtidig strukturerer uteområdet på en praktisk måte. Det er god plass til både utemøbler, grill, blomsterkasser og barneaktiviteter, og den flate tomten gjør den enkel å vedlikeholde. Samlet sett fremstår tomten som svært innbydende og brukervennlig – både for barnefamilier, par og voksne som ønsker uteareal med kvalitet og lite vedlikeholdsbehov.

Beliggenhet

Beliggenhet midt i det gode nabolaget

Hollenderåsen 34 ligger som en liten oase på Vesterøya, i et nabolag hvor hverdagen får puste og barna vokser opp med gress under føttene og solen i ansiktet. Her er det noe ekte og levende over omgivelsene – du merker det med en gang. Det er stille og fredelig, men ikke kjedelig. Et nabolag som lever i takt med årstidene og menneskene som bor her.

Om sommeren er lyden av latter fra barneføtter og sykler like vanlig som fuglesang. Barna leker i hagene, kaster ball på skolens lekeplass, og tusler trygt i små flokker til og fra skolen som bare ligger noen minutter unna. Et lite stykke videre på stien mot

Tangenlia åpner landskapet seg, og du står plutselig ved vannet på Tangen. Et sted som for mange sandefjordinger er selve symbolet på barndommens sommer. Her er det svaberg, brygger, båtplasser og saltvann i håret. Det er et sted å bli glad i, og aldri helt ferdig med.

Og som om ikke det var nok, ligger både Asnes, Langeby og Vøra bare noen minutter unna, strender som for lengst har satt Sandefjord på sommer norges kart. Her er det kilometer på kilometer med kyststi, furuskog og glitrende hav. Alt sammen bare en kort spasertur eller sykkelturn fra døra di.

Men dette er ikke bare et feriested, det er et hjem. Et sted hvor det er trygt å vokse opp, hvor det finnes sterke fellesskap, og hvor alt det praktiske er på plass. Barnehager og skoler holder høy kvalitet, og snart kommer også den nye flotte barneskolen på Huseby, ved Kariåsen. Der finner du også moderne haller og baner for håndball, fotball og alle de aktivitetene som gjør barndommen rik og kroppen glad.

Nabolaget Buer/Holtan scorer høyt på alt det som betyr noe: trygghet, trivsel, stillhet, natur og vennlighet. Her bor det folk som nikker til hverandre i postkassa og hjelper hverandre med snøskuffa. Her er det lett å slå rot.

Og for deg som trenger byen iblant, ligger sentrum av Sandefjord en liten biltur unna og Torp lufthavn er nær nok til at verden aldri er langt unna.

Hollenderåsen 34 er beliggende midt i det gode liv – der du kan finne ro, rytme og rom for alt livet har å by på.

6 gode argumenter for å kjøpe denne boligen:

1. EKSEPSONELT VELHOLDT EIENDOM

Boligen er godt vedlikeholdt over tid og fremstår som ryddig, ren og oppgradert jevnlig. Mange av de større vedlikeholdspostene er allerede gjort (takstein, vinduer, ytterdør, terrassedører, overflater).

Garasje med epoxy gulv (uvanlig og eksklusivt preg).

2. STRØKEN OG INNBYDENDE UTEPLASS

Hagen er sjeldent flott, med perfekt klippet hekk, plen og lune soner – dette bør vises frem visuelt og språklig.

Stor flislagt terrasse med gode solforhold og fin kveldssol.

Tomten er flat og lettstelt, attraktivt for barnefamilier.

3. BARNEVENNLIG BELIGGENHET

Etablert og rolig boområde med mange barnefamilier.

Gåavstand til skole og barnehager trygg skolevei.

Lekeplasser og stier i nærmiljøet, og kort vei til sjøen (Tangen).

Kommer ny, flott skole på Kariåsen viktig for fremtidige barnefamilier.

4. NÆRHET TIL SJØ OG TURMULIGHETER

Tangen, Asnes, Langeby og Vøra er sterke referansepunkter -kjent og attraktivt både lokalt og regionalt.

Kyststien og flotte tur- og bademuligheter rett i nærheten.

5. MODERNE OG FAMILIEVENNLIG PLANLØSNING

Åpen stue/kjøkkenløsning, store rom, vaskerom med egen utgang, tre gode soverom og loftstue.

Funksjonell for både småbarnsfamilier og ungdomsfamilier.

Godt med lagringsplass og praktiske løsninger.

6. TEKNISK OPPGRADERT

Ny varmepumpe (2023), elbillader, moderne sikringsskap.

Kombinasjon av elektrisk oppvarming, varmepumpe og ved- fleksibelt og energieffektivt.

Adkomst

Eiendommen har direkte tilkomst fra Hollenderåsen.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Gapahuken Natur- og friluftsbarnhage - 21 min

Ringkollen barnhage - 5 min

Veraåsen naturbarnhage - 5 min

Skoler:

Vesterøy skole (1-7 kl.) - 9 min

Varden ungdomsskole (8-10 kl.) - 5 min

Skagerak International School - 7 min

Sandefjord videregående skole - 16 min

Sport og trening:

Vesterøy skole - 8 min

Vesterøya idrettspark - 19 min

Framnæs - 6 min

Fresh Fitness Sandefjord - 7 min

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Vesterøya skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med nærmeste bussholdeplass, Holtan søndre, kun 3 minutters gange unna. Sandefjord stasjon ligger 12 minutter unna med bil, og Sandefjord lufthavn Torp er en 19 minutters kjøretur unna.

Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen generelt:

Eneboligen er oppført i 1995 med tilbygg i 2004 og 2010. Den har en tradisjonell bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med liggende trekledning. Boligen har et saltak av prefabrikerte trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrummet betongstein og Bretex papp som undertak. Takstein ble skiftet i 2017.

Grunn og fundamenter:

Boligen er fundamentert med støpt plate på mark.

Grunnmur:

Ingen spesifikke detaljer om grunnmuren er oppgitt.

Drenering:

Nedgravde drensssystemer er antagelig utført med perforerte drensrør i plast, men er ikke synlige.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader:

Boligen har tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner med liggende trekledning.

Takkonstruksjon:

Saltak av prefabrikerte trekonstruksjoner med Bretex papp som undertak.

Renner, nedløp og beslag:

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Etasjeskillere:

Bygget med tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende

undergulv.

Vinduer og dører:

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass, skiftet i 2010. Den har også to malte isolerte ytterdører og terrassedører med glassfelt, skiftet i 2010.

Terrasse, balkonger, trapper ol.:

Boligen har en ca. 60 m² flislagt terrasse.

Eventuelt: Bygningen generelt – Uthus/anneks/garasje:

Garasjen ble bygget i 1998 og tilbygget i 2012. Den fremstår som normalt vedlikeholdt.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

Taktekking:

Undertekking er fra byggeår og har mindre restlevetid enn takstein som er skiftet.

Avslutning av takstein på tilbygg mot gavelvegg er ufagmessig utført.

Veggkonstruksjon:

Lufting i nedkant av kledning ved terrasse og inngangsparti er stengt. Begrenset spalte for lufting på andre plasser rundt boligen.

Terrassedør:

Begynnende svelling nederst på utvendig dørpanel.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Løse og manglende fuger mellom flisene. Enkelte fliser er løse og noen er sprukket.

Terrassen har fall inn mot bolig.

Radon:

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Varmtvannstank:

Varmtvannstank er over 20 år.

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1997.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Sandefjord Rørhandel og Bravida

Beskrivelse av arbeidet: VVS og El utført av håndverkere. Støp, membran og flis er utført av egeninnsats og ufaglært. Badet er bygget i 2004.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt VVS. Smøremembran system utført på egeninnsats.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble utvidet i 2004 da huset ble utvidet i samme retning. Byggesøknad levert Sandefjord Kommune.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Sandefjord Rørhandel

Beskrivelse av arbeidet: Alt VVS utført av faglært. Ingen kjente feil.

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

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Fliser og fuger på terrasse løsner litt hver vinter pga av frost spreng.

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

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Innvendig høyde på sokkel i stue var ujevn ved kjøp i 1997. Dette ble rettet med flytsparkel slik at gulvet er jevnt.

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

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Svart jordmaur har noen år måtte bekjempes med skadedyrkontroll i samsvar med forsikring. Eiendommen ligger nær skog og har gårdsplass med belegningsstein. De nærmeste nabohusene har opplevd det samme. Ingen problem og utfordringer siste årene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Stokke Elektro, Bravida og Nordrum Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Div utbedringer og fornyelser ved tilbygg, utbygning og endring ved oppussing.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Det har vært utført el kontroll.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Easee el bil lader montert på garasjen utvendig.

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)?

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg og utbygging av huset er utført av meg selv, sønner med fagbrev og venner med fagbrev. Det samme gjelder bygging og utbygging av garasjen.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Vestfold Garasje

Beskrivelse av arbeidet: Vestfold Garasje monterte garasjen med div egeninnsats. Grunnmur garasje utført selv med støp fra Unicon. Tilbygg og utbygg av huset er sokkel bygget selv med betong fra Unicon. Det samme gjelder terrasse. Tømrerarbeid fasade og stamme utført av meg og faglærte venner. Vinduer og dører er utført av faglærte tømrere. Taksten byttet av meg.

Kommentar fra selger: Det er lagt inn bilder og dokumenter i Boligmappa. Det foreligger også en perm med eldre dokumentasjon.

Innhold

Velkommen til Hollenderåsen 34 – en særpreget og velholdt enebolig med sjelden god atmosfære, i et etablert og populært boområde med nærhet til både skole og sjø. Her får du følelsen av å komme hjem i det du runder hjørnet og møter en hage som bærer preg av dedikasjon og kjærlighet gjennom mange tiår.

Allerede ved første blick forstår du at denne boligen er noe utenom det vanlige. En perfekt klippet hekk rammer inn tomten som et smykke, og gårdsplassen er vakkert steinbelagt – plettfri og elegant. Den frodige plenen og de lune uteplassene gir en ro som få eiendommer kan matche. Den flislagte terrassen på ca. 60 m² inviterer til lange sommerkvelder med familie og venner – skjermet, privat og i sol fra morgen til kveld.

Oppført i 1995 og senere utvidet med smakfulle tilbygg i 2004 og 2010. Hjemmet er gjennomgående modernisert med sans for detaljer – her er alt tatt godt vare på, og vedlikehold er gjennomført med kjærlighet og omtanke.

I første etasje finner du et hyggelig vindfang som leder inn til en lys gang og videre inn til en luftig stue med åpen løsning mot kjøkken og tv-stue. Peisovnen i stuen skaper lun stemning vinterstid. Et lekkert og romslig bad med både boblebad, dusjkabinett og vegghengt wc gir en eksklusiv spa-følelse. Innenfor badet ligger et praktisk vaskerom med egen utgang – begge rom renovert i 2004, med innredning og dusjkabinett oppgradert i 2019. Kjøkkenet fra 2016 er stilrent og innbydende med integrerte hvitevarer og stor benkeflate – perfekt for hjemmekokken.

