



aktiv.

Husebygrenda 25, 3219 SANDEFJORD

**Romslig enebolig med 2
utleiedeler, 5 garasjeplasser,
løftebukk, solrik terrasse, nærhet
ny skole, natur og Kariåsen**



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 7 800 000,-
Omkostn.: Kr 196 350,-
Total ink omk.: Kr 7 996 350,-
Selger: Jarle Karlsrud

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 281/400 kvm
Tomtstr.: 1401 m²
Soverom: 7
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 110, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1311250037

Romslig enebolig med 2 utleiedeler, 5 garasjeplasser, løftebukk, solrik terrasse.

Velkommen til Husebygrenda 25 i Sandefjord! Denne romslige eneboligen fra 1974 har et bruksareal på 281 m² og er oppgradert med moderne fasiliteter som Future Home strømstyringssystem og varmepumpe. Eiendommen inkluderer en stor garasje og en frittliggende utebod. Innvendig finner du parkett og laminatgulv, malte panelvegger, og en koselig peis i stuen. Boligen har flere bad, hvorav ett er nylig renoverert. Beliggende i et familievennlig område med gode skoler og offentlig transport i nærheten, er dette en ideell bolig for barnefamilier. En sjelden mulighet i et attraktivt nabolag!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	59
Egenerklæring	94
Energiattest	100
Nabolagsprofil	106
Budskjema	136

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 281 m²

BRA - e: 119 m²

BRA totalt: 400 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 82 m² Hybel: Entré, Gang, Kjøkken, Bad, Stue, To soverom, Bod

BRA-i: 44 m² Leilighet: Gang, Soverom, Stue, Mellomgang, Kjøkken, Bad

1. etasje

BRA-i: 155 m² Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Gang, Mellomgang, Entré, Trapperom, Bad, 4 soverom, Bod, Toalettrom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 119 m² 5 garasje plasser. 2 ladebokser. Sittegruppe i 2. etg i garasjen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1. etg.

Stue 46 m²

Gang 16,4 m²

Kjøkken 14,2 m²

Vaskerom 9,7 m²

Bod 1 m²

Entre 4,3 m²

Mellomgang 6,6 m²

Trapperom 7,7 m²

Bad 6,5 m²

Soverom 10,8 m²

Soverom 10,7 m²

Soverom 10,7 m²

Soverom 10,2 m²

Hybel

Stue 22 m²

Kjøkken 13,2 m²

Bad 7,2 m²

Bod 2,2 m²

Bod 8,5 m²

Gang 5,5 m²

Entre 2,5 m²

Soverom 11 m²

Soverom 8,1 m²

Leilighet

Stue 22,6 m²

Gang 2,2 m²

Soverom 6,9 m²

Mellomgang 2,2 m²

Kjøkken 4,8 m²

Bad 3,8 m²

Garasje 16,7 m²

Garasje 24 m²

Garasje 62 m² + 15,5 m², med lavere takhøyde 1,91m

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1401 m²

Tomtebeskrivelse

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

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

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker.

På eiendommen er det en betong støttemur på siden av boligen.

Terrenget rundt boligen er flatt og skrånet.

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er av plast. Vann og avløpsledninger inn til boligen er skiftet i 2016.

Eiendomsgrense er middels nøyaktige og kan avvike noe.

Eiendommen har et beregnet areal på 1401,8 kvm.

Beliggenhet

Sjøglimt og muligheter – en smart bolig i hjertet av Vesterøya

I Husebygrenda 25 får du ikke bare et hjem – du får en gjennomtenkt livsstil. Denne romslige eneboligen med to utleieenheter gir deg økonomisk spillerom og et hjem fylt med utsikt, nærhet og trygghet.

Garasjeanlegg med et mekkeparadis. Eiendommen har hele 5 garasjeporter og 5 garasjeplasser, perfekt for deg med flere kjøretøy, hobby eller samling. Her finnes 2 elbilladere, og én av plassene er utstyrt med løftebukk – perfekt for deg som skruer selv eller ønsker profesjonelle fasiliteter hjemme. Dette er ikke bare en bolig – det er et sted med kapasitet til å leve fullt ut.

Med fin sjøutsikt både fra stua og terrassen, kan du følge lyset over fjorden mens dagen går sin gang – fra kaffekoppen om morgenen til kveldssolen over åskammen.

Boligen ligger rolig til i et familievennlig nabolag der trygghet og naboskap står sterkt. Her er det kort vei til det meste – men likevel akkurat langt nok unna til å nyte stillheten. Området er kjent for sin landlige ro, nærhet til natur og sjø, og for å være en attraktiv plass for barnefamilier, etablerere og dyrevenner.

For den aktive familien ligger Vesterøya idrettspark, også kalt Kariåsen, kun fire minutters gange unna – et flott idrettsanlegg med både utebaner og en stor hall som huser fotball, håndball og aktivitet året rundt. Her arrangeres det flere populære cuper årlig – et pulserende samlingspunkt for idrettsglede og fellesskap.

Like i nærheten planlegges også Sandefjords nye, moderne barneskole som skal stå ferdig i 2026 – en sammenslåing av Framnes, Vesterøy og Ormestad barneskoler. En tydelig investering i fremtidens oppvekstmiljø – og et pluss for både barn og boligverdi.

Ønsker du en dukkert på varme sommerdager, er Korsvik, Tangen og Asnes innen kort gangavstand sydover. Her finner du både svaberg og sand, stille viker og solfylte svømmeturer. Drømmer du om båtliv, finnes det båtplassmuligheter i både Fjellvik, Framnes, Asnes og Tangen – det anbefales å undersøke dette nærmere for den som ønsker sin egen plass i skjærgården.

Dagligvare, skoler, barnehager og kjøpesenter ligger innen rekkevidde, og Sandefjord sentrum nås på under 10 minutter med bil. Offentlig transport er også lett tilgjengelig.

Husebygrenda 25 er rett og slett et sted hvor bolig, økonomi og beliggenhet møtes i harmoni – og hvor sjøutsikt, idrettsglede og nabolagsfølelse danner rammen for et godt liv. Et sted å lande. Og vokse videre fra.

10 argumenter for å kjøpe denne boligen:

1. To separate utleieenheter – svært gode leieinntekter

Gir kjøperen mulighet til å bo rimelig eller nesten gratis med inntekter fra både hybel og separat leilighet.

Attraktivt for både investorer og barnefamilier som ønsker fleksibilitet (ungdomsdel, generasjonsbolig, kontor).

2. 5 garasjeplasser med 5 porter + 2 elbilladere og løftebukk

En sjeldenhet! Ideelt for bilentusiast, håndverker eller utleie av garasjeplasser.

Kombinasjonen av elbilladere og løftebukk gjør dette til et praktisk og teknisk unikt anlegg.

3. Sjøutsikt fra stue og terrasse

Visuelt løft! Dette bør fremheves på bilder og i visning.

Gir boligen ekstra verdi og sjeldenhetsfaktor.

4. Svært barnevennlig og rolig område

Lav trafikk, stille omgivelser og godt naboskap.

Nærhet til natur, turterreng, skog og sjø gjør det attraktivt for aktive familier og husdyreiere.

5. Ny barneskole under bygging – ferdig 2026

Store investeringer i nærmiljøet løfter både bomiljø og fremtidig verdi.

Sammenslåing av tre skoler gir moderne fasiliteter.

6. Vesterøya idrettspark (Kariåsen) kun 4 min gange

Ettertraktet idrettsanlegg for fotball og håndball med cuper og høy aktivitet.

Betydelig pluss for barnefamilier og ungdom.

7. Kort gangavstand til sjø og populære badeplasser (Tangen, Asnes, Korsvik)

Ideelt for sommerliv og turer hele året.

Viktig for familier, hundeeiere og friluftinteresserte.

8. Mulighet for båt plass flere steder i nærområdet

Fjellvik, Framnes, Asnes og Tangen gir flere alternativer.

Bør fremheves for båtfamilier og folk med tilknytning til sjøen.

9. Energiforbedringer og tekniske oppgraderinger

Ny varmepumpe (2024), Future Home strømstyring (2025), elbilladere (2020), nytt sikringsskap (2014).

Hever komfort og senker driftskostnader.

10. Stor og fleksibel bolig med 281 m² BRA

Gir mange bruksmuligheter over tid.

Kan tilpasses ulike livssituasjoner: utleie, kombinert næring, storfamilie, hobby eller generasjoner.

Adkomst

Eiendommen har direkte tilkomst fra Husebygrenda.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Veraåsen naturbarnehage (0-5 år) - 18 min

Villa Villekulla barnehage (0-5 år) - 17 min

Vesterøy Solkollen barnehage (0-5 år) - 18 min

Skoler:

Framnes skole (1-7 kl.) - 21 min

Skagerak International School (1-10 kl.) - 5 min

Ormestad skole (1-7 kl.) - 6 min

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

Skagerak International School - 5 min

Sandefjord videregående skole - 12 min

Sport og trening:

Vesterøya idrettspark - 4 min

Framnes skole - 21 min

Framnæs - 5 min

EVO Sandefjord Øst - 5 min

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Vesterøy skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Vindal Industriveien (Linje 03) ca. 0.3 km

Sandefjord stasjon ca. 4,4 km

Sandefjord lufthavn Torp 20 min med bil

Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen generelt:

Eneboligen er oppført i 1974 og har blitt tilbygget og oppgradert flere ganger. Den har en tradisjonell byggemåte med bindingsverkskonstruksjoner og er utvendig kledd med stående trekledning.

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker.

Grunnmur:

Det er riss i grunnmuren under vinduer i underetasjen, samt noe malingsavskalling.

Drenering:

Dreneringen er fra byggeår og består antagelig av perforerte drenerør i plast. Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader:

Boligen har tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner med stående trekledning. Det er svertesopp på gesims og kledning på enkelte vegger, samt svelling og begynnende råte på plater mellom stående og liggende kledning.

Takkonstruksjon:

Boligen har saltak av plassbygde trekonstruksjoner med duk som undertak. Det er noe fuktskjolder i undertaket.

Renner, nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp er i lakkert stål og ble skiftet i 2010. Det mangler snøfangere på

hele eller deler av taket.

Etasjeskillere:

Boligens etasjeskillere er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

Vinduer og dører:

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vindusrammene er fra byggeår, og det er begynnende råte på enkelte vinduer. Ytterdører til hovedbolig er skiftet ca 2020, mens terrassedøren er fra byggeår og har noe aldersslitasje.