I andre etasje ligger tre soverom og en hyggelig loftsstue, innredet i moderne fargetoner som harmonerer med resten av hjemmet.

Garasjen er like gjennomført som huset, med epoxybelagt gulv så blankt at du nesten kan speile deg i det. Her er det plass til både bil, sykler og verktøy. I bakkant ligger en praktisk bod – ideell for oppbevaring av verktøy og hageutstyr.

Listen over oppgraderinger er lang og vitner om en eiendom i svært god stand. Boligen har blant annet fått nye vinduer og dører i 2019, ny peisovn i 2017, ny varmepumpe i 2023, elbillader og nytt sikringsskap. Takstein er skiftet og terrassen er fornyet.

Innvendig er overflatene modernisert, og boligen fremstår som svært godt vedlikeholdt.

Eiendommen ligger på flat tomt og er innrammet av natur og nabolagets grønne trekk. Hagen er frodig og pent anlagt med plen, bed og vakre busker. Flere soner og terrasser gir muligheter for både soling, lek, hagearbeid og grilling. Her kan både barn og voksne nyte uteområdet i trygge og vakre rammer.

Dette er en enebolig med en god atmosfære.

Jeg som megler så umiddelbart at denne boligen har fått mye omsorg, og har vært passet på og vedlikeholdt veldig godt i alle år. Det første man ser er en hage helt utenom det vanlige – en gartner-rett hekk som er helt strøken, hage med flott plen og nydelige uteplasser. Steinbelagt gårdsplass. Alt er strøket. Da skjønner man også at boligen ellers er meget pent holdt og pusset opp med tanke på at det skal være moderne og pent. Garasjen har epoxy gulv så blankt at man nesten kan speile seg i det – lett å holde rent. Bod i bakkant for verktøy og utstyr. Huset har vindfang og entre som går videre inn i stuen, som er åpen med kjøkken og tv-stue – stort åpent rom. Utgang til flott og skjermet terrasse. Badet er stort og lekkert, med boblebad, dusj og wc. Innenfor er det et eget vaskerom med utgang også her. Andre etasje har tre gode soverom og stue i moderne farger. Dette er virkelig en bolig som passer enhver familie, og vedlikeholdet er tatt for en god stund fremover. Nabolaget er rolig og kjent, og det er gangavstand til både skole og sjø.

Boligen inneholder:

- 1. etasje: Stue/kjøkken, Entré, Gang, Bad, Vaskerom
- 2. etasje: Loftstue, 3 soverom

Kommentar:

Romfordeling:

1. etg.

Stue/kjøkken 79 m2

Entre 9,3 m2

Gang 2,5 m2

Bad 13 m2

Vaskerom 4,2 m2

2. etg.

Loftstue 12 m2 målbart areal.

Soverom 12,3 målbart areal.

Soverom 8,7 m2 målbart areal.

Soverom 8,5 m2 målbart areal.

Bygninger på eiendommen:

Garasje

Kommentar:

Garasje 34 m2

Bod 13,7 m2

Standard

Kjøkken:

Kjøkken i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, porselen oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

Kjøkkenet er fra 2016.

Bad:

Bad/wc med tilkomst fra gang. I rommet er det vaskeservant i innredning, lukket dusjkabinett, veggmontert wc og innebygget badekar.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

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

Badet er renovert i 2004.

Innredning og dusjkabinett er skiftet i 2019.

Vaskerom med tilkomst fra bad.

I rommet er det opplegg for vaskemaskin.

300L VV beredere r plassert i rommet.

Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. det er ikke tilluftsventilasjon i rommet.

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

Vaskerommet er renovert i 2004.

Innvendige overflater:

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

I 2019 ble det lagt nye gulv i 1. etg. Alle overflater i stue og kjøkken ble skiftet til gips.

Tekniske installasjoner:

Boligen har vann og avløpsrør i plast.

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

I boligen er det en luft til luft varmepumpe. Varmepumpen er fra 2023.

I boligen er det en 300L VV bereder.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:

Varmepumpe.

Vedfyring.

Varmekabler.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Større vedlikehold og rehabilitering/Oppussing og oppgradering.

Årstall: 2023

Montert varmepumpe.

Ny inngangsdør.

Montert nye utelamper på vegg. Noral.

Årstall: 2021

Montert el. Bil lader.

Årstall: 2018-2019

Skiftet takvinduer.

Årstall: 2019

Nytt dusjkabinett.

Malt boligen utvendig.

Renoverte 1. etg. Nye gulv og vegger.

Skiftet alle vinduer i boligen.

Montert ny baderomsinnredning.

Årstall: 2017

Montert ny garasjeport.

Nye fliser på terrasse.

Skiftet takstein.

Montert peisovn.

Årstall: 2016

Nytt kjøkken.

Årstall: 2012

Tilbygget på garasje.

Årstall: 2010

Tilbygget bolig mot vest.

Årstall: 2004

Tilbygget bolig mot øst.

Renovert bad 1. etg.

Årstall: 1998

Bygget garasje.

Parkering

Boligen har en romslig garasje med bod i bakkant, samt en gårds plass med belegningsstein som gir gode parkeringsmuligheter.

Solforhold

Eiendommen har svært gode solforhold med sol fra tidlig formiddag og gjennom hele dagen og på kvelden. Den store, flislagte terrassen ligger lunt og vestvendt, med nydelig kveldssol på varme sommerdager, perfekt for grilling, avslapning og lange, lyse sommerkvelder. Hage og uteplasser er godt skjermet og utnytter solen maksimalt.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

210112234-E4P

Radonmåling

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe.

Vedfyring.

Varmekabler.

Energikarakter

D

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 000 000

Kommunale avgifter

Kr 16 022

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 288 569

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 154 275

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud 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 108, bruksnummer 208 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/108/208:

01.04.2025 - Dokumentnr: 364141 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu Eiendomsmeglin

Org.nr: 996 525 341

Elektronisk innsendt

08.08.1994 - Dokumentnr: 5072 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:108 Bnr:176

01.01.2020 - Dokumentnr: 1016901 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:108 Bnr:208

01.01.2024 - Dokumentnr: 394614 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:108 Bnr:208

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 23.04.1995 vedr. Enebolig. merknad: Byggherren må sørge for at ny ansvarshavende godkjennes før arbeidene med loftetasjen igangsettes.

1. innredning av loftetasjen
2. utbedring av pipen, beslag ved gjennomføring i tak, feieluken må flyttes for bedre tilgjengelighet. for feieren.
3. Lufting av kloakk over tak.
4. midlertidig lukking mot loft for å redusere varmetap.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det er ingen privat septiktank

eller privat utslipp etablert på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan:

- ID: Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene
- Navn: Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene
- Plantype: Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene
- Ikraftttredelse: Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene
- Bestemmelser: Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene
- Delareal: Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene
- Formål: Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene

Kommuneplan:

- ID: 20220010
- Navn: Kommuneplanens arealdel 2023
- Plantype: Kommuneplanens arealdel
- Ikraftttredelse: 21.09.2023
- Delareal: 790 m² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende Områdenavn B
- Delareal: 12 m² KPHensynsonenavn H310 KPfare Ras- og skredfare

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

150 000 (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))

151 350 (Omkostninger totalt)

167 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

170 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 151 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 167 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 170 050 (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 151 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 1500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller

oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

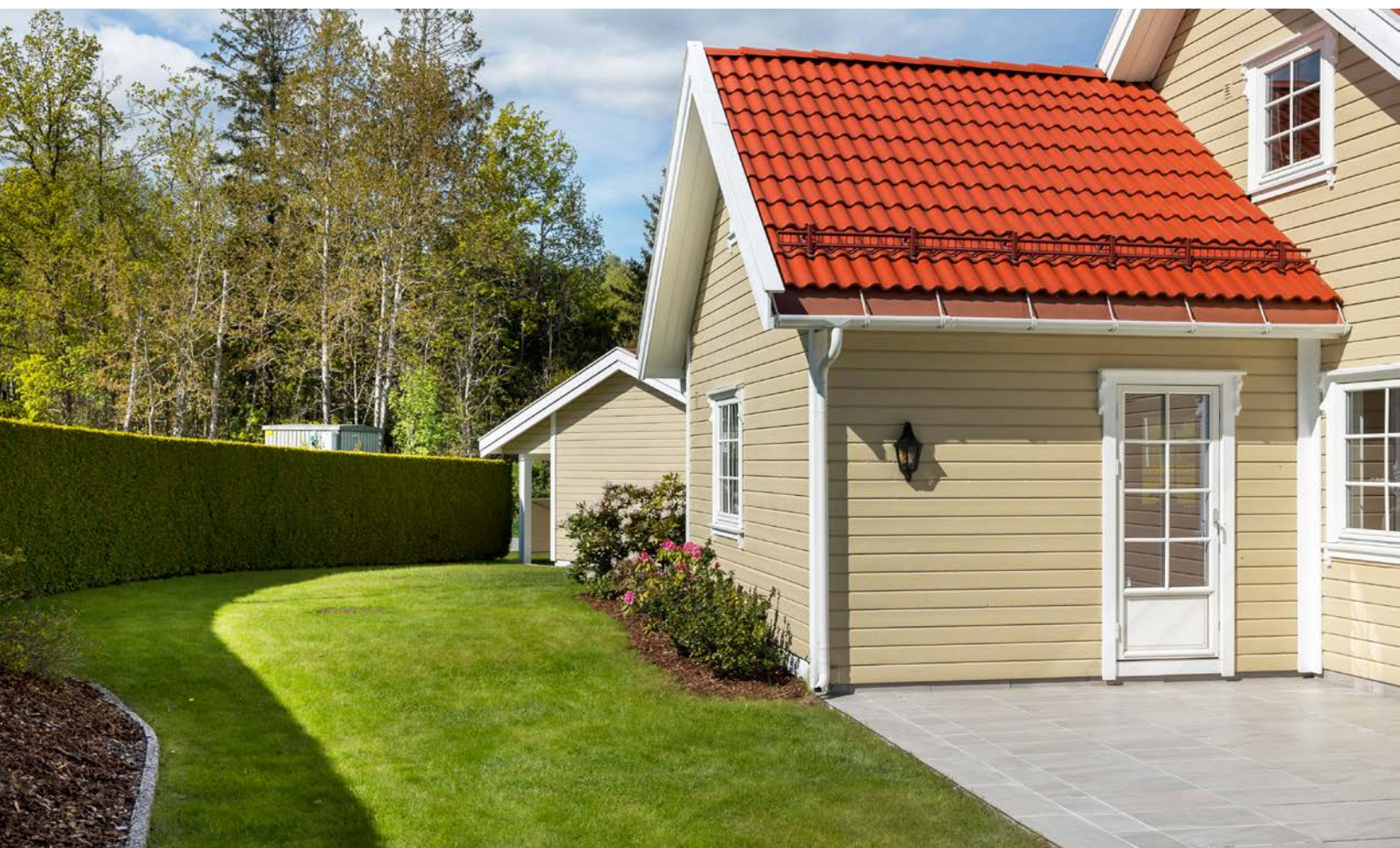
Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, Rådhusgata 17
3211 Sandefjord
Tlf: 334 38 360