Terrasse, balkonger, trapper ol.:

Boligen har en ca 50 m² terrasse med beiset terrassegulv og glassrekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Bygningen generelt – Uthus/anneks/garasje:

På eiendommen er det en frittliggende garasje oppført på støpt plate med Leca oppkantblokk. Garasjen har saltak av plassbygde takstoler med betongstein som takteking.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertak.
- Nedløp og beslag: Mangler snøfangere.
- Veggkonstruksjon: Svertesopp og begynnende råte på kledning.
- Takkonstruksjon/Loft: Fuktskjolder i undertak.
- Vinduer: Begynnende råte på enkelte vinduer.
- Terrassedører: Aldersslitasje og rust på søyle til terrasse.
- Gulv mot grunn: Høydeforskjell på mellom 15-30 mm.
- Radon: Bygget er ikke bygget med radonsperre.
- Rom Under Terreng: Høyt fuktnivå i trevegger.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav.
- Hybel. Bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Leilighet. Bad: Flisfuger har riss/sprekker, og høydeforskjell ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Leilighet. Bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Hybel. Kjøkken: Svelling på bunnplate i benkeskap.
- Leilighet. Kjøkken: Svelling på undersiden av benkeplaten.
- Spesialrom. Toalettrom: Kun naturlig avtrekk fra rommet.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Ventilasjon: Ikke lufteventil på soverom i leilighet.

- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Riss i grunnmur og malingsavskalling.
- Forstøtningsmurer: Støttemuren heller noe utover.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- 1. etasje. Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen.

Den lille utleiedelen anses som leilighet, mens den største utleiedelen som hybel da den har innvendig adkomst til hoveddelen.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2005.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Søvik Håndverkstjenester + Berge & Gjertsen

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom oppe (tilgang fra kjøkken): Hele vaskerommet revet ned til stendere og bygget opp fra bunnen. Utført av Søvik Bad stor leilighet nede. Hele badet revet ned til stendere og bygget opp fra grunnen. Utført av Berge & Gjertsen

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

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Dette er utført av fagfolk så jeg legger til grunn at det er gjort skikkelig.

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

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere har dette skjedd i underetasjen, men etter at Firma Arne Rød & Co fikset utvendige rør i 2016 så har ikke dette vært et problem. Slik jeg ser det så er problemet løst.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Arne Rød & Co

Beskrivelse av arbeidet: Fikset feil på utvendige rør i 2016.

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

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Noe saltutslag i teknisk rom underetasje.

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

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Noe utetthet rundt pipe som er løst etter nytt pipebeslag.

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

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Noen riss i mur underetasje som påvist av teknisk takst.

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: "Sukkermaur" har kommet om våren noen ganger. Omfattende behandling 2024 løste saken. Mus på loftet vinteren 2024 som er fanget med musefelle.

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: Komplett Elektro + Sandefjord Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Opp gjennom årene er det utført mye arbeid på det elektriske for å oppgradere til dagens standard. Det er alltid brukt fagfolk. Dette er alt fra en ny stikkontakt, endre belysning, legge til futurehome strømsparing, to ladebokser til el-biler, installere varmepumpe, nytt sikringskap etc.

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: Opp gjennom årene så har det vært utført mye arbeid på det elektriske, og man må anta at fagfolk kontrollerer anlegget i den forbindelse. Ingen offentlig kontroll utover dette.

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

Ja

Beskrivelse av arbeidet: En ladeboks i ny del av garasje. En ladeboks i gammel del av garasje.

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: Jeg har selv gjort mye tømrerarbeid på boligen gjennom de mange årene jeg har hatt huset. Største inngrep er utvidelse av to soverom helt mot øst. Jeg har fått hjelp av fagfolk, men formelt så har jeg gjort dette selv.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dekke og utvidet veranda.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Huset er opprinnelig bygget som tomansbolig, med en leilighet i hver etasje. Kjellerstuen under stuen (mot sør) ble bygget om til separat hybel, som er godkjent hos kommunen. Da var huset en flermannsbolig med tre separate leiligheter. Etter dette ble det satt inn en trapp mellom boligen oppe, og leiligheten nede, fordi vi trengte mer plass. Nå i de senere årene så har denne trappen i praksis vært stengt, slik at boligen igjen har tre leiligheter. Formelt er det en stor bolig med en hybel. I praksis er det to leiligheter og en hybel. Dette er i dag utleid. Hybelen mot sør er leid ut på normal måte, mens leiligheten mot øst er leid ut "som del av egen bolig" for å tilfredsstille gjeldende regelverk. Dagens løsning, med i praksis to utleieenheter nede + egen bolig oppe er slik jeg forstår det helt lovlig idag, både skattemessig og teknisk. Om ny eier ønsker bør det la seg gjøre å fjerne trappen og lage tre separate boenheter, da dette tidligere har vært en flermannsbolig. Kommunen må svare på hvilket tiltak som i så tilfelle må ordnes. Dagens eier har ikke sett behov for dette, da dette kan utløse nye skatteregler.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Hybel godkjent skriftlig. Utleie av leilighet "som del av egen bolig" er anbefalt av kommunen i møte med dem.

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

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Omfattende endringer i underetasje på grunn av skiftende utleiepraksis. Utvidelse av to soverom oppe (øst)

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Hybel godkjent skriftlig. Utleie av leilighet "som del av egen bolig" er anbefalt av kommunen i møte med dem.

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?

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Det bygges ny skole i nærheten.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Foretatt radonmåling vinteren 2024/2025

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

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Vanlig tilstandsrapport i forbindelse med salget av boligen 2025.

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)?

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Tyrolerhuset som nabo har rør som går over plenen. Det er avtale om deling av kostnader ved eventuelle feil her.

Kommentar fra selger: Garasjeport nummer tre fra veien brukes manuelt da et er noe sig i takkonstruksjonen. Dette er forsterket opp i taket i etasjen over og fungerer greit, men ikke utført av fagfolk.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Gang, Mellomgang, Entré, Trapperom, Bad, 4 soverom, Bod, Toalettrom

Hybel: Entré, Gang, Kjøkken, Bad, Stue, 2 soverom, Bod

Leilighet: Gang, Soverom, Stue, Mellomgang, Kjøkken, Bad

Kommentar: 2 Boder

Bygninger på eiendommen:

Garasje: På eiendommen er det i tillegg til boligen en 119 m² frittliggende garasje.

Standard

Boligen – rom for liv og muligheter

Hoveddelen av boligen er lys og romslig med fin sjøutsikt fra stue og terrasse. Oppholdsrommene har god takhøyde og naturlig lysinnslipp, og gir en lun og hjemmekjær atmosfære. Kjøkkenet er i eik med god skaplass og sittegruppe, mens stuen har peis og direkte utgang til terrasse. Det er flere soverom, oppgraderte bad og vaskerom, og god lagringsplass i hele huset.

I underetasjen ligger en egen hybel med inngang, bad og kjøkken. I tillegg finnes en separat leilighet med egen inngang, bad, stue og kjøkken - begge enhetene gir gode leieinntekter og mulighet for generasjonsbolig, ungdomsdel eller hjemmekontor.

Garasjeanlegget gir deg hele fem porter, hvorav to med elbilladere og en med løftebukk – ideelt for både hobby og praktisk bruk.

Standard og tilstand

Boligen er oppført i 1974 og har blitt kontinuerlig oppgradert og vedlikeholdt. Blant annet er det installert varmepumpe (2024), elbillader (2020), nytt strømstyringssystem (2025) og nytt sikringsskap (2014). Badene i hoveddelen og hybelen er renovert i 2014 og 2015 av fagfolk.

Samtidig må det påregnes noe stedvis modernisering og vedlikehold. Taket og enkelte utvendige konstruksjoner (kledning, vinduer, terrassedør) er fra byggeår og nærmer seg forventet levetid. Bad i hoveddel fra 1985 må påregnes renovert. Det er påvist enkelte fuktverdier i kjellervegger og mindre avvik ved enkelte våtrom og overflater.

Tilstandsrapporten viser at boligen er normalt godt vedlikeholdt med tanke på alder, og fremstår som funksjonell og solid. Med aktivt vedlikehold og trinnvis modernisering vil boligen være en trygg og verdifull investering i mange år fremover.

Utleieinntekter og leieforhold

Eiendommen har to separate utleieenheter, begge med egen inngang, kjøkken, bad og strømabonnement. Leieforholdene forvaltes av Utleiemegleren og gir stabile og forutsigbare inntekter.

Leilighet 1 – Stor leilighet (under soveromsdelen)

Månedssleie: kr 10 127,-

Oppsigelsestid: 3 måneder, løpende

Strøm: Eget abonnement og egen måler i leietakers navn

Leilighet 2 – Liten leilighet (under stuedelen)

Månedssleie: kr 8 000,-

Bindingstid: Til 31.12.2025

Deretter: 3 måneders løpende oppsigelsestid

Strøm: Eget abonnement og egen måler i leietakers navn

Begge leieforholdene inkluderer:

TV og bredbånd

Renovasjon og kommunale avgifter

Bygningsforsikring (ikke innboforsikring)

De oppgitte beløpene er det leietaker betaler til Utleiemegleren, og representerer dermed faktiske brutto leieinntekter for eier.

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

Kjøkken:

Kjøkken hovedbolig.

Kjøkken med tilkomst fra stue.

Kjøkkeninnredning med eik speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskum og frittstående hvitevarer.

Det er mekanisk ventilator over platetopp.

Kjøkkenet er fra 1985.

Kjøkken hybel.

Kjøkken med tilkomst fra gang.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate oppvaskum og frittstående hvitevarer.

Det er mekanisk ventilator over platetopp. Ventilatoren har kullfilter.

Kjøkken leilighet.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskum og frittstående hvitevarer.

Det er mekanisk ventilator over platetopp.

Bad:

Bad/vaskerom hovedbolig.

Vaskerom med tilkomst fra kjøkken.

I rommet er det porselen vaskeservant i innredning, lukket dusjkabinett, gulvmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.

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

Rommet er renoveret i 2014. Arbeidene er utført av fagfolk.

Bad hovedbolig.

Bad/wc med tilkomst fra mellomgang.

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

Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

Bad hybel.

Bad/wc med tilkomst fra gang.

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

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.

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

Badet er bygget i 2015. Arbeidet er utført av fagfolk.

Bad leilighet.

Bad/wc med tilkomst fra mellomgang.

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

Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

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

Innvendige overflater:

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett og laminat.

Vegg: Malt panel, malt strie.

Tak: Panel og slette malte flater.

Tekniske installasjoner:

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Noe nyere vannrør i fbm. bad.

I boligen er det tre VV beredere.

Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk avtrekk fra vaskerom og kjøkken.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe. Varmepumpen er fra 2024.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:

Vedfyring.

Varmepumpe.

Elektriske ovner.

Sikringsskap er skiftet i 2014.

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: 2025

Montert Future Home Strømstyringssystem.

Årstall: 2024

Montert varmepumpe.

Årstall: 2020

Montert el bil ladere.

Årstall: 2016

Skiftet utvendige vann og avløpsledninger inn til boligen.

Årstall: 2015

Montert trapp.

Bygget bad i underetasjen hovedbolig (hybel). Utført av fagfolk.

Årstall: 2014

Renovert vaskerom/bad. Arbeidene er utført av fagfolk. Revet ned til reisverk.

Nytt sikringsskap.

Årstall: 2013

Skiftet alle glassruter i boligen.

Årstall: 2010

Vaske og impregnert takteking.

Skiftet beslag og takrenner og nedløp.

Årstall: 2005
Tilbygget bolig.