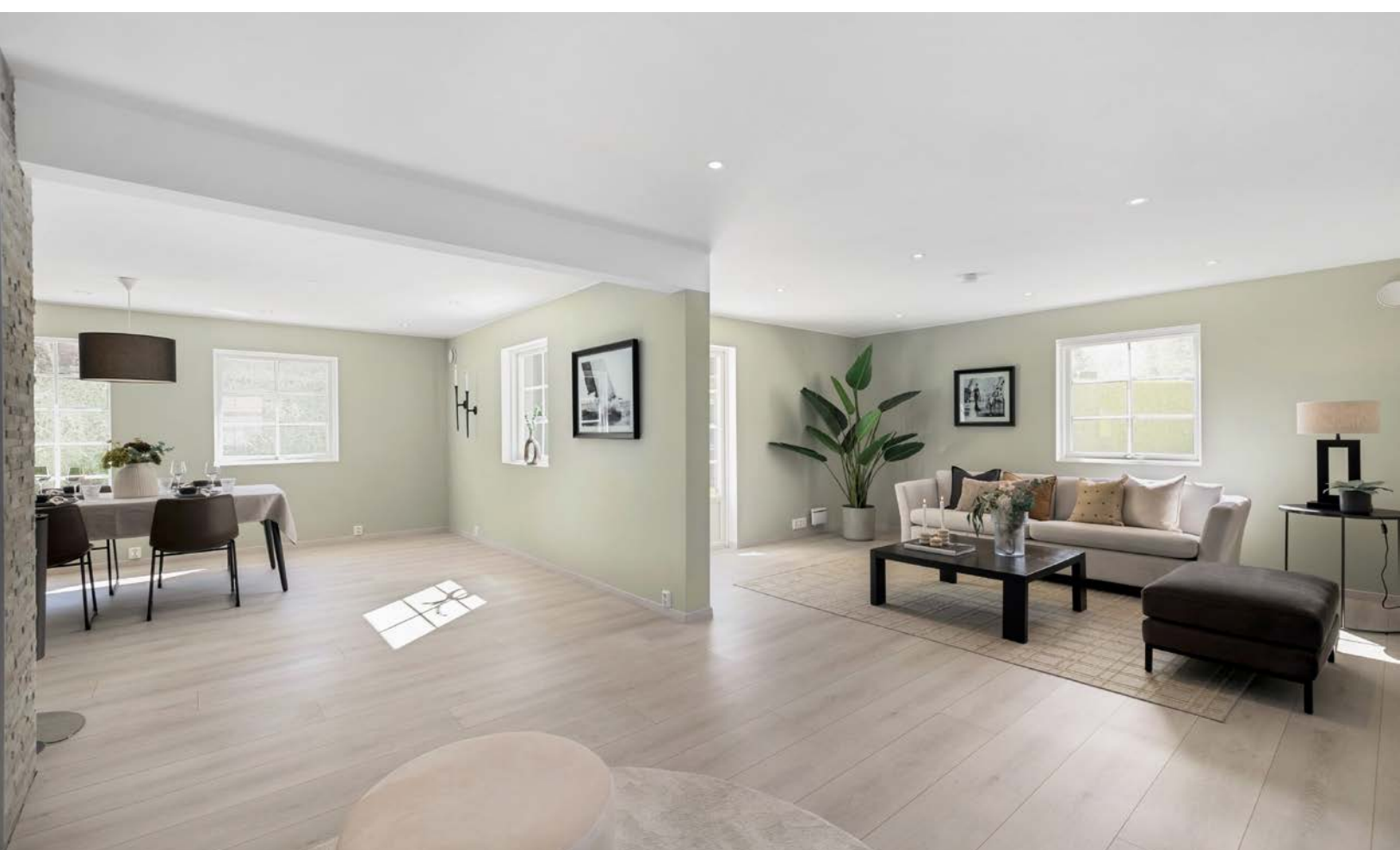
Salgsoppgavedato

13.05.2025









Plantegning



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

Plantegning



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



Flott vedovn som varmer godt de dager
kulden kommer krypende.









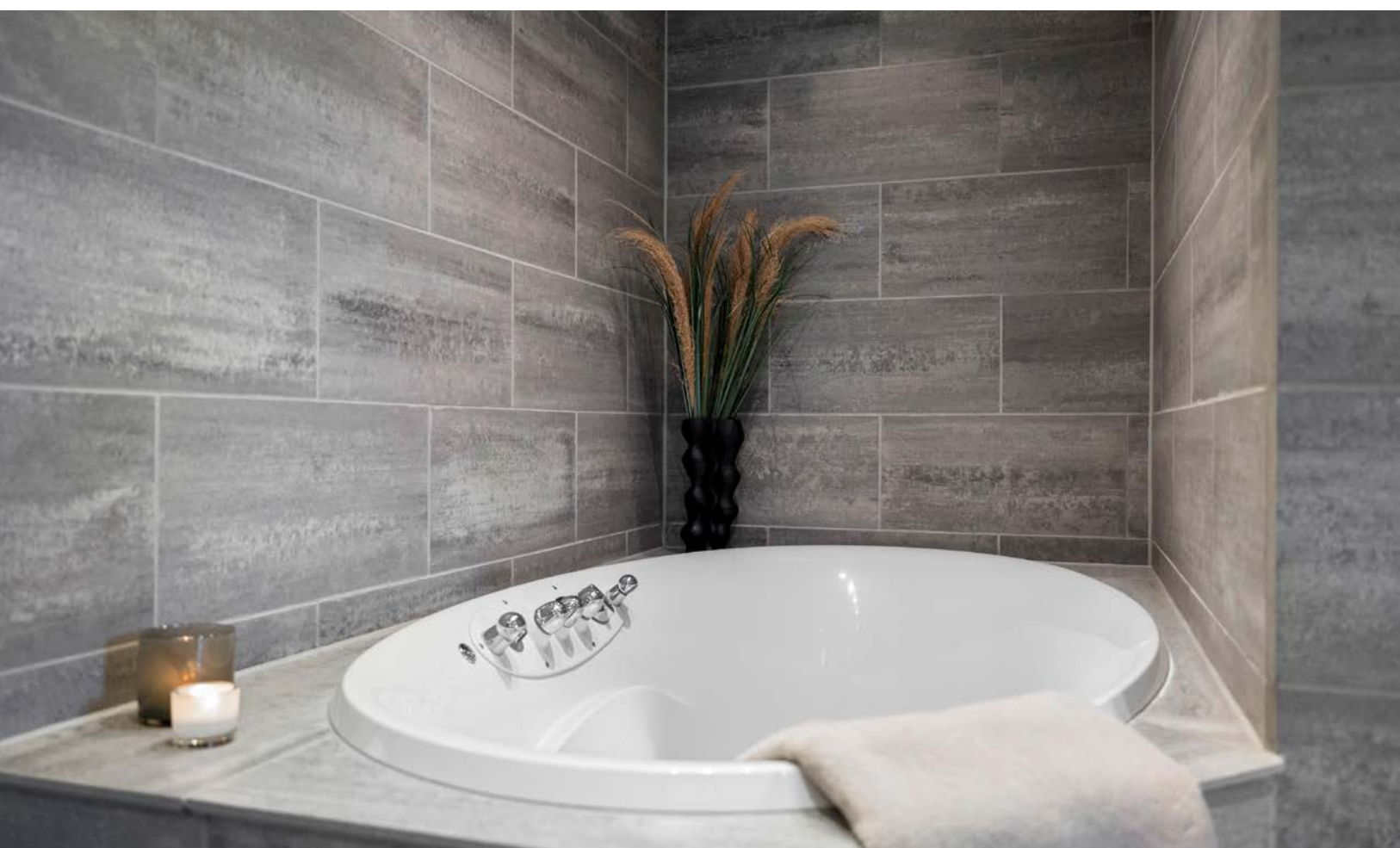






























Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Hollenderåsen 34, 3234 SANDEFJORD



SANDEFJORD kommune



gnr. 108, bnr. 208

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 09.05.2025

Oppdragsnr.: 20641-1630

Referansenummer: CJ1924

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen

Vår ref:



TAKST & EIENDOM AS
Takstingeniør og byggesjef

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

Norsk takst

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



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

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

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

TA Takst og Eiendom AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Praktisk enebolig oppført i 1995 og senere tilbygget i 2004 og 2010. Boligen er over to plan med tilkomst i 1. etg. Til boligen er det en romslig garasje med bod i bakkant.

Boligen ligger på en eiet tomt, pent opparbeidet med gårdsplass med belegningsstein og hage med gressplen.

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:

2023 Montert varmepumpe.
2023 Ny inngangsdør.
2023 Montert nye utelamper på vegg. Noral
2021 Montert el. Bil lader.
2018-2019 Skiftet takvinduer.
2019 Nytt dusjkabinett.
2019 Malt boligen utvendig.
2019 Renoverte 1. etg. Nye gulv og vegger.
2019 Skiftet alle vinduer i boligen.
2019 Montert ny baderomsinnredning.
2017 Montert ny garasjeport.
2017 Nye fliser på terrasse.
2017 Skiftet takstein.
2017 Montert peisovn.
2016 Nytt kjøkken
2012 Tilbygget på garasje.
2010 Tilbygget bolig mot vest.
2004 Tilbygget bolig mot øst.
2004 Renoverte bad 1. etg.
1998 Bygget garasje.

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

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er dekket med dobbeltkrummet betongstein med Bretex papp som undertekking.
Takstein er skiftet i 2017.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning.

Boligen har saltak av prefabrikkerte trekonstruksjoner, med Bretex

papp som undertak.

Det er loft og kott i konstruksjonen. Loft har tilkomst fra luke i tak.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er skiftet i 2019.

Boligen har to malte isolerte ytterdører og terrassedører med glassfelt.

Terrassedørene er skiftet i 2019.

Til boligen er det en ca. 60 m² flislagt terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

I 2019 ble det lagt nye gulv i 1. etg. Alle overflater i stue og kjøkken ble skiftet til gips.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Det er betonggulv mot grunn i 1. etg.

Bygningen er ikke bygget med radonspærre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Boligen har en ett-løps elementpipe. Til pipen er det i stuen monteret en rentbrennende peisovn.
Peisovnen er fra 2017.