Årstall: 1985
Pusset opp bad hovedbolig.
Pusset opp kjøkken hovedbolig.

Parkering

Eiendommen har en frittliggende garasje med et totalt areal på 119 m², som gir gode parkeringsmuligheter. Garasjen er oppført med tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner og har tilkomst via garasjeporter og sidedør. God plass til å parkere biler på egen tomt.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

1288968

Radonmåling

Bygget er ikke bygget med radonsperre. Det er foretatt radonmålinger. Det er ikke målt forhøyede verdier.

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

Oppvarming: Vedfyring, varmepumpe, elektriske ovner.
Det ble utført tilsyn på ildsted 15/3-2017 og feiing 25/4-2022.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

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 7 800 000

Kommunale avgifter

Kr 30 674

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer inkluderer vann, avløp, renovasjon (fellesløsning), feiing. Beløpet er estimert forbruk for 2025 og kan avvike noe.

Formuesverdi primær

Kr 2 091 049

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 8 364 196

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 110, bruksnummer 5 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:

3907/110/5:

02.08.2006 - Dokumentnr: 4927 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:110 Bnr:3

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:110 Bnr:5

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:110 Bnr:24

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:110 Bnr:84

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:110 Bnr:96

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:110 Bnr:97

11.07.2006 - Dokumentnr: 4416 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:110 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 987308 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:110 Bnr:99

01.01.2024 - Dokumentnr: 392690 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:110 Bnr:99

07.10.1921 - Dokumentnr: 901574 - Elektriske kraftlinjer

Mottatt erstatning

27.02.1967 - Dokumentnr: 990114 - Elektriske kraftlinjer

VEDR.SANDAR E-VERK

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1984 - Dokumentnr: 8759 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:110 Bnr:84

Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1989 - Dokumentnr: 6627 - Bestemmelse om vannledn.

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

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

Overført fra: Knr:0706 Gnr:110 Bnr:55

30.08.1989 - Dokumentnr: 6800 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:110 Bnr:84

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0706 Gnr:110 Bnr:55

26.07.2002 - Dokumentnr: 5623 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:110 Bnr:96

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0706 Gnr:110 Bnr:55

12.05.2005 - Dokumentnr: 3170 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om vann/kloakkledning

04.10.1906 - Dokumentnr: 900021 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:110 Bnr:1

15.06.1972 - Dokumentnr: 3144 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0706 Gnr:110 Bnr:55

14.09.2001 - Dokumentnr: 6636 - Grensejustering

Overført fra: Knr:0706 Gnr:110 Bnr:55

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2005 - Dokumentnr: 1892 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0706 Gnr:110 Bnr:55

07.04.2005 - Dokumentnr: 2172 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3907 Gnr:110 Bnr:97

01.01.2020 - Dokumentnr: 723176 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:110 Bnr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 390102 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:110 Bnr:5

02.08.2006 - Dokumentnr: 4927 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:110 Bnr:99

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.07.1974 vedr. 2-mannsbolig 1. etasje 5 rom, kjøkken, bad og wc. U. etasje 2 rom, kjøkken, bad og wc.

Det ble søkt om bruksendring i 2015.

Det foreligger ferdigattest på bruksendring fra 3 boenheter til 2 boenheter datert 17/6-2015

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.07.1974.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det er ingen vannmåler installert, og eiendommen har en septiktank med slamavskiller.

Adkomst til eiendommen skjer via privat veg.

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: 1 402 m²
- Formål: Boligbebyggelse, Nåværende
- Områdenavn: B

20060009E1 Skottåker boligfelt

Det foreligger en vedtatt reguleringsplan for Skottåker (eiendommene gbnr. 114/29, 47 og 95). Planen legger til rette for en større utbygging med konsentrert boligbebyggelse (lavblokk og tett/lav bebyggelse) på den ubebygde delen og et par større tilgrensede boligeiendommer, gbnr. 114/29 og 114/95, samt sikring av skolevei/turvei og friluftsområde. Det er varslet oppstart av arbeid med endring av den vedtatte reguleringsplanen. Hensikten med planarbeidet er å øke antall boenheter og endre

bygningstypen til småhusbebyggelse. Utbygging av området er ikke påbegynt.

19770002E1 Jotun Vindal

Det pågår arbeid med ny reguleringsplan for Jotun vindal, gbnr. 111/2 mfl. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av nytt produktlager tilknyttet distribusjonsterminal. I tillegg skal reguleringsplanen tilrettelegge for langsiktig utvikling av aktivitetene på Jotun Vindal.

Adgang til utleie

Utleieinntekter og leieforhold

Eiendommen har to separate utleieenheter, begge med egen inngang, kjøkken, bad og strømabonnement. Leieforholdene forvaltes av Utleiemegleren og gir stabile og forutsigbare inntekter.

Leilighet 1 – Stor leilighet (under soveromsdelen)

Månedssleie: kr 10 127,-

Oppsigelsestid: 3 måneder, løpende

Strøm: Eget abonnement og egen måler i leietakers navn

Leilighet 2 – Liten leilighet (under stuedelen)

Månedssleie: kr 8 000,-

Bindingstid: Til 31.12.2025

Deretter: 3 måneders løpende oppsigelsestid

Strøm: Eget abonnement og egen måler i leietakers navn

Begge leieforholdene inkluderer:

TV og bredbånd

Renovasjon og kommunale avgifter

Bygningsforsikring (ikke innboforsikring)

De oppgitte beløpene er det leietaker betaler til Utleiemegleren, og representerer dermed faktiske brutto leieinntekter for eier.

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 tinglysning i etterkant

av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

7 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

195 000 (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))

196 350 (Omkostninger totalt)
212 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
215 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 996 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 012 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 015 050 (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 196 350

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.

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13000,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. 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

14.05.2025

Velkommen til Husebygrenda 25



Eiendommen ligger på en stor og velholdt tomt.

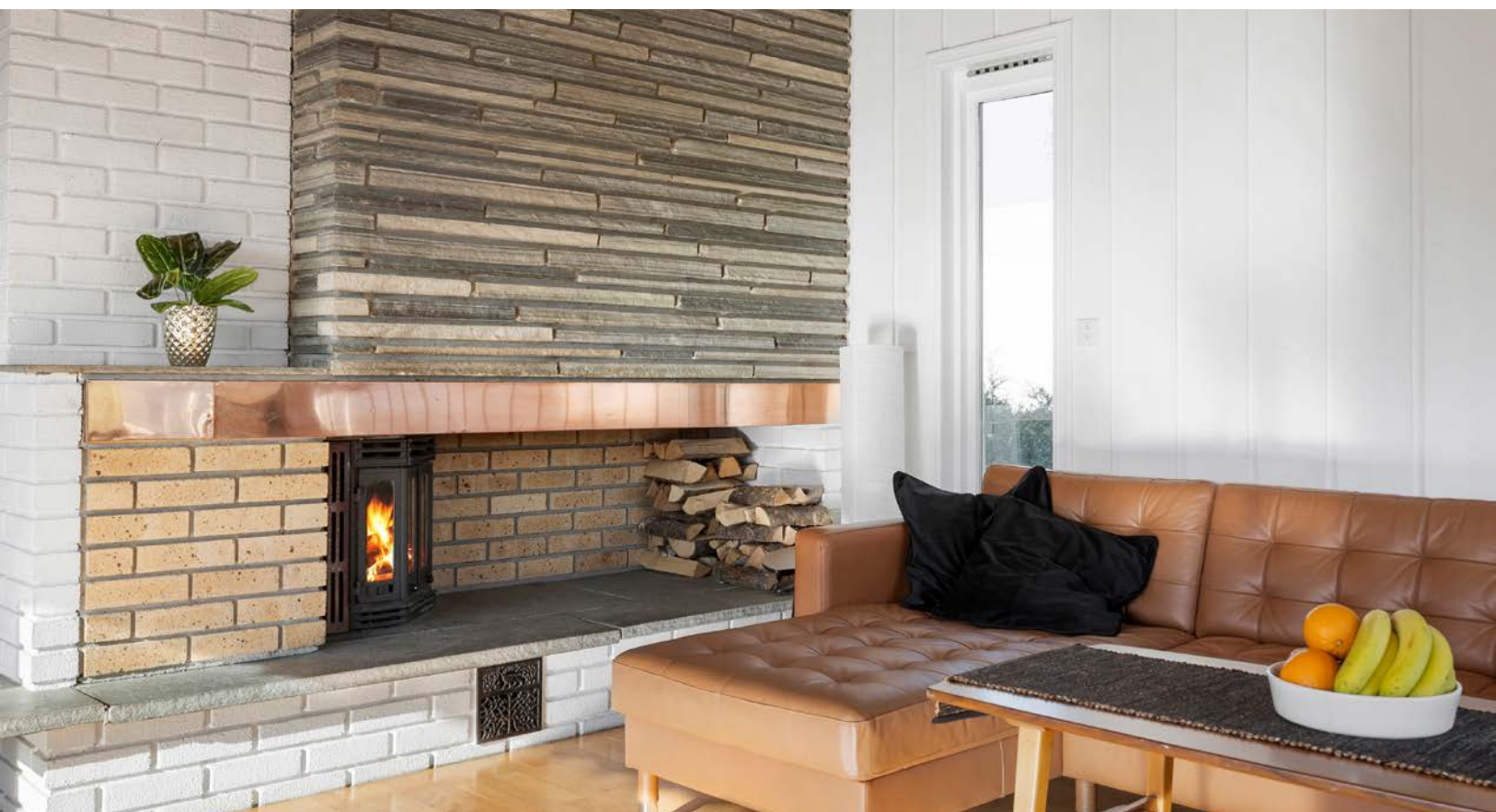


En romslig terrasse/balkong på ca. 50 kvm som strekker seg fra husets fremside og hele veien rundt til baksiden.





Stuen imponerer med fantastisk takhøyde og synlige takbjelker som tilfører rommet karakter og en unik atmosfære.



En nydelig peis i stuen setter stemningen og skaper varme og hygge på kalde vinterkvelder.



Den romslige spisestuen ligger sentralt plassert mellom kjøkkenet og stuen, noe som gir en praktisk flyt mellom rommene.



Kjøkkenet har adkomst fra stuen og er innredet med eik speilfronter, laminat benkeplate og stål oppvaskkum. Det er frittstående hvitevarer, og en mekanisk ventilator plassert over platetoppen.





Husebygrenda 25

©2025 Alle rettigheter reservert

aktiv.

Vaskerom renover i 2014 av fagfolk.
Tilkomst fra kjøkken. Vaskerommet har
porselen vaskeservant i innredning, lukket
dusjkabinett, gulvmontert wc og opplegg for
vaskemaskin.









En flott og solrik terrasse med god oversikt over hagens områder. Her kan man nyte varme sommerdager med grilling, uteservering og avslapning i grønne omgivelser



Terrassen har god plass til utemøbler, med flere soner som egner seg for sosiale sammenkomster.







Husebygrenda 25

Plantegning underetasje

Hybel i underretasjen





Uteområde



Eiendommen har en stor og innbydende hage som passer perfekt for både lek, moro og avslapning – ideell for barnefamilier og sosiale sammenkomster.