I boligen er det en malt og lakkert tretrapp.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad/wc med tilkomst fra gang. I rommet er det vaskeservant i innredning, lukket dusjkabinett, veggmontert wc og innebygget badekar.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

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

Badet er renoverte i 2004. Innredning og dusjkabinett er skiftet i 2019.

Vaskerom

Vaskerom med tilkomst fra bad.

I rommet er det opplegg for vaskemaskin.

300L VV beredere r plassert i rommet.

Rommet er ventilert med lufterventil på vegg. det er ikke tilluftsventilasjon i rommet.

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

Vaskerommet er renoverte i 2004.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, porselen oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.
Kjøkkenet er fra 2016.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vann og avløpsrør i plast.

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

I boligen er det en luft til luft varmepumpe. Varmepumpen er fra 2023.

I boligen er det en 300L VV bereder.
Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Varmepumpe.
Vedfyring.
Varmekabler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drencsystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drencrør i plast.

Boligen er fundamentert med støpt plate på mark.

På eiendommen er det støttemur av gråsteiner.

Terrenget rundt boligen er flatt.

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er antagelig av plast.
Vann og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

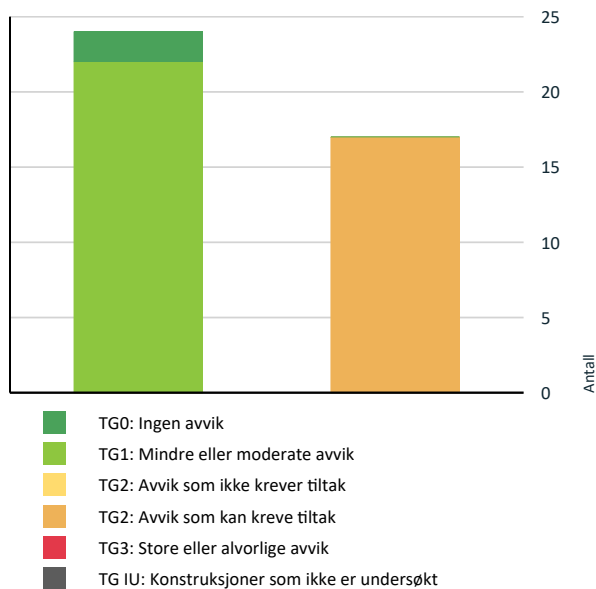
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Terrassedør.	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1995

Standard
Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold
Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygget	Tilbygget mot øst
2010	Tilbygget	Tilbygget mpt vest

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med Bretex papp som undertekking.

Takstein er skiftet i 2017

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Undertekking er fra byggeår og har mindre restlevetid en takstein som er skiftet.

Avslutning av takstein på tilbygg mot gavelvegg er ufagmessig utført. Det er avsluttet med en nedbølge på takstein og uten beslag på vegg-

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undertekking er 30 år og har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Det er ikke behov for utskiftninger, men skaller kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler.

Ufagmessig utførelse av takstein kan medføre at det kommer fukt inn i konstruksjonen. Det bør monteres beslag på gavelvegg over takstein. Eier opplyser at det er beslag under takstein.

Tilstandsrapport



Feil avslutning av takstein.

TG 1 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufting i nedkant av kledning ved terrasse og inngangsparti er stengt.
Noe begrenset spalte for lufting på andre plasser rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Der hvor lufting er stengt bør det åpnes slik at det er lufting i nedkant av kledning.
Det virker som om kledningen fungerer greit på de plasser hvor luftingen er begrenset.



Stengt lufting i nedkant av kledning



Stengt lufting i nedkant av kledning

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak av prefabrikerte trekonstruksjoner, med Bretex papp som undertak.
Det er loft og kott i konstruksjonen. Loft har tilkomst fra luke i tak.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
Vinduene er skiftet i 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Terrassedør.

Boligen har terrassedører med glassfelt.
Terrassedørene er skiftet i 2019

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begynnende svelling nederst på utvendig dørpanel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør overflatebehandles slik at svellingen begrenses.
Svelling på dørpanel kan medføre at dørene har noe kortere levetid.



Spelling på terrassedør

Dører

Boligen har to malte isolerte ytterdører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en ca 60 m2 flislagt terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var på befaringen løse og manglende fuger mellom flisene.
Enkelte fliser er løse og noen er sprukket..
Terrassen har fall inn mot bolig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier har etter befaring fuget gulvet og festet noen løse fliser.
Fliser med sprekk bør skiftes ut.

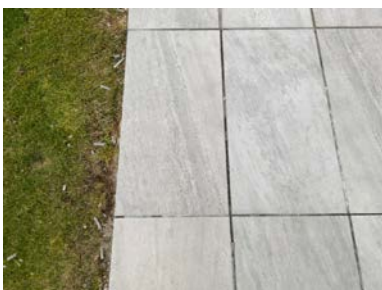
Tilstandsrapport



Flislagt terrasse.



Sprekk i flis.



Manglende fuger

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

I 2019 ble det lagt nye gulv i 1. etg.

Alle overflater i stue og kjøkken ble skiftet til gips.

Det er bom i enkelte fliser i entre.

TG 1 Betonggulv mot grunn

Boligen har betonggulv mot grunn. Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 12 mm gjennom hele rommet.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 8 mm gjennom hele rommet.

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

TG 2 Radon

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps elementpipe. Til pipen er det i stuen montert en rentbrennende peisovn. Peisovnen er fra 2017



Peisovn i stue.

TG 1 Innvendige trapper

I boligen er det en malt og lakkert tretrapp.



Trapp til 2. etg.

TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang. I rommet er det vaskeservant i innredning, lukket dusjkabinett, veggmontert wc og innebygget badekar. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak. Det er ikke luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak. Badet er renoveret i 2004.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Bad



Bad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Hovedgulv har svakt fall til sluk. Mindre enn 1:100.

Det er ikke høydeforskjell mellom dørterskel til vaskerom og sluk under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Når badet skal renoveres/pusses opp bør det etablere tilfredsstillende fall mot sluk og høydeforskjell mellom sluk og dørterskel bør være på minimum 25mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv. Det opplyses at membran er utført med smøremembran. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran.

Det er ikke tilkomst for inspeksjon av sluk under badekar

Konsekvens/tiltak

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

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

Badet har en alder som sier at behov oppgradering nærmer seg.

Det bør lages inspeksjonsmulighet til sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, lukket dusjkabinett og innebygget badekar.

Tilstandsrapport

Innredning og dusjkabinett er skiftet i 2019.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke inspeksjonsmulighet under innebygget badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres mulighet for inspeksjon under badekar



Innebygget badekar

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak. Det er ikke tilluftsventilasjon i rommet.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med tilkomst fra bad.

I rommet er det opplegg for vaskemaskin.

300L VV beredere r plassert i rommet.

Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. det er ikke tilluftsventilasjon i rommet.

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

Vaskerommet er renovert i 2004.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har fliser på gulv.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedgulv har tilfredsstillende fall mot sluk.

Terskel ved dør mot hage er ikke utført med membran.

Det er noen løse fuger ved dør til hage.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk i gulv. Det opplyses at membran er utført med smøremembran. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran.

Det er ikke rørmansjett rundt rørgjennomføring i gulv.

Det er ikke membran ved dørterskel mot hage.

Konsekvens/tiltak

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

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

Vaskerommet har en alder som sier at behov oppgradering nærmer seg



Sluk i gulv.



Manglende mansjett rundt rørgjennomføring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert med lufterventil i tak. Det er ikke tilluftsventilasjon i rommet.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking for fuktmåling i vegg. Dette forde vegger på vaskerom vender mot vegger på bad eller yttervegg.

TG settes med bakgrunn i antatt tilstand sett opp mot fuktbelastning og alder.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, porselen oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

Kjøkkenet er fra 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Hovedstoppekran

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmesentral

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.
Varmepumpen er fra 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

I boligen er det en 300L VV bereder.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



300L VV bereder.



Rust på VV bereder.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Varmepumpe.
Vedfyring.
Varmekabler.

Det er varmekabler i stue/kjøkken, bad, vaskerom og entre. Varmekabler i entre virker ikke.

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.

1995

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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?

Nei

Generell kommentar

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.

Branntekniske forhold

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

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

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

Nei

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

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering

Nedgravde drens-systemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drensrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med støpt plate på mark.

Forstøtningsmurer

På eiendommen er det støttemur av gråsteiner.

Terrenghold

Terrenget rundt boligen er flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er antagelig av plast.

Vann og avløpsledninger er fra byggeår. TG settes med bakgrunn i alder, sett opp mot forventet restlevetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1998

Kommentar

Standard

Garasjen holder normal standard.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygget	Tilbygg på garasje.
------	-----------	---------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

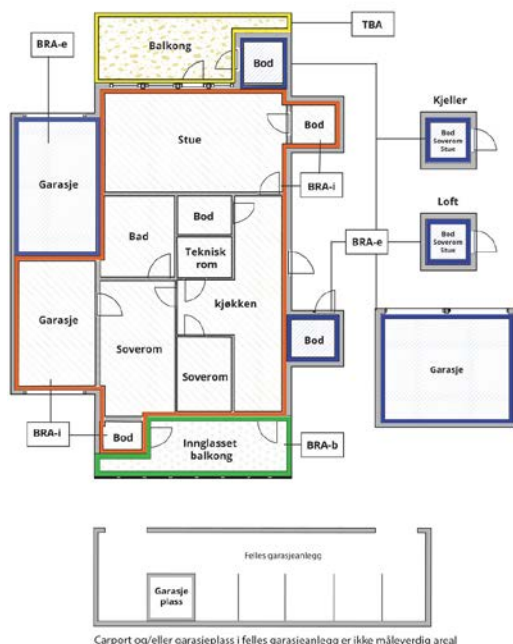
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	110			110	60		110
2. etasje	43			43		24	67
SUM	153				60	24	177
SUM BRA	153						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, Entré, Gang, Bad, Vaskerom		
2. etasje	Loftstue, Tre soverom		

Kommentar

Romfordeling:

1. etg.
Stue/kjøkken 79 m²
Entre 9,3 m²
Gang 2,5 m²
Bad 13 m²
Vaskerom 4,2 m²

2. etg.
Loftsstue 12 m² målbart areal.
Soverom 12,3 målbart areal.
Soverom 8,7 m² målbart areal.
Soverom 8,5 m² målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		48		48	
SUM		48			
SUM BRA	48				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje 34 m²
Bod 13,7 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	153	0
Garasje	0	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	108	208		0	790.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hollenderåsen 34

Hjemmelshaver

Håkonsen Anette, Håkonsen Bjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Hollenderåsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Boligen ligger på en solrik eiet tomt, pent opparbeidet med plen og gårdsplass med belegningsstein.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
80 336	2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/CJ1924>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250053	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørn Håkonsen	Anette Håkonsen

Gateadresse	
Hollenderåsen 34	

Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3234

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalensr.

Document reference: 1311250053

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: BH, AH

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

VVS og El utført av håndverkere. Støp, membran og flis er utført av egeninnsats og ufaglært. Badet er bygget i 2004.

Arbeid utført av

Sandefjord Rørhandel og Bravida

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble lagt nytt VVS. Smøremembran system utført på egeninnsats.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet ble utvidet i 2004 da huset ble utvidet i samme retning. Byggesøknad levert Sandefjord Kommune.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt VVS utført av faglært. Ingen kjente feil.

Arbeid utført av

Sandefjord Rørhandel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fliser og fuger på terrasse løsner litt hver vinter pga av frost spreng.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innvendig høyde på sokkel i stue var ujevn ved kjøp i 1997. Dette ble rettet med flytsparkel slik at gulvet er jevnt.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Svart jordmaur har noen år måtte bekjempes med skadedyrkontroll i samsvar med forsikring. Eiendommen ligger nær skog og har gårdsplass med belegningsstein. De nærmeste nabohusene har opplevd det samme. Ingen problem og utfordringer siste årene.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Div utbedringer og fornyelser ved tilbygg, utbygning og endring ved oppussing.

Arbeid utført av

Stokke Elektro, Bravida og Nordrum Elektro

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

Beskrivelse

Det har vært utført el kontroll.

Document reference: 1311250053

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee el bil lader montert på garasjen utvendig.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilbygg og utbygging av huset er utført av meg selv, sønner med fagbrev og venner med fagbrev. Det samme gjelder bygging og utbygging av garasjen.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vestfold Garasje monterte garasjen med div egeninnsats. Grunnmur garasje utført selv med støp fra Unicon. Tilbygg og utbygg av huset er sokkel bygget selv med betong fra Unicon. Det samme gjelder terrasse. Tømmerarbeid fasade og stamme utført av meg og faglærte venner. Vinduer og dører er utført av faglærte tømrere. Taksten byttet av meg.

Arbeid utført av

Vestfold Garasje

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250053

Tilleggs kommentar

Det er lagt inn bilder og dokumenter i Boligmappa. Det foreligger også en perm med eldre dokumentasjon.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.

Document reference: 1311250053

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Håkonsen	457e627fb17bc898ae348d6 1fcac935823f51d2b	11.04.2025 16:17:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Håkonsen	026050dc8a00f5c840c8e9 5757101f87a81e2a53	11.04.2025 16:18:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311250053

- 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>

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	790.1
Etablert dato	04.08.1994	Historisk oppgitt areal	790
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	108/208
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	108/208
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2017			108/208
Omnummerering	01.01.2017			
Endre egenskaper	10.04.2012			108/208
Annen forretningstype	10.04.2012			
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.08.1994	M14713		108/176 (-790), 108/208 (790)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6551873.03	572055.46	0	Ja	790.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HÅKONSEN ANETTE F220873*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HOLLENDERÅSEN 34 3234 3234 SANDEFJORD	Bosatt (B)
HÅKONSEN BJØRN F290171*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HOLLENDERÅSEN 34 3234 3234 SANDEFJORD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hollenderåsen 34

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3234 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090102 Vesterøy
Grunnkrets	1115 Holtan Sandefjord	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	7 Syd øst		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8191425		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	24.03.1995
2	8191425	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	21.08.2007
3	8191433		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	29.01.2000
4	8191433	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	05.08.2012

1: Bygning 8191425: Enebolig (111), Tatt i bruk 24.03.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	135
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	135
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	05.10.1994	07.11.1994
Igangsettingstillatelse	24.11.1994	12.12.1994
Tatt i bruk	24.03.1995	06.04.1995

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hollenderåsen 34	H0101	108/208	135	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	50	0	50	0	0	0
H01	1	85	0	85	0	0	0

2: Bygningsendring 8191425-1: Tilbygg, Tatt i bruk 21.08.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	32
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.05.2002	10.04.2003
Igangsettingstillatelse	22.05.2002	10.04.2003
Tatt i bruk	21.08.2007	22.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Hollenderåsen 34	-	108/208	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	14	0	14	0	0	0
H01	0	18	0	18	0	0	0

3: Bygning 8191433: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 29.01.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	45
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	05.10.1994	07.11.1994
Igangsettingstillatelse	05.10.1994	09.02.2000
Tatt i bruk	29.01.2000	09.02.2000

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Hollenderåsen 34	-	108/208	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45	45	0	0	0

4: Bygningsendring 8191433-1: Tilbygg, Tatt i bruk 05.08.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15

Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	18
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

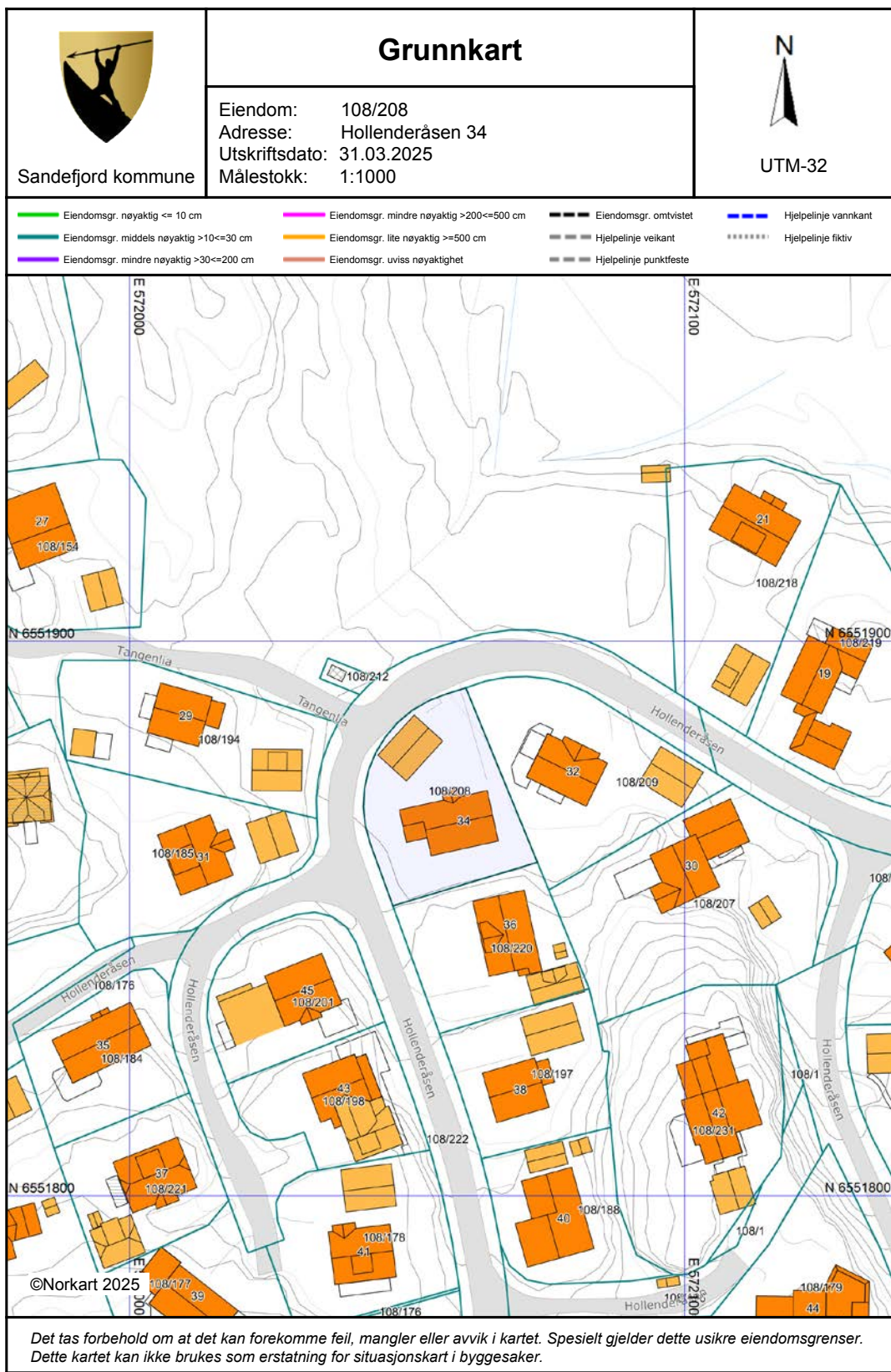
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	31.05.2012	12.06.2012
Igangsettingstillatelse	13.07.2012	20.10.2014
Tatt i bruk	05.08.2012	20.10.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Hollenderåsen 34	-	108/208	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0





Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 31.03.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	108	Bruksnr.	208	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	208455226	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8191425	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hollenderåsen 34, 3234 SANDEFJORD

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
05.03.2018	Tilsyn	07.02.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 208455226

BruksenhetId	419358968	Bygningstype	Unummerert
--------------	-----------	--------------	------------

Bygningsnummer	8191433	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hollenderåsen 34, 3234 SANDEFJORD
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 419358968.			

BruksenhetId	208455301	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	8191433	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hollenderåsen 34, 3234 SANDEFJORD
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 208455301.			

BruksenhetId	208455300	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	8191425	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hollenderåsen 34, 3234 SANDEFJORD
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 208455300.			

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 31.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	108	Bruksnr.	208	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hollenderåsen 34, 3234 SANDEFJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 042,00 kr
Feiing	237,50 kr
Renovasjon	3 412,56 kr
Vann	4 539,00 kr
Sum	14 231,06 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr standard - bolig	1 stk	3 700,00 kr	1/1	0 %	3 700,00 kr	1 233,35 kr
Feiing og tilsyn, årsgebyr	1 stk	264,50 kr	1/1	0 %	264,50 kr	88,16 kr
Vann, fast gebyr - bolig	1 stk	2 150,00 kr	1/1	0 %	2 150,00 kr	716,65 kr
Vannforbruk, bolig over 70kvm - 160m3	1 stk	3 280,00 kr	1/1	0 %	3 280,00 kr	1 093,35 kr
Avløp, fast gebyr - bolig	1 stk	2 467,50 kr	1/1	0 %	2 467,50 kr	822,50 kr
Avløp forbruk, bolig over 70kvm - 160m3	1 stk	4 160,00 kr	1/1	0 %	4 160,00 kr	1 386,65 kr
				Sum	16 022,00 kr	5 340,66 kr

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

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.