Den romslige innkjørselen byr på rikelig med plass for parkering av flere biler, noe som gir god tilgjengelighet for både beboere og gjester.



Men boligen følger stor dobbelgarasje samt 3 mindre garasjer.



Stor dobbel garasje med rikelig plass for lagring! Løftbukken følger med kjøpet.



Flott utsik fra Stuen.







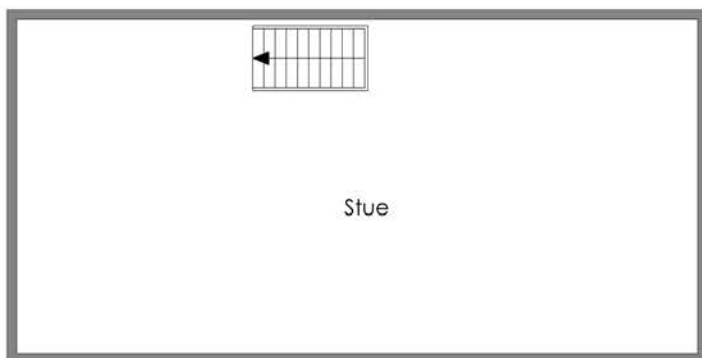
Husebygrenda 25



Husebygrenda 25

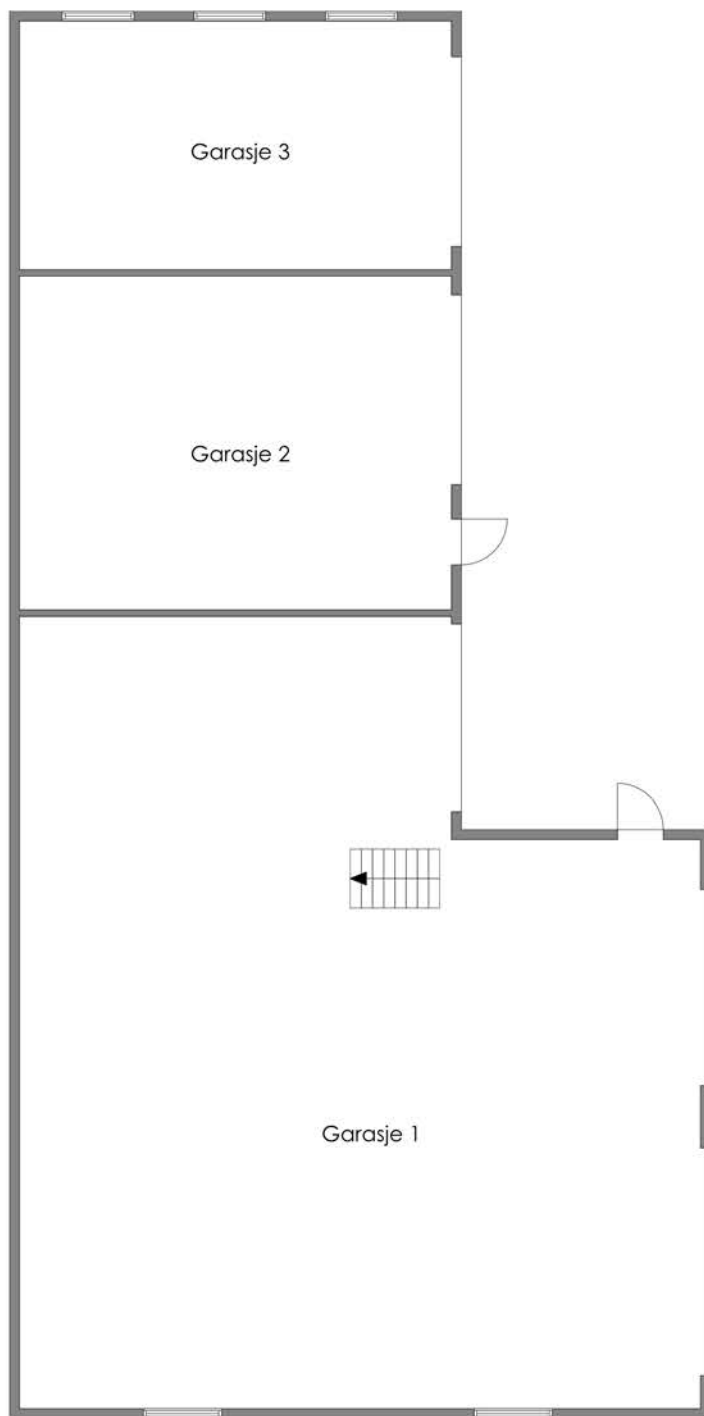


Husebygrenda 25
2 etg over hoved garasjen



Stue

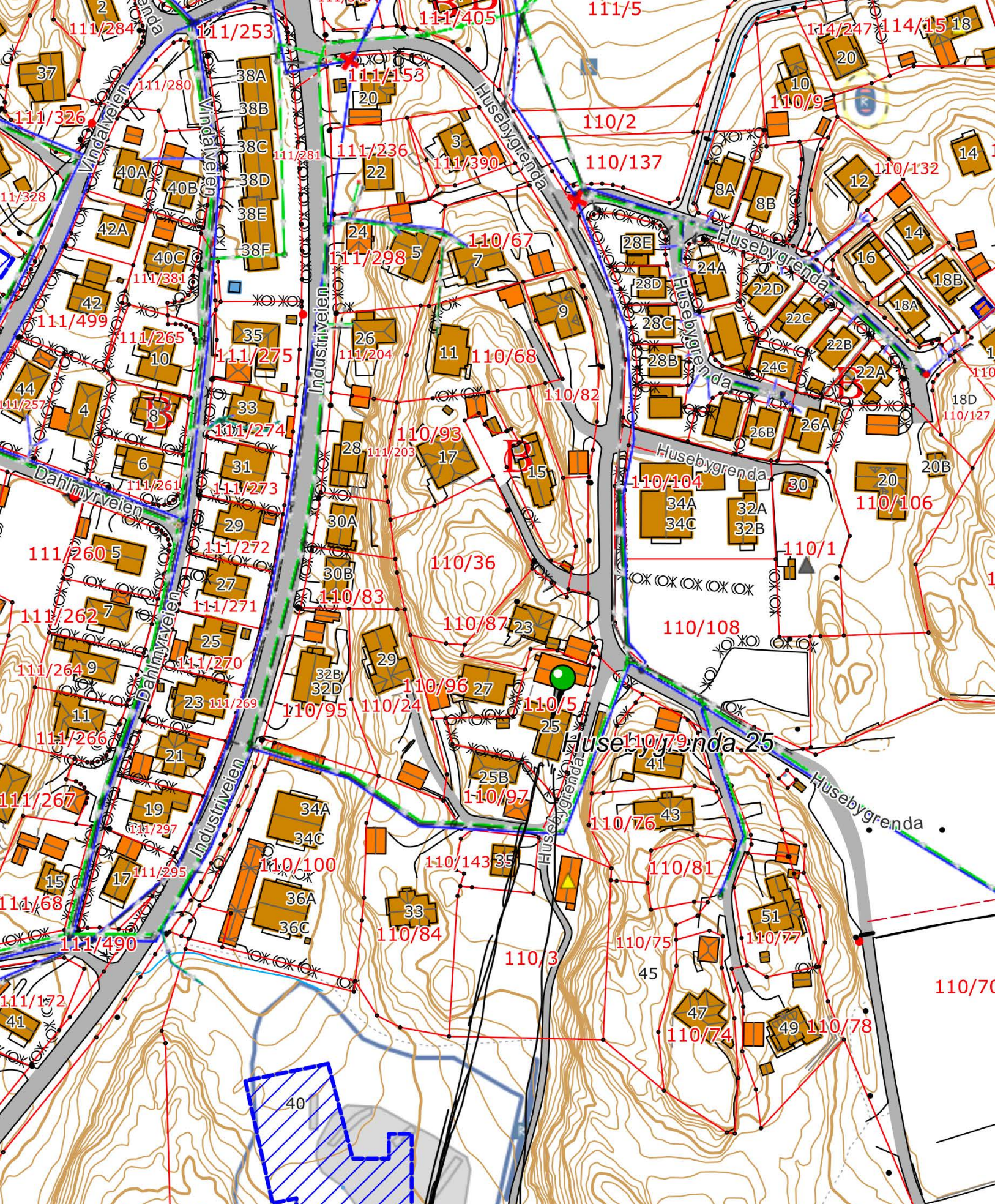
Husebygrenda 25
2 etg over hoved garasjen



Husebygrenda 25



Husebygrenda 25



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Husebygrenda 25, 3219 SANDEFJORD



SANDEFJORD kommune



gnr. 110, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 400 m² BRA-i: 281 m²



Befaringsdato: 13.02.2025

Rapportdato: 13.02.2025

Oppdragsnr.: 20641-1586

Referansenummer: GP8260

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 bygrådgivning, 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

Ronslig enebolig oppført i 1974 og senere tilbygget og oppgradert.

På eiendommen er det i tillegg til boligen en romslig garasje og en frittliggende utebod.

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:

2025 Montert Future Home Strømstyringssystem.

2024 Montert varmepumpe.

2020 Montert el bil ladere.

2016 Skiftet utvendige vann og avløpsledninger inn til boligen.

2015 Montert trapp.

2015 Bygget bad i underetasjen hovedbolig (hybel). Utført av fagfolk.

2014 Renoverte vaskerom/bad. Arbeidene er utført av fagfolk.

Revet ned til reisverk.

2014 Nytt sikringsskap.

2013 Skiftet alle glassruter i boligen.

2010 Vaske og impregnert takteking.

2010 Skiftet beslag og takrenner og nedløp.

2005 Tilbygget bolig.

1985 Pusset opp bad hovedbolig.

1985 Pusset opp kjøkken hovedbolig.

Boligen har i opp i gjennom årene blitt oppgradert og vedlikeholdt. Det skal dog påminnes at mange av bygningsdelene er fra byggeår og nerner seg oppbrukt det meste av sin forventede levetid.

Det kan ikke utelukkes at eldre bygningsdeler i fremtiden vil ha behov for å bli skiftet ut. Med et aktivt og godt vedlikehold kan levetiden forlenges noe.

Det er i rapporten bemerkt enkelte avvik i forhold til normaltilstand. Fremtidige eiere anbefales å sette seg inn i bemerkede forhold.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har enkeltkrummet betongstein som takteking og duk som undertak

Taktekingen er fra byggeår. Taktekingen er vasket og impregnert i 2010.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Takrenner, nedløp og beslag er skiftet i 2010.

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

Boligen har saltak av plass bygde trekonstruksjoner med duk som undertak.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.

Alle glasser i vinduene er skiftet i 2013. Vindusrammene er fra byggeår.

Boligen har malt isolert ytterdører. Dører til hovedbolig er skiftet ca 2020.

Boligen har terrassedør med gassfelt. Terrassedøren er fra byggeår.