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 31.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	108	Bruksnr.	208	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hollenderåsen 34, 3234 SANDEFJORD								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

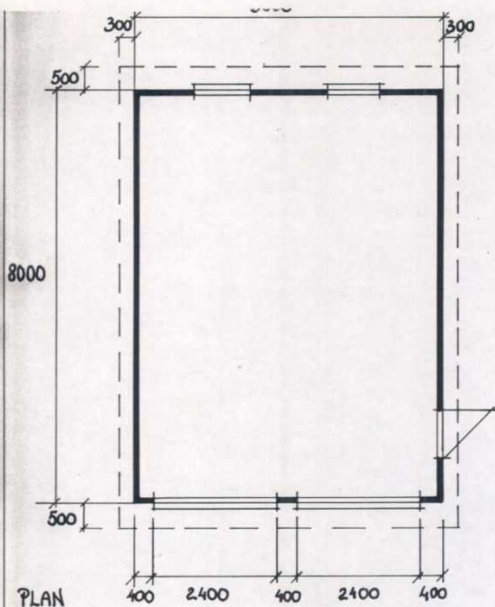
Plantyper uten treff

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

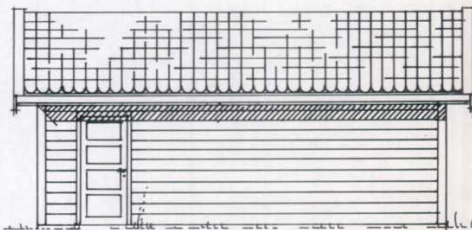
Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

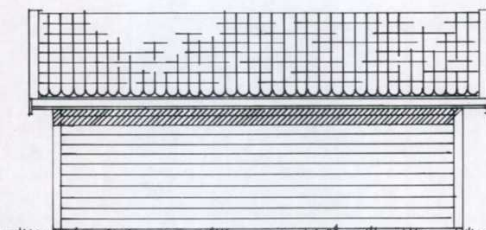
Id	20220010
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.09.2023
Delarealer	Delareal 790 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B
	Delareal 12 m² KPHensynsonenavn H310 KPFare Ras- og skredfare



FASADE MOT ØST



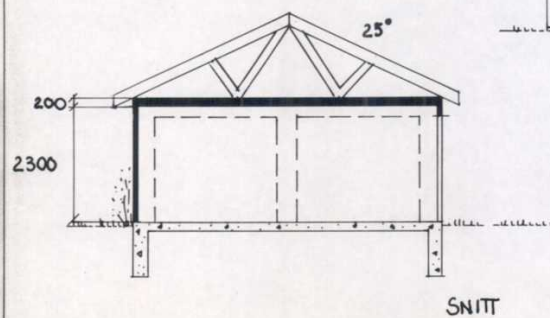
FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



**MESTER
HUS**

MESTERHUS

Byggherre:

Målestokk: 1:8100

dato : 07.05.90

tegner: R.A.B.B.

PLAN LOFTSETG

PLAN 1.ETG.



FASADE MOT NORD



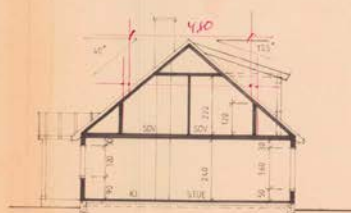
FASADE MOT OST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



SNITT



Accession no. 953

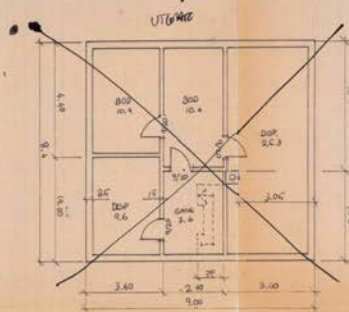
Rygghera: WALTER GULLIKSEN
HOLLENDERÅSEN 34

rev	int	sign		sign	date
Totalf	01 aug.	1 aug.	2 aug.	Hypot	
BPA					
BA					
BVA					
	Miljardkr			dato	14/0794
	1 100			kvant	
	Aktiver			signat	ET

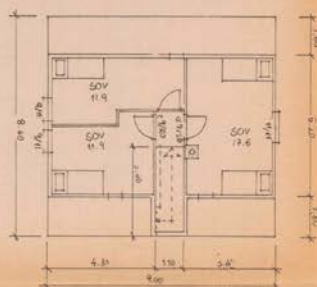
Tegningen må herken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved udførelse af arbejder som Masterliss ikke medvirker i

ANMERKN:

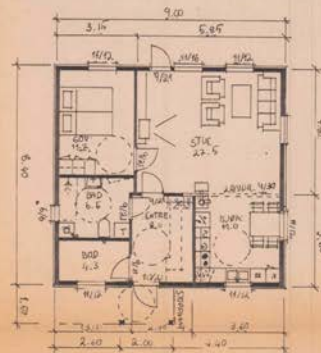
1. UTEBOD I GARASJEN
2. FOR DØR BAD/SOV. AVSETTET ÅPNING I BINDINGSVERK
3. ØNSKER DET AVHJESBANDEN HA DØR TIL SOV. SLÅ UT.
4. VEGGENE ENTRE/STUE OG BAD/SOV. UT RØRES MED DOBBELT TOPPÅLL



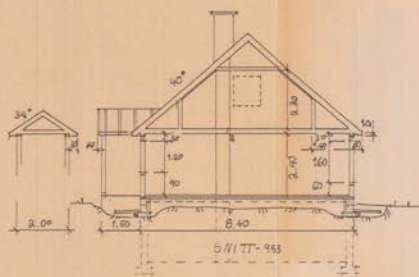
KJELLER - 954



LOFT - 953, 954



1. ETG - 953, 954



SNITT - 953



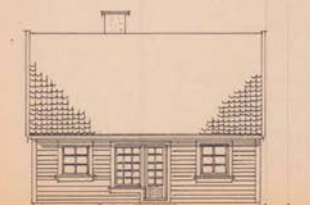
FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØD

AREAL:

BTO. GRUNNPLATE: $\approx 75,6 \text{ m}^2$

953:

BR - $8,68 \times 8,08 + 8,68 \times 5,30 = 116,1 \text{ m}^2$

BA - $8,68 \times 8,08 + 8,68 \times 4,50 + 0,3 = 81,2 \text{ m}^2$

954:

BR - $8,68 \times 8,08 + 8,68 \times 7,88 = 102,9 \text{ m}^2$

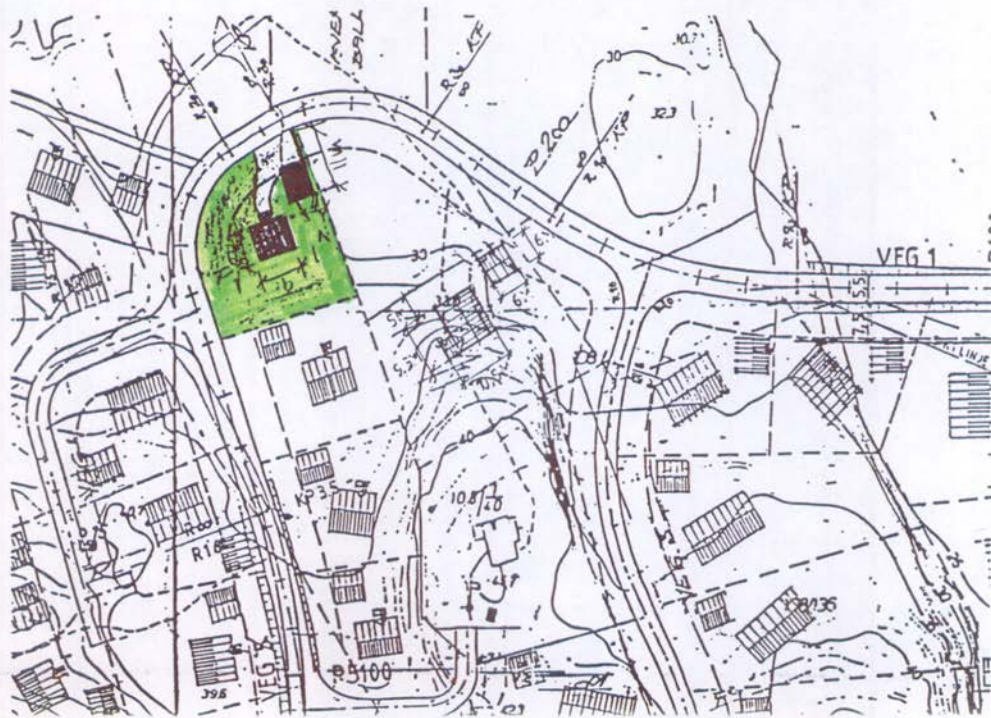
BA - $8,68 \times 8,08 + 8,68 \times 7,88 + 0,3 + 8,68 \times 4,50 + 0,3 = 94,5 \text{ m}^2$

MESTERHUS

Modell: 953, 954

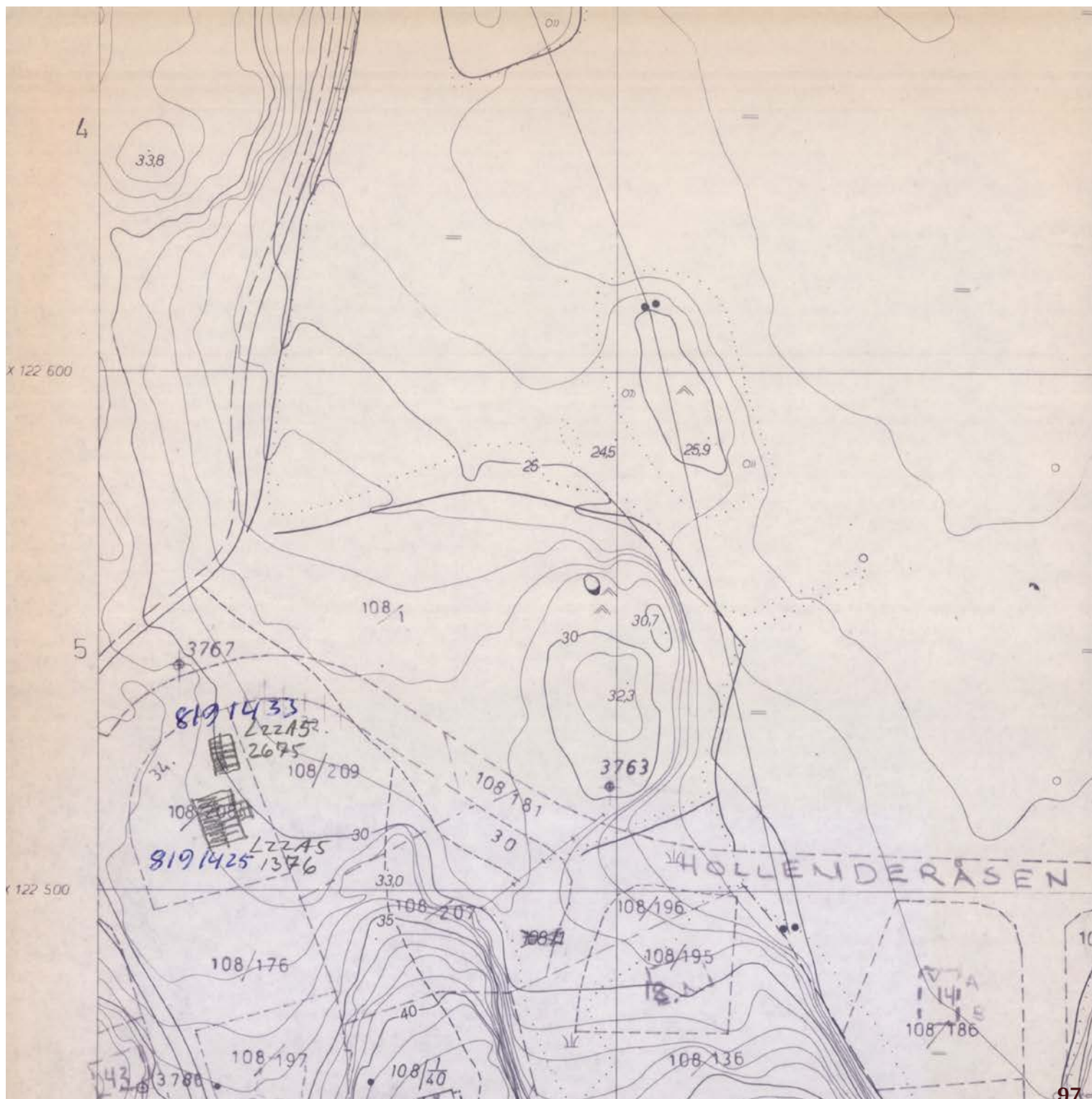
Byggherre:

Sak:



222AS





PLANOPPLYSNINGER

ORDFORKLARING

Dokumentet «**Planopplysninger**» er automatisk generert av Norkart fra kommunens kartportal.