Til boligen er det en ca 50 m2 terrasse med tilkomst fra stue. Terrassen har beistet terrassegulv og glassrekkverk.

På eiendommen er det en 6 m2 utvendig bod.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett og laminat.

Vegg: Malt panel, malt strie.

Tak: Panel og slette malte flater.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv. Boligen har betonggulv mot grunn.

Boligen har mursteinspipe. Til pipen er det i stue bygget en lukket peis.

I leilighet underetasje er det en lukket vedovn.

Deler av boligens 1. etg. er under bakkenivå. Enkelte av veggene er innkledd.

I boligen er det en malt tretrapp med eiketrinn.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom hovedbolig.

Vaskerom med tilkomst fra kjøkken.

I rommet er det porselen vaskeservant i innredning, lukket dusjkabinett, gulvmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.

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

Rommet er renoveret i 2014. Arbeidene er utført av fagfolk.

Rommet er renoveret i 2014. Arbeidene er utført av fagfolk.

Bad hovedbolig.

Bad/wc med tilkomst fra mellomgang.

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

Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

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

Bad hybel.

Bad/wc med tilkomst fra gang.

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

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og

Beskrivelse av eiendommen

slette malte flater i tak.

Badet er bygget i 2015. Arbeidet er utført av fagfolk.

Bad leilighet

Bad/wc med tilkomst fra mellomgang.

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

Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. Det er ikke luftespalte i dørrterskel.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken hovedbolig.

Kjøkken med tilkomst fra stue.

Kjøkkeninnredning med eik speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskum og frittstående hvitevarer.

Det er mekanisk ventilator over platetopp.

Kjøkkenet er fra 1985.

Kjøkken hybel.

Kjøkken med tilkomst fra gang.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate oppvaskum og frittstående hvitevarer.

Det er mekanisk ventilator over platetopp. Ventilatoren har kullfilter.

Kjøkken leilighet.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskum og frittstående hvitevarer.

Det er mekanisk ventilator over platetopp.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med tilkomst fra entre.

I rommet er det enkel vaskeservant og gulvmontert wc.

Rommet er ventilert med lufteventil i vindu. Det er ikke luftespalte i dørrterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, tapet på vegg og panel i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Noe nyere vannrør i fbm. bad.

I boligen er det tre VV beredere.

Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk avtrekk fra vaskerom og kjøkken.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe. Varmepumpen er fra 2024.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:

Vedfyring.

Varmepumpe.

Elektriske ovner.

Sikringsskap er skiftet i 2014.

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. Dreneringen er fra byggeår.

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker.

På eiendommen er det en betong støttemur på siden av boligen.

Terrenget rundt boligen er flatt og skrånet.

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er av plast.

Vann og avløpsledninger inn til boligen er skiftet i 2016

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

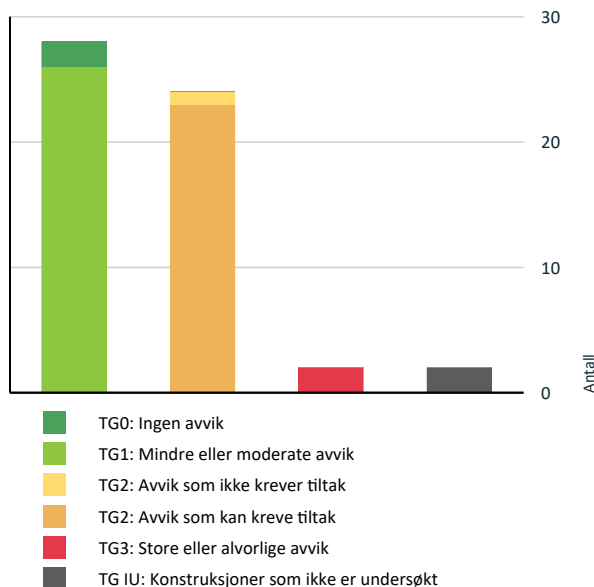
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

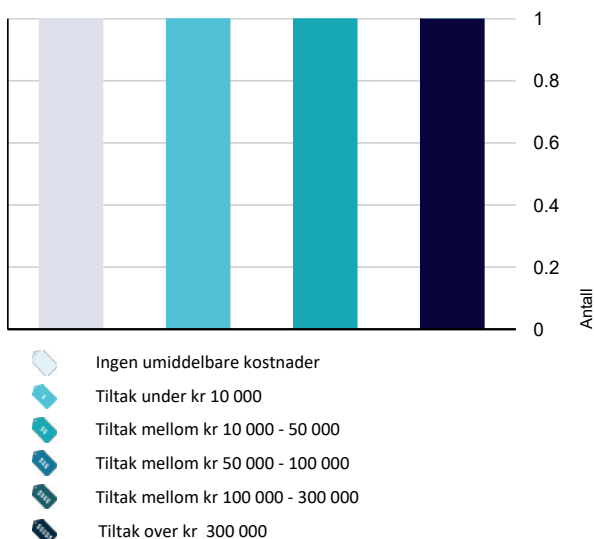
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendig bod. [Gå til side](#)

Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Terrassedører. [Gå til side](#)

Innvendig > Gulv mot grunn. [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Kjøkken > Hybel. > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1974

Standard

Boligen holder normal standard

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har enkeltkrummet betongstein som taktekking og duk som undertak
Taktekkingen er fra byggeår.
Taktekkingen er vasket og impregneret i 2010.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.
Takrenner, nedløp og beslag er skiftet i 2010

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning

Vurdering av avvik:

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

Kledningen har på enkelte plasser noe aldersslitasje og malingsflass.
Det er svertesopp på gesims og kledning på enkelte vegger.
Det er svelling og begynnende råte på plater mellom stående og liggende kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledning med svertesopp bør vaskes og males.
Felter med svelling og begynnende råte bør skiftes.

Det anbefales et aktivt og godt vedlikehold for å forlenge kledningens levetid.

I følge NBI anbefales vedlikehold av utvendig kledning av tre i intervall på mellom 2 til 4 år (beis), 4 til 8 år (dekkbeis) og 6 til 12 år (maling).
Normal levetid (utskiftning) for utvendig kledning i tre ligger i intervall på mellom 40 til 60 år, lengre for trykkimpregneret. Levetiden er sterkt avhengig av verkets kvalitet og den stedlige påvirkning fra naturkrefter

Tilstandsrapport



Kedning med malingsflass.



Svelling og begynnende råte.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak av plass bygde trekonstruksjoner med duk som undertak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fuktskjolder i undertak

Det bemerkes at takkonstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet. Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere. Eier har forsterket noe i deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.

Alle glasser i vinduene er skiftet i 2013. Vindusrammene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe begynnende råte på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for fremtidige utskiftninger kan ikke utelukkes. Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges.

Vinduer med begynnende råte bør skiftes.



Begynnende råte på vinduskarm.

TG 1 Dører

Boligen har malt isolert ytterdører.

Tilstandsrapport

Dører til hovedbolig er skiftet ca 2020.

Terrassedører.

Boligen har terrassedør med gassfelt.
Terrassedøren er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren er fra byggeår og har noe aldersslitasje.
Glass er skiftet i 2013.
Det er rust på søyle til terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for fremtidige utskiftninger kan ikke utelukkes.
Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges.



Rust på søyle til terrasse.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en ca 50 m² terrasse med tilkomst fra stue.
Terrassen har beistet terrassegulv og glassrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er 98 cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm.
Rekkverket tilfredsstiller krav på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskrifts krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig bod.

På eiendommen er det en 6 m² utvendig bod.
Boden er ikke vteknisk vurdert.

Tilstandsrapport



Utvendig bod.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett og laminat

Vegg: Malt panel, malt strie

Tak: Panel og slette malte flater.



Det er noe malingsavskalling i vinduskarm hubel

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 2 Gulv mot grunn.

Boligen har betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Radon

Bygget er ikke bygget med radonsperre.

Det er foretatt radonmålinger. Det er målt 130Bq/m3 årsmiddelverdi som er under kravet på 200Bq/m3 for rom som er beregnet for varig opphold.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe.
Til pipen er det i stue bygget en lukket peis.
I leilighet underetasje er det en lukket vedovn.



Peis i stue



Vedovn i leilighet.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av boligens 1. etg. er under bakkenivå. Enkelte av veggene er innkledd.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Ved fuktmåling i innkledd vegg under bakkenivå ble det ikke målt verdier over anbefalt grense. Fuktmåling ble utført på en tilfeldig valgt plass, og gir kun en indikasjon men det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige innkledd vegg under bakkenivå.

Fibermetningsgrad for treverk er ca 28 vektprosent, som tilsier fritt vann i trevirke med over 28 vektprosent. Treverk bør ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Innkledd vegg under bakkenivå er en risikokonstruksjon og stiller krav til en velfungerende drenering. Det kan i enkelte tilfeller måles noe høyere fuktnivå inne i konstruksjonen. Dette kan i mange tilfeller være en konsekvens av kondens og byggemetoder.



Fukt og saltutslag på innvendig grunnmur.



Fuktmåling i vegg under bakkenivå.

Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp med eiketrinn.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er for stor åpning på vegg under håndreke.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Åpning i trapp

Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.



Dør til bad i leilighet

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Vaskerom med tilkomst fra kjøkken.

I rommet er det porselen vaskeservant i innredning, lukket dusjkabinett, gulvmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.

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

Rommet er renovert i 2014. Arbeidene er utført av fagfolk.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Sluk under dusjkabinett

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra mellomgang.

I rommet er det vaskeservant i innredning, lukket dusjkabinett og gulvmontert wc. Rommet er ventilert med lufterventil på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

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

Årstall: 1985

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Badet er 40 år og har oppbrukt sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

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.



Fuktmåling i vegg.

HYBEL. > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang.

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

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.

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

Badet er bygget i 2015. Arbeidet er utført av fagfolk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Eier

HYBEL. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2015

Kilde: Eier

HYBEL. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

HYBEL. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert.
Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak

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

Ukjent utførelse og alder på membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper. Det er også en mulighet for at membran har oppbrukt mye av sin forventede levetid.



Sluk under badekar

HYBEL. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

HYBEL. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet er ventilert med mekanisk ventilasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Eier

HYBEL > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Fuktmåling i vegg

LEILIGHET > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra mellomgang.

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

Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

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

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke oppkant ved dørterskel. Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel er mindre en 25mm.

Det er sprekk i siliconfuge i overgang gulv vegg.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Det bør etableres tilfredstillende oppkant ved dørterskel.

Tilstandsrapport



Manglende oppkant ved dørterskel.



Sprekk i fuge

LEILIGHET > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert.
Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

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 og alder på membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper. Det er også en mulighet for at membran har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

LEILIGHET > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

LEILIGHET > BAD

Ventilasjon

Badet er ventilert med lufteventil på vegg.

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.

LEILIGHET > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. dette forde vegger i dusjsone ligger mot leilighet. Hulltaking vil medføre at brannveggen brytes.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med tilkomst fra stue.

Kjøkkeninnredning med eik speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskum og frittstående hvitevarer.

Kjøkkenet er fra 1985.

Årstall: 1985

Kilde: Eier



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

HYBEL > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med tilkomst fra gang.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate oppvaskum og frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svelling på bunnplate i benkeskap.

Kjøkkeninnredningen har noe alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benkeskap med svelling bør vurderes å skiftes ut.

Kjøkkenet virker å fungere greit.



Kjøkken hybel.



Svelling i benkeskap

HYBEL > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp.

Tilstandsrapport

Ventilatoren har kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskum og frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svelling på undersiden av benkeplaten.
Kjøkkenet holder enkel standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benkeplate med svelling bør skiftes ut.



Benkeplate med svelling



Kjøkken leilighet



Kjøkken leilighet

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra entre.
I rommet er det enkel vaskeservant og gulvmontert wc.
Rommet er ventilert med lufteventil i vindu. Det er ikke luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, tapet på vegg og panel i tak.

Årstall: 1974

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber.
Noe nyere vannrør i fbm. bad.

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.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

Boligen er ventilert med lufteventiler.
Mekanisk avtrekk fra vaskerom og kjøkken.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke lufteventil på soverom i leilighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lufteventiler i oppholdsrom som ikke har det.

1 TG 1 Varmesentral

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Luft til luft varmepumpe.

1 TG 1 Varmtvannstank

I boligen er det tre VV beredere.

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:
Vedfyring.
Varmepumpe.
Elektriske ovner.

Sikringsskap er skiftet i 2014.

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.
1974

Tilstandsrapport

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Sikringsskap



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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Utvendig fuktsikring av grunnmur mangler topplst.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør monteres topplst på utvendig fuktsikring av grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss i grunnmur under vinduer i underetasjen.

Det er noe malingsavskalling på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss i grunnmur bør følges med på.

Malingsavskalling bør skrapes og overflatebehandles.



Riss i grunnmur.



Riss i grunnmur.



Malingsavskalling på grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

På eiendommen er det en betong støttemur på siden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støttemuren heller noe utover og har glipe mot grunnmur på bolig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Muren bør følges med på. Om den er i bevegelse bør det utføres tiltak for å stabilisere muren.

Tilstandsrapport



Støttemur.

TG 3 Terrenghold

Terrenget rundt boligen er flatt og skrånet.

Vurdering av avvik:

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

Deler av terrenget på fremsiden av boligen faller inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng som faller mot boligen fordrer en velfungerende drenering og utvendig fuktsikring for å minske fuktrykket mot boligens grunnmur. Det bør foretas terrengjustering slik at terrenget faller bort fra boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terreng som faller mot boligens grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er av plast. Vann og avløpsledninger inn til boligen er skiftet i 2016

Årstall: 2016

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Garasjen holder enkel standard.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

På eiendommen er det i tillegg til boligen en 119 m2 frittliggende garasje.

Garasje oppført på støpt plate med Leca oppkantblokk. Reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Garasjen har saltak av plassbygde takstoler med betongstein som takteking. Takrenner og nedløp i lakkert stål.

Garasjen har tilkomst via garasjeporter og sidedør.

Garasjen er ikke ytterligere vurdert.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

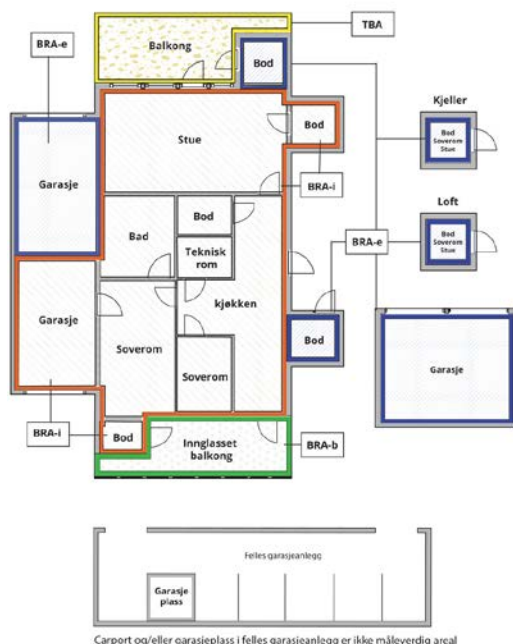
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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	155			155	50		155
Hybel.	82			82			82
Leilighet	44			44		44	88
SUM	281				50	44	325
SUM BRA	281						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Gang, Mellomgang, Entré, Trapperom, Bad, 4 soverom, Bod, Toalettrom		
Hybel.	Entré, Gang, Kjøkken, Bad, Stue, To soverom, Bod		
Leilighet	Gang, Soverom, Stue, Mellomgang, Kjøkken, Bad		

Kommentar

1. etg.
Stue 46 m2
Gang 16,4 m2
Kjøkken 14,2 m2
Vaskerom 9,7 m2
Bod 1 m2
Entre 4,3 m2
Mellomgang 6,6 m2
Trapperom 7,7 m2
Bad 6,5 m2
Soverom 10,8 m2
Soverom 10,7 m2
Soverom 10,7 m2
Soverom 10,2 m2

Hybel
Stue 22 m2
Kjøkken 13,2 m2
Bad 7,2 m2
Bod 2,2 m2
Bod 8,5 m2
Gang 5,5 m2
Entre 2,5 m2
Soverom 11 m2
Soverom 8,1 m2

Leilighet
Stue 22,6 m2
Gang 2,2 m2
Soverom 6,9 m2
Mellomgang 2,2 m2
Kjøkken 4,8 m2
Bad 3,8 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: Det er ikke kjent om boligen er bygget med brann eller lydskiller mellom bolig og leilighet.
Hybel er en del av hovedboligen, men er bygget slik at det ligger tilrette for utleie.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		119		119	
SUM		119			
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Tre garasjer	

Kommentar

Garasje 16,7 m²
Garasje 24 m²
Garasje 62 m² + 15,5 m², ed lavere takhøyde 1,91m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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	269	12
Garasje	0	119

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	110	5		0	1401.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Husebygrenda 25

Hjemmelshaver

Karlsrud Jarle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Husebygrenda.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2025	
2	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 elektroaglig 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: Bygverkets 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/GP8260>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250037	

Selger 1 navn
Jarle Karlsrud

Gateadresse	
Husebygrenda 25	

Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3219

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

2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

20

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Frende

Polise/avtalnr.

1288968

Document reference: 1311250037

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vaskerom oppe (tilgang fra kjøkken): Hele vaskerommet revet ned til stendere og bygget opp fra bunnen. Utført av Søvik Bad stor leilighet nede. Hele badet revet ned til stendere og bygget opp fra grunnen. Utført av Berge & Gjertsen
Arbeid utført av	Søvik Håndverkstjenester + Berge & Gjertsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Dette er utført av fagfolk så jeg legger til grunn at det er gjort skikkelig.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tidligere har dette skjedd i underetasjen, men etter at Firma Arne Rød & Co fikset utvendige rør i 2016 så har ikke dette vært et problem. Slik jeg ser det så er problemet løst.
-------------	---

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fikset feil på utvendige rør i 2026.
Arbeid utført av	Arne Rød & Co

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Noe saltutslag i teknisk rom underetasje.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Noe utetthet rundt pipe som er løst etter nytt pipebeslag.
-------------	--

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	Noen riss i mur underetasje som påvist av teknisk takst.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	"Sukkermaur" har kommet om våren noen ganger. Omfattende behandling 2024 løste saken. Mus på loftet vinteren 2024 som er fanget med musefelle.
-------------	--

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	Opp gjennom årene er det utført mye arbeid på det elektriske for å oppgradere til dagens standard. Det er alltid brukt fagfolk. Dette er alt fra en ny stikkontakt, endre belysning, legge til futurehome strømsparing, to ladebokser til el-biler, installere varmepumpe, nytt sikringsskap etc.
Arbeid utført av	Komplett Elektro + Sandefjord 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 Opp gjennom årene så har det vært utført mye arbeid på det elektriske, og man må anta at fagfolk kontrollerer anlegget i den forbindelse. Ingen offentlig kontroll utover dette.
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse En ladeboks i ny del av garasje. En ladeboks i gammel del av garasje.
- 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 Jeg har selv gjort mye tømmerarbeid på boligen gjennom de mange årene jeg har hatt huset. Største inngrep er utvidelse av to soverom helt mot øst. Jeg har fått hjelp av fagfolk, men formelt så har jeg gjort dette selv.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse Byttet dekke og utvidet veranda.
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse Huset er opprinnelig bygget som tomansbolig, med en leilighet i hver etasje. Kjellerstuen under stuen (mot sør) ble bygget om til separat hybel, som er godkjent hos kommunen. Da var huset en flermannsbolig med tre separate leiligheter. Etter dette ble det satt inn en trapp mellom boligen oppe, og leiligheten nede, fordi vi trengte mer plass. Nå i de senere årene så har denne trappen i praksis vært stengt, slik at boligen igjen har tre leiligheter. Formelt er det en stor bolig med en hybel. I praksis er det to leiligheter og en hybel. Dette er i dag utleid. Hybelen mot sør er leid ut på normal måte, mens leiligheten mot øst er leid ut "som del av egen bolig" for å tilfredsstille gjeldende regelverk. Dagens løsning, med i praksis to utleieenheter nede + egen bolig oppe er slik jeg forstår det helt lovlig idag, både skattemessig og teknisk. Om ny eier ønsker bør det la seg gjøre å fjerne trappen og lage tre separate boenheter, da dette tidligere har vært en flermannsbolig. Kommunen må svare på hvilket tiltak som i så tilfelle må ordnes. Dagens eier har ikke sett behov for dette, da dette kan utløse nye skatteregler.
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse Hybel godkjent skriftlig. Utleie av leilighet "som del av egen bolig" er anbefalt av kommunen i møte med dem.
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse Omfattende endringer i underetasje på grunn av skiftende utleiepraksis. Utvidelse av to soverom oppe (øst)
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse Hybel godkjent skriftlig. Utleie av leilighet "som del av egen bolig" er anbefalt av kommunen i møte med dem.
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse Det bygges ny skole i nærheten.
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse Foretatt radonmåling vinteren 2024/2025

Document reference: 1311250037

21.1 Radonmåling

År

2024

Verdi

100 / 120 / 130

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vanlig tilstandsrapport i forbindelse med salget av boligen 2025.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tyrolerhuset som nabo har rør som går over plenen. Det er avtale om deling av kostnader ved eventuelle feil her.

Document reference: 1311250037

Tilleggs kommentar

Garasjeport nummer tre fra veien brukes manuelt da et er noe sig i takkonstruksjonen. Dette er forsterket opp i taket i etasjen over og fungerer greit, men ikke utført av fagfolk.