I lista under finner du en oversikt over alle betegnelse som kan dukke opp under temaet «Kommuneplaner» i dokumentet, en forklaring på hva det betyr og hvor du kan se etter mer informasjon i kommuneplanens bestemmelser.

Kommuneplanens bestemmelser finner du [her](#).

Ta kontakt med enhet for geodata og oppmåling på e-post robert.bergan@sandefjord.kommune.no ved spørsmål.

Planopplysninger for delarealer:				Forklaring:	Mer informasjon i kommuneplanens bestemmelser:
KPHensynsonenavn	H110			Arealet ligger innenfor sikringssone for grunnvannsuttak.	Kapittel 5.1.3
KPHensynsonenavn	H120			Arealet ligger innenfor sikringssone for grunnvannsforsyning.	
KPHensynsonenavn	H190	KPSikring	Andre sikringssoner	Arealet ligger innenfor sikringssone for mineralforekomst.	Kapittel 5.1.3 b)
KPHensynsonenavn	H210	KPStøy	Rød sone iht. T-1442	Arealet ligger innenfor rød støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane.	Kapittel 5.1.1
KPHensynsonenavn	H220	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	Arealet ligger innenfor gul støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane.	Kapittel 5.1.1
KPHensynsonenavn	H230	KPStøy	Grønn sone iht. T-1442	Arealet ligger innenfor grønn støysone (stille sone). Støyende tiltak/aktivitet skal unngås innenfor området.	Kapittel 5.1.1
KPHensynsonenavn	H310	KPFare	Ras- og skredfare	Arealet ligger innenfor fareområde for ras- og skredfare. Det betyr at området ligger under marin grense og/eller at det er et kjent fareområde for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak innenfor området.	Kapittel 5.1.2 b)
KPHensynsonenavn	H320	KPFare	Flomfare	Arealet ligger innenfor fareområde for stormflo og bølgepåvirkning eller flom.	Kapittel 5.1.2 a) og c)
KPHensynsonenavn	H360	KPFare		Arealet ligger innenfor fareområde for skytebane.	Kapittel 5.1.2 f)

KPHensynsonenavn	H370	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Arealet ligger innenfor fareområde for høyspenningsanlegg.	Kapittel 5.1.2 g)
KPHensynsonenavn	H390	KPFare	Annen fare	Arealet ligger innenfor fareområde for steinsprang, skredfare i bratt terreng eller forurenset grunn i sjø.	Kapittel 5.1.2 d), e) og h)
KPHensynsonenavn	H410	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur	Arealet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.	Kapittel 1.4 a) og 5.1.4
KPHensynsonenavn	H530	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv	Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til friluftsliv.	Kapittel 5.2.1
KPHensynsonenavn	H540			Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til grønnsstruktur.	
KPHensynsonenavn	H550	KPAngittHensyn	Hensyn landskap	Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til landskap.	Kapittel 5.2.3
KPHensynsonenavn	H560	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø	Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til naturmiljø.	Kapittel 5.2.2
KPHensynsonenavn	H570	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø.	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_1	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Jåberg, Istrehågan, Marumdalen, Haugen og Vestad	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_2	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Sundåsen, Bogen og Langø	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_3	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Høyjord	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_4	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Gokstad	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_5	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Stokke prestegård og kirkested	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_6	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Hella, Skjærnes og Melsom	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1



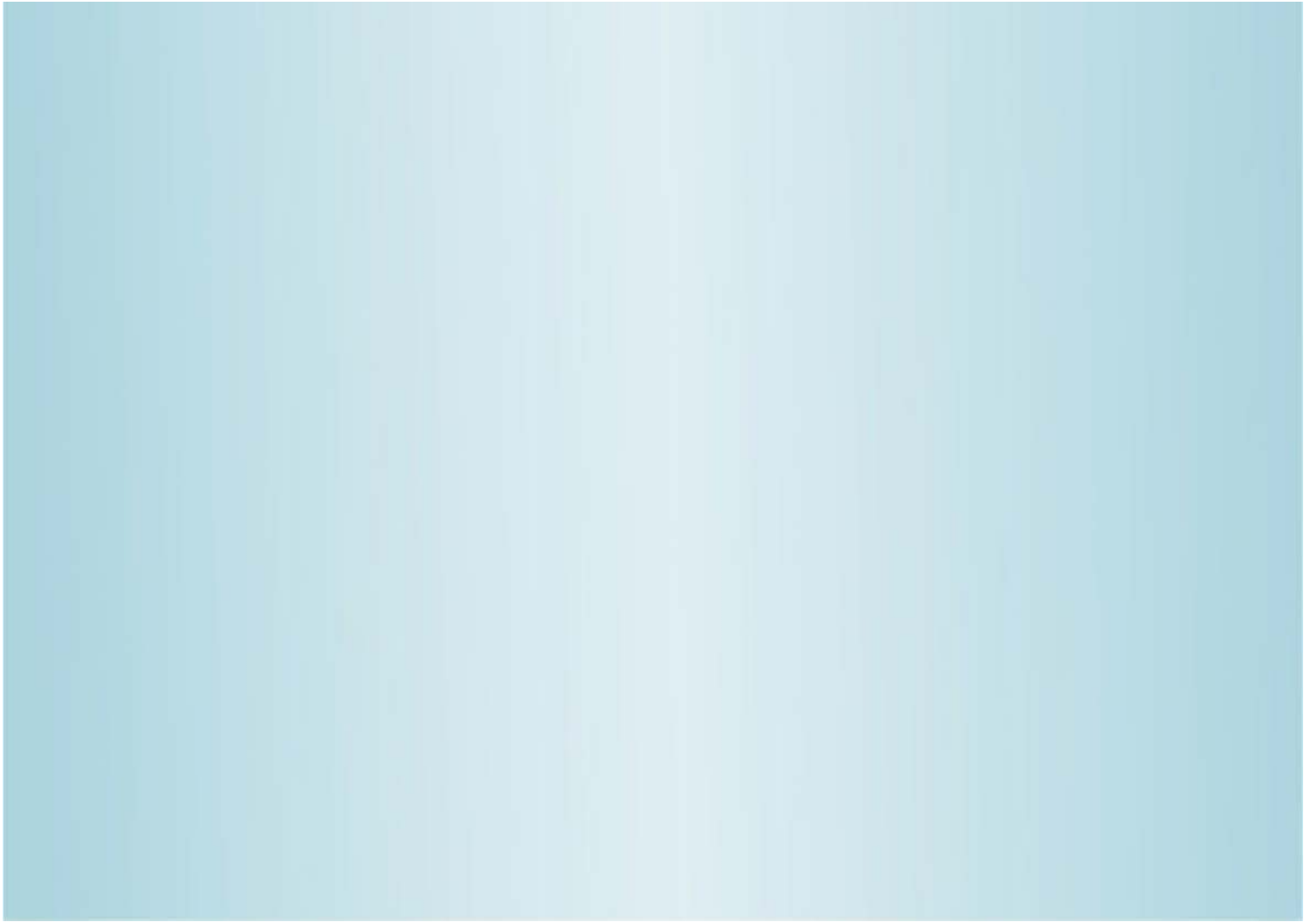
KPHensynsonenavn	H570_7	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Fevang	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_8	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Auve	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_9	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Sandar kirkested	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_10	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Parken	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_11	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Nybyen og Rukla	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_12	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Bjerggata	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_13	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Bjerggata	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H710	KPBåndlegging	Båndlegging for regulering etter pbl.	Arealet ligger innenfor båndleggingssone for regulering.	Kapittel 5.3.3
KPHensynsonenavn	H720			Området er fredet etter naturmangfoldloven.	Kapittel 5.3.2
KPHensynsonenavn	H730			Området er båndlagt etter kulturminneloven.	Kapittel 5.3.1
KPHensynsonenavn	H740			Området er båndlagt etter andre lover.	Kapittel 5.3.2
KPHensynsonenavn	H810	KPGjennomføring	Krav om felles planlegging	Det er krav om felles planlegging for flere eiendommer.	Kapittel 5.4
KPHensynsonenavn	H910	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Ved motstrid skal reguleringsplanen gjelde foran kommuneplanens arealdel.	Kapittel 1.2.4
BestemmelseOmrådenavn	#F1 Fortetningsone	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F1.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2

BestemmelseOmråd enavn	#F2	KPBestemmelse Hjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F2.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	#F3	KPBestemmelse Hjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F3.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	#F4	KPBestemmelse Hjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F4.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	#F5	KPBestemmelse Hjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F5.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	#SB1	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB1.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB2	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB2.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB3	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB3.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB4	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB4.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB5	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB5.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB6	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB6.	Kapittel 2.2.4



BestemmelseOmråd enavn	#SB7	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB7.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB8	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB8.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB9	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB9.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB10	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB10.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	Byromsst rategi 1	KPBestemmelse Hjemmel	innhold utbyggingsavtale	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for byromsstrategi 1.	Kapittel 1.8.1 og 1.8.2
BestemmelseOmråd enavn	Byromsst rategi 2	KPBestemmelse Hjemmel	innhold utbyggingsavtale	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for byromsstrategi 2.	Kapittel 1.8.1 og 1.8.2
BestemmelseOmråd enavn	Byromsst rategi 3	KPBestemmelse Hjemmel	innhold utbyggingsavtale	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for byromsstrategi 3.	Kapittel 1.8.1 og 1.8.2
BestemmelseOmråd enavn	Fortettin gssone	KPBestemmelse Hjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor fortettingssonen i Sandefjord.	Kapittel 1.8.2 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	Fortettin g Andebu	KPBestemmelse Hjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor en av fortettingssonene i Andebu.	Kapittel 1.8.2 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	Murbyen	KPBestemmelse Hjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for murbyen. Her er det begrensninger og konkrete føringer for tiltak eller utvikling av eiendommen.	Kapittel 2.4.2