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: 1311250037

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jarle Karlsrud	acbd013718c4f97e3bbe69b 08f69e8105d79517b	15.03.2025 09:37:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

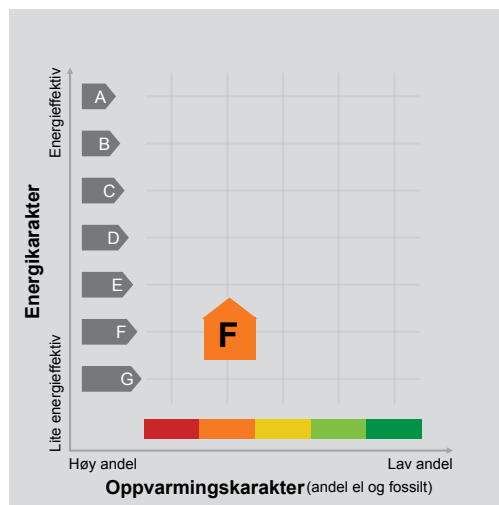
Document reference: 1311250037

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Husebygrenda 25
Postnummer	3219
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	110
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162384694
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-117466
Dato	09.05.2025



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

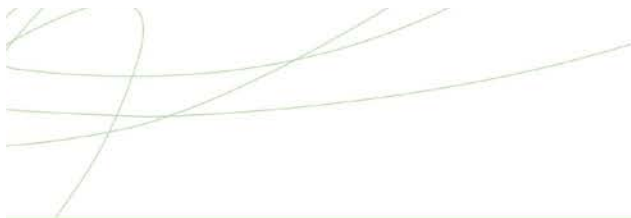
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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: Redusér innetemperaturen

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)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Følg med på energibruken i boligen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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 med utleiedel
Byggeår 1974
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 281
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk 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>). ~~Plikten til 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs**Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting 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 23: 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

Husebygrenda 25 - Nabolaget Ormestad/Ormestadvika - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vindal Industriveien Linje 03	4 min 0.3 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	9 min 4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min

Skoler

Framnes skole (1-7 kl.) 217 elever, 15 klasser	21 min 1.5 km
Skagerak International School (1-10 kl.) 233 elever, 12 klasser	5 min 2.3 km
Ormestad skole (1-7 kl.) 132 elever, 8 klasser	6 min 2.9 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 329 elever, 21 klasser	5 min 2.6 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	5 min 2.3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	12 min 5.8 km

«"Lykkeligagatan"»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100



Opplevd trygghet

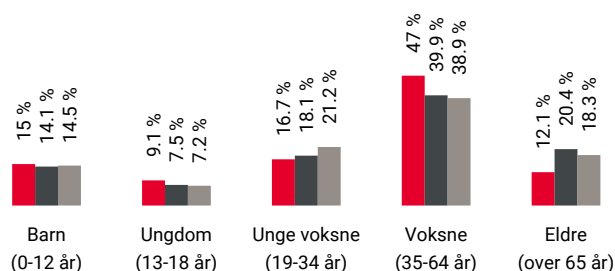
Veldig trygt 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ormestad/Ormestadvika	407	165
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Veraåsen naturbarnehage (0-5 år) 92 barn	18 min 1.3 km
Villa Villekulla barnehage (0-5 år) 25 barn	17 min 1.3 km
Vesterøy Solkollen barnehage (0-5 år) 40 barn	18 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Framnes Post i butikk, PostNord	22 min 1.7 km
Coop Extra Kamfjordjordet	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

⚽ Vesterøya idrettspark 4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.3 km

⚽ Framnes skole 21 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 1.5 km

🚲 e2 Framnæs 5 min 🚗

🚲 EVO Sandefjord Øst 5 min 🚗

Boligmasse



■ 88% enebolig
■ 12% annet

«Kort vei til natur som skog og sjø, etablerte nabolag, landlig, familievennlig.»

Sitat fra en lokalkjent

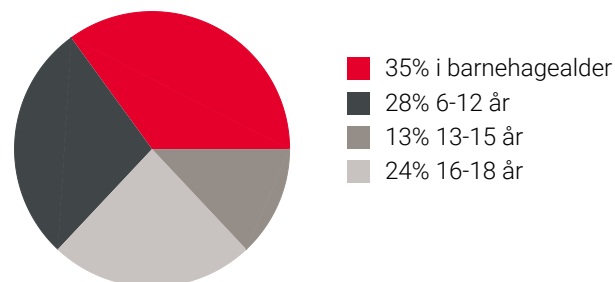


Varer/Tjenester

🛒 Hvaltorvet Kjøpesenter 7 min 🚗

🏪 Apotek 1 Indre Havn 6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

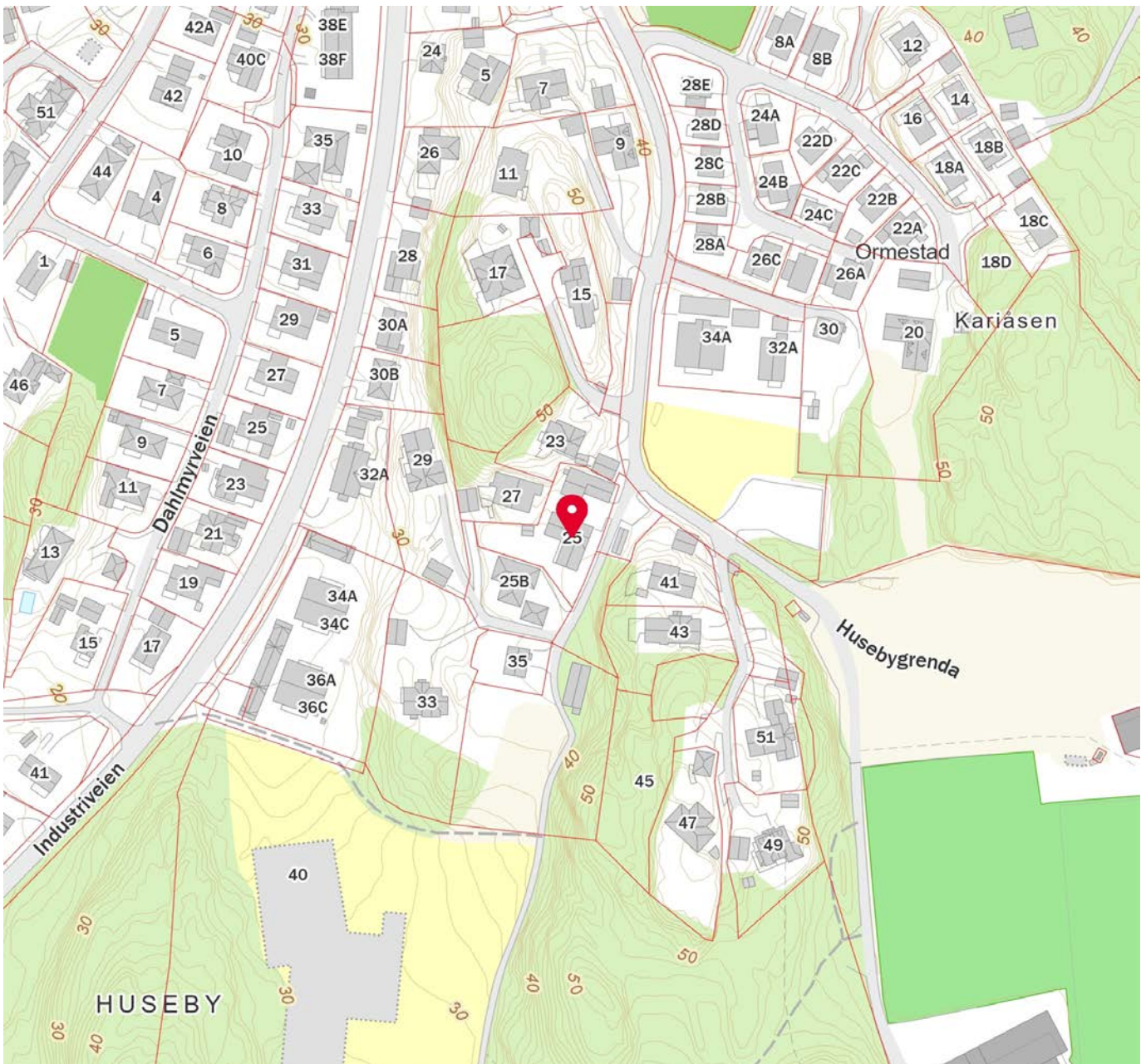
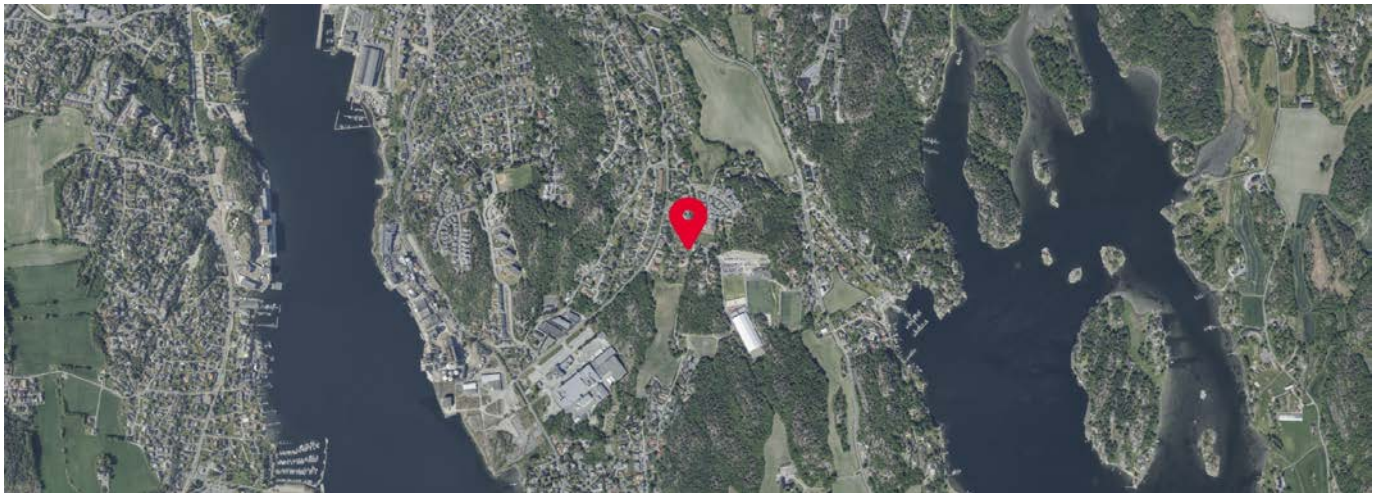