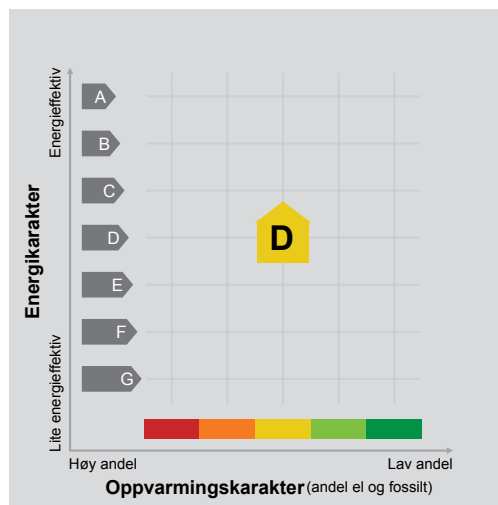




ENERGIATTEST



Adresse	Hollenderåsen 34
Postnummer	3234
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	108
Bruksnummer	208
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8191425
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-106300
Dato	11.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

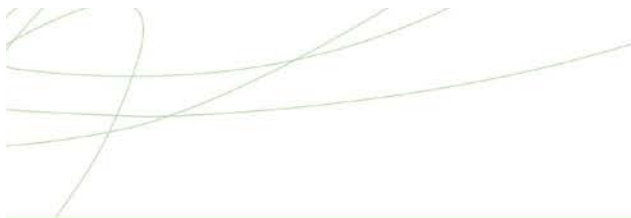
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 25 973 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

21 203 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 600 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1995
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 152
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Hollenderåsen 34 - Nabolaget Buer/Holtan - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Holtan søndre Linje 03, 168	3 min 0.3 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	12 min 6.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

Skoler

Vesterøy skole (1-7 kl.) 144 elever, 10 klasser	9 min 0.8 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	5 min 2.9 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	7 min 4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min 7.8 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100



Opplevd trygghet

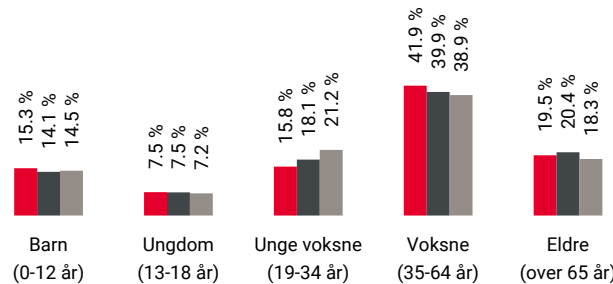
Veldig trygt 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Buer/Holtan	960	398
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gapahuken Natur- og friluftsbarnhage (...)	21 min 28 barn 1.9 km
Ringkollen barnehage (1-5 år)	5 min 39 barn 2.9 km
Veraåsen naturbarnehage (0-5 år)	5 min 92 barn 2.7 km

Dagligvare

Coop Extra Framnes	6 min
Post i butikk, PostNord	3.5 km
Coop Extra Kamfjordjordet	6 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



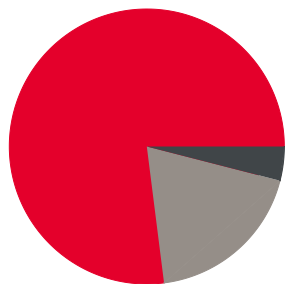
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

⚽ Vesterøy skole	8 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
⚽ Vesterøya idrettspark	19 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	1.7 km	
🚴 e2 Framnæs	6 min	🚗
🚴 Fresh Fitness Sandefjord	7 min	🚗

Boligmasse



77% enebolig
4% blokk
19% annet

Varer/Tjenester



Hvaltorvet Kjøpesenter

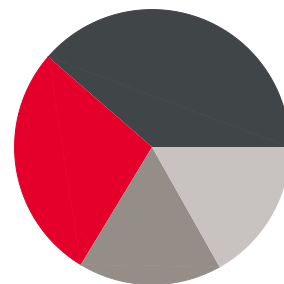
10 min 🚗



Apotek 1 Indre Havn

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
39% 6-12 år
17% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



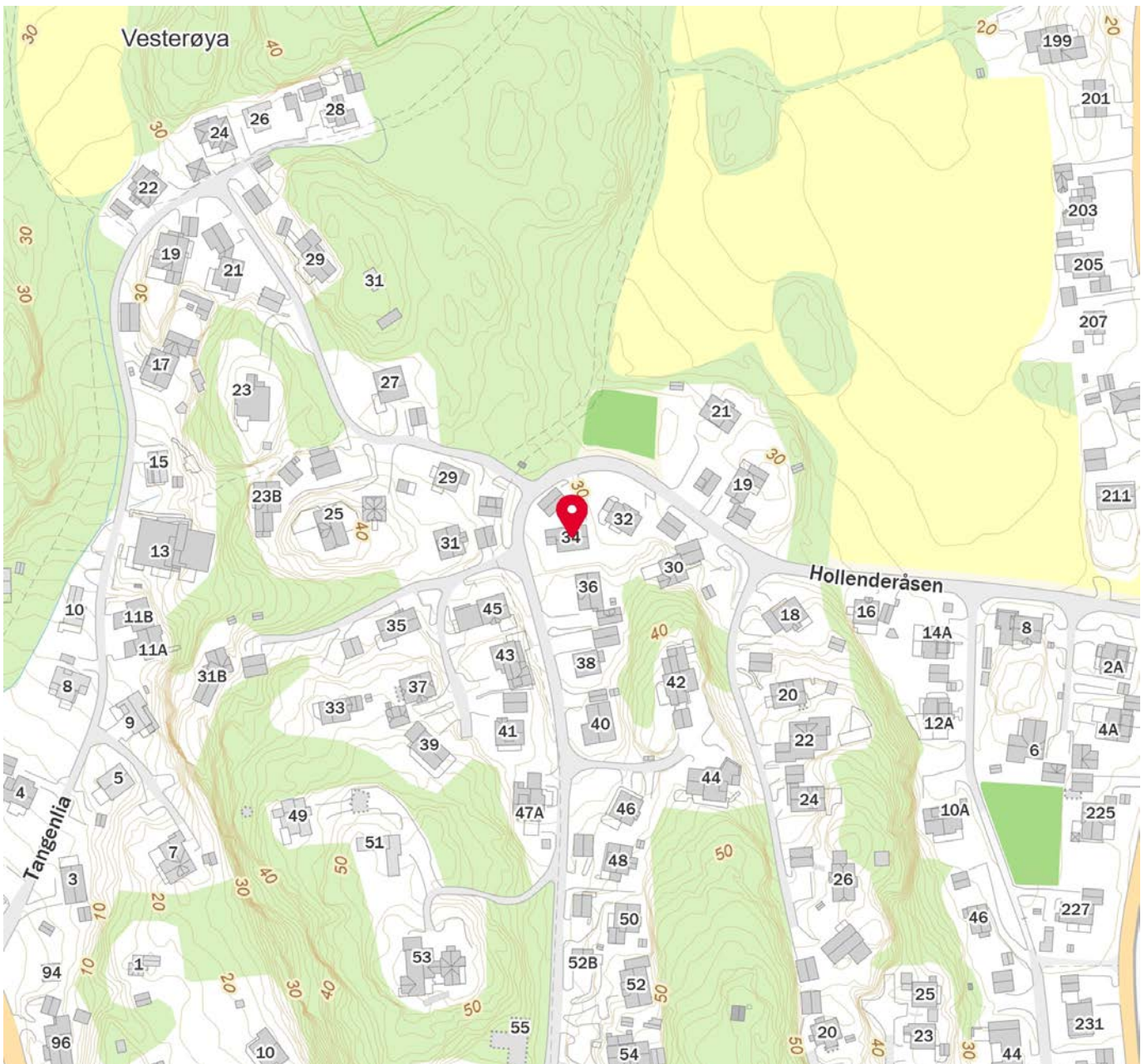
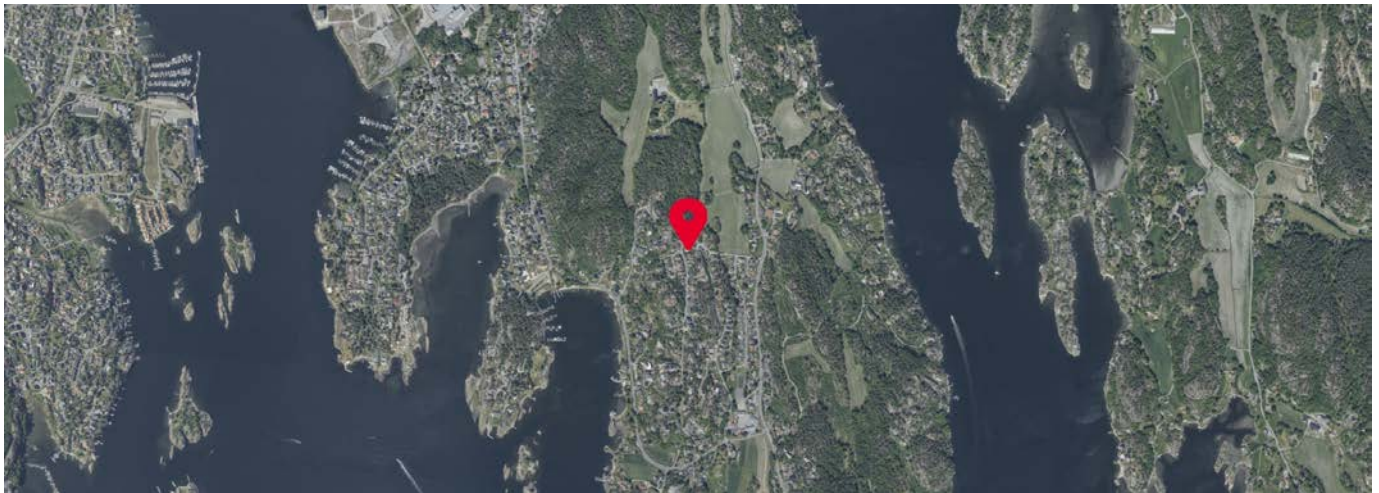
0%

43%

Buer/Holtan
Sandefjord
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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 SPØPELASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hollenderåsen 34
3234 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Peder Otterbech

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

aktiv.
Tar deg videre