0% 43%

■ Ormestad/Ormestadvika
■ Sandefjord
■ Norge

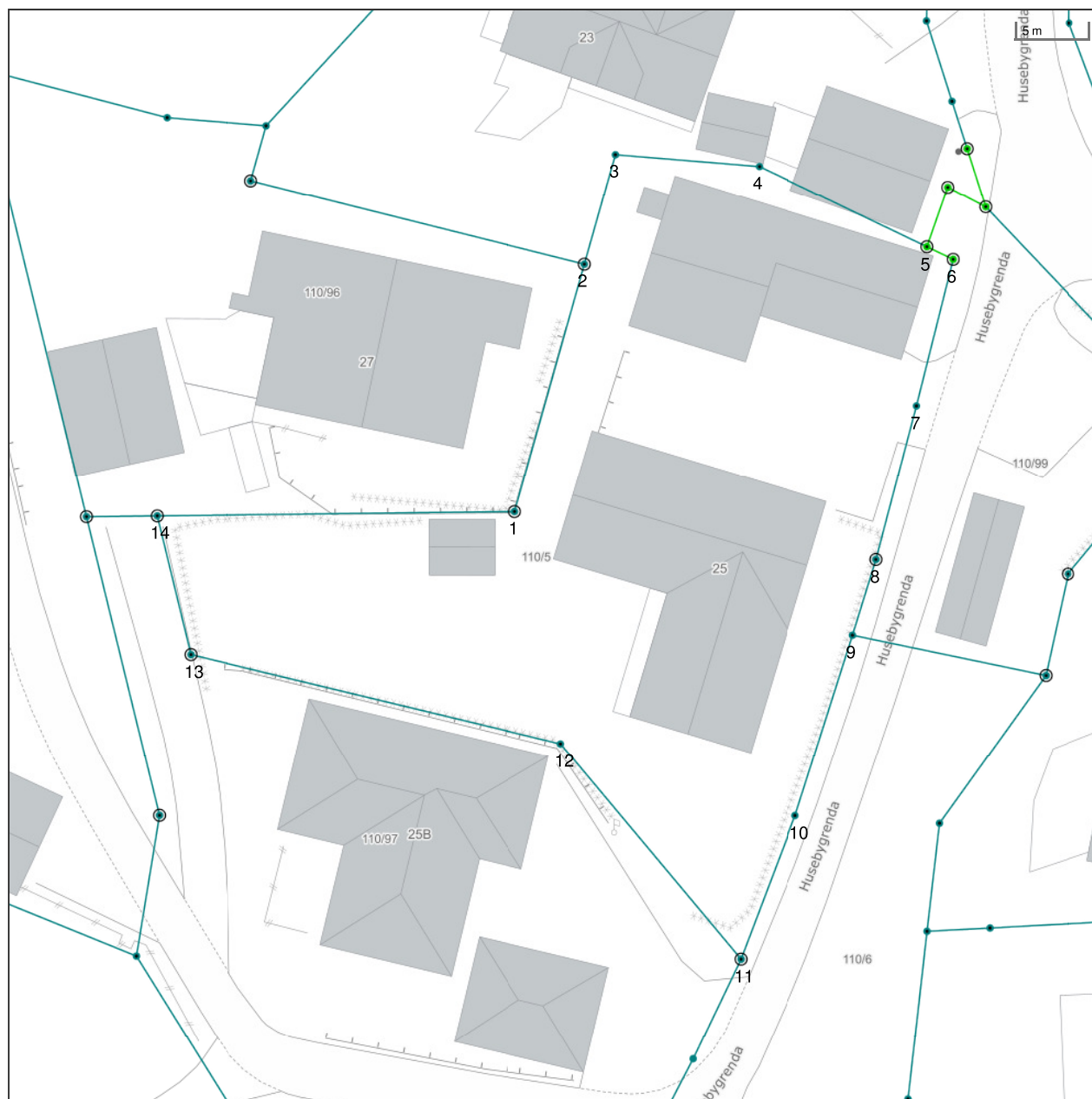
Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Eiendomskart for eiendom 3907 - 110/5//

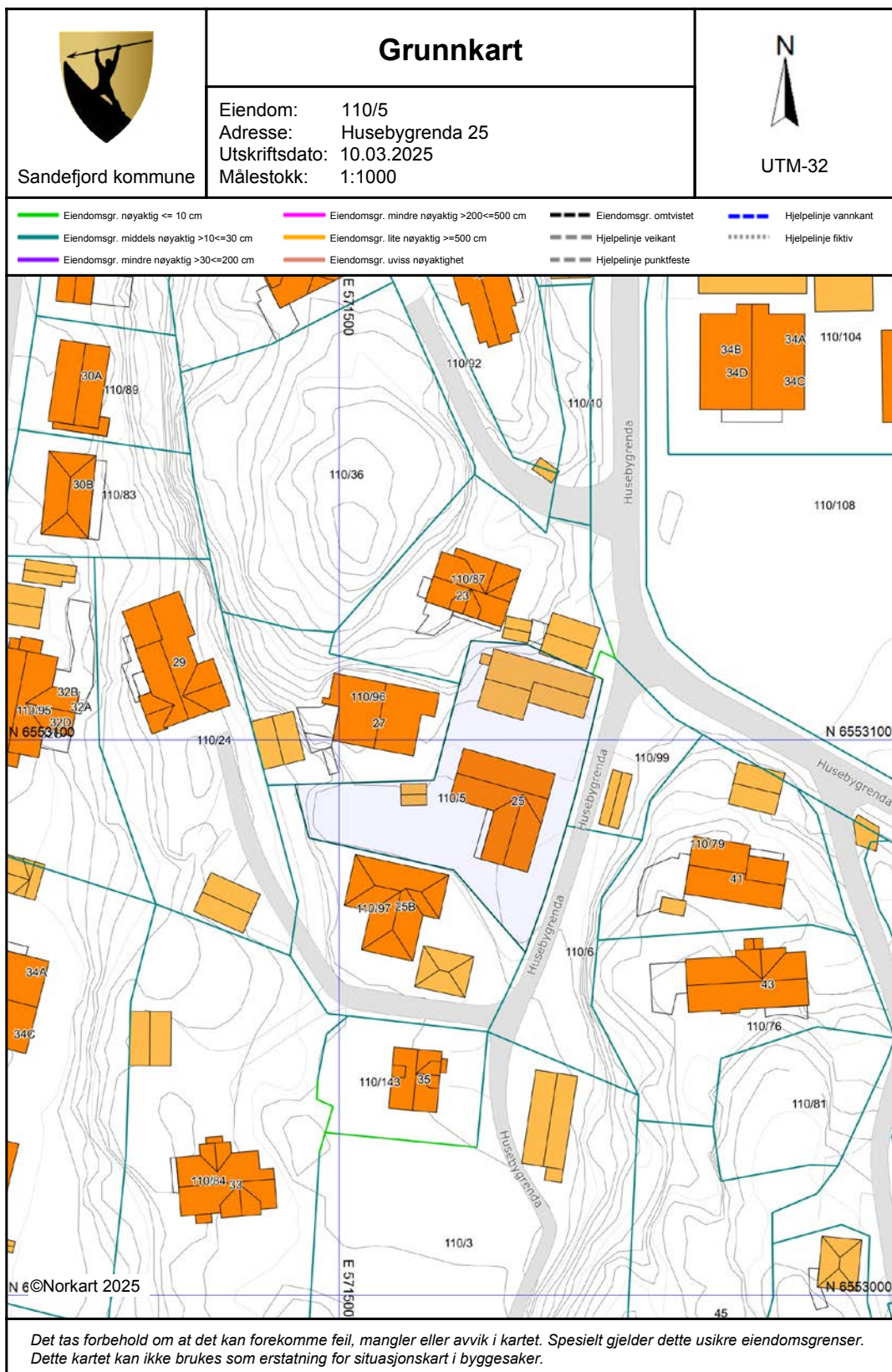


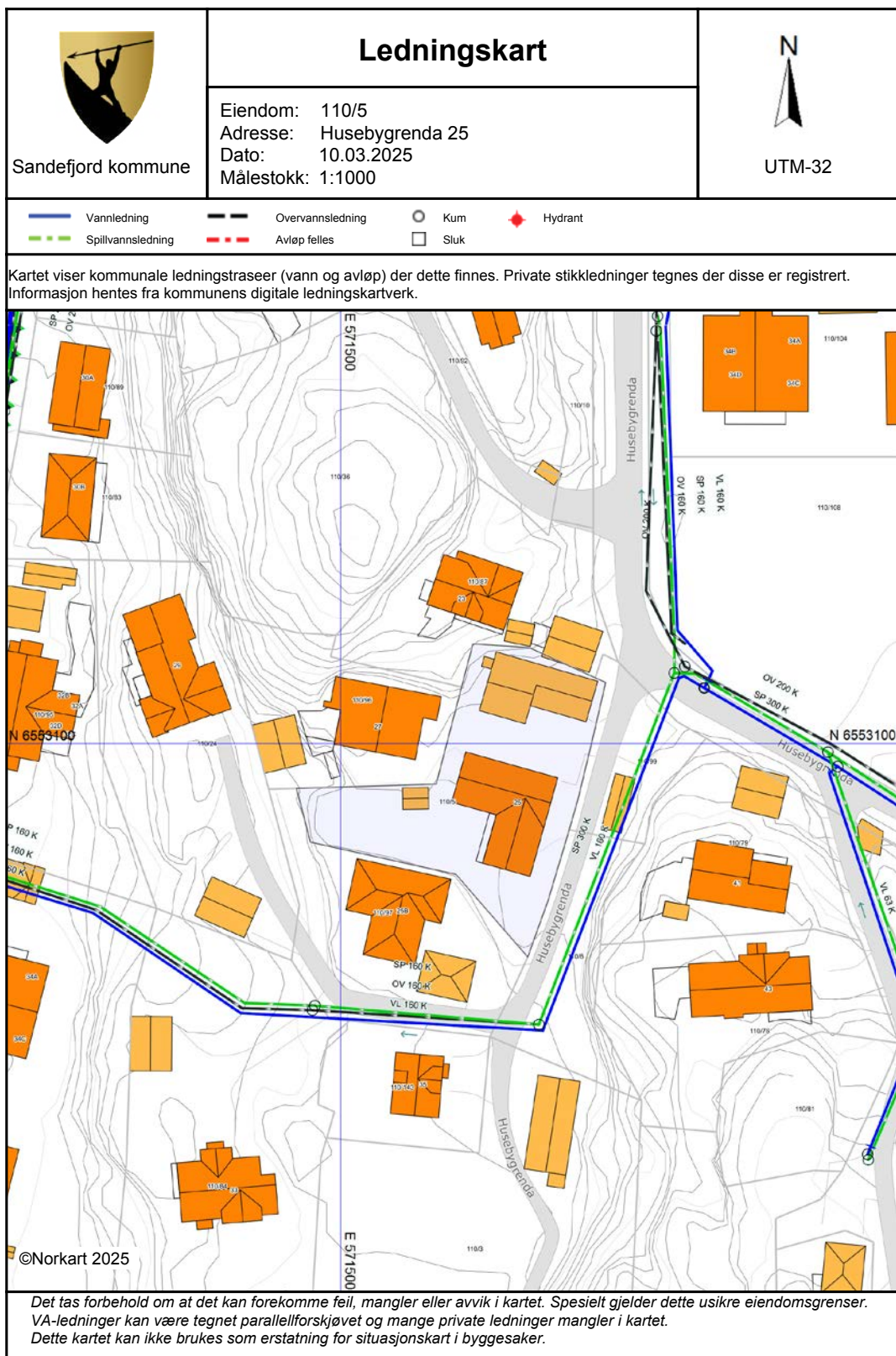
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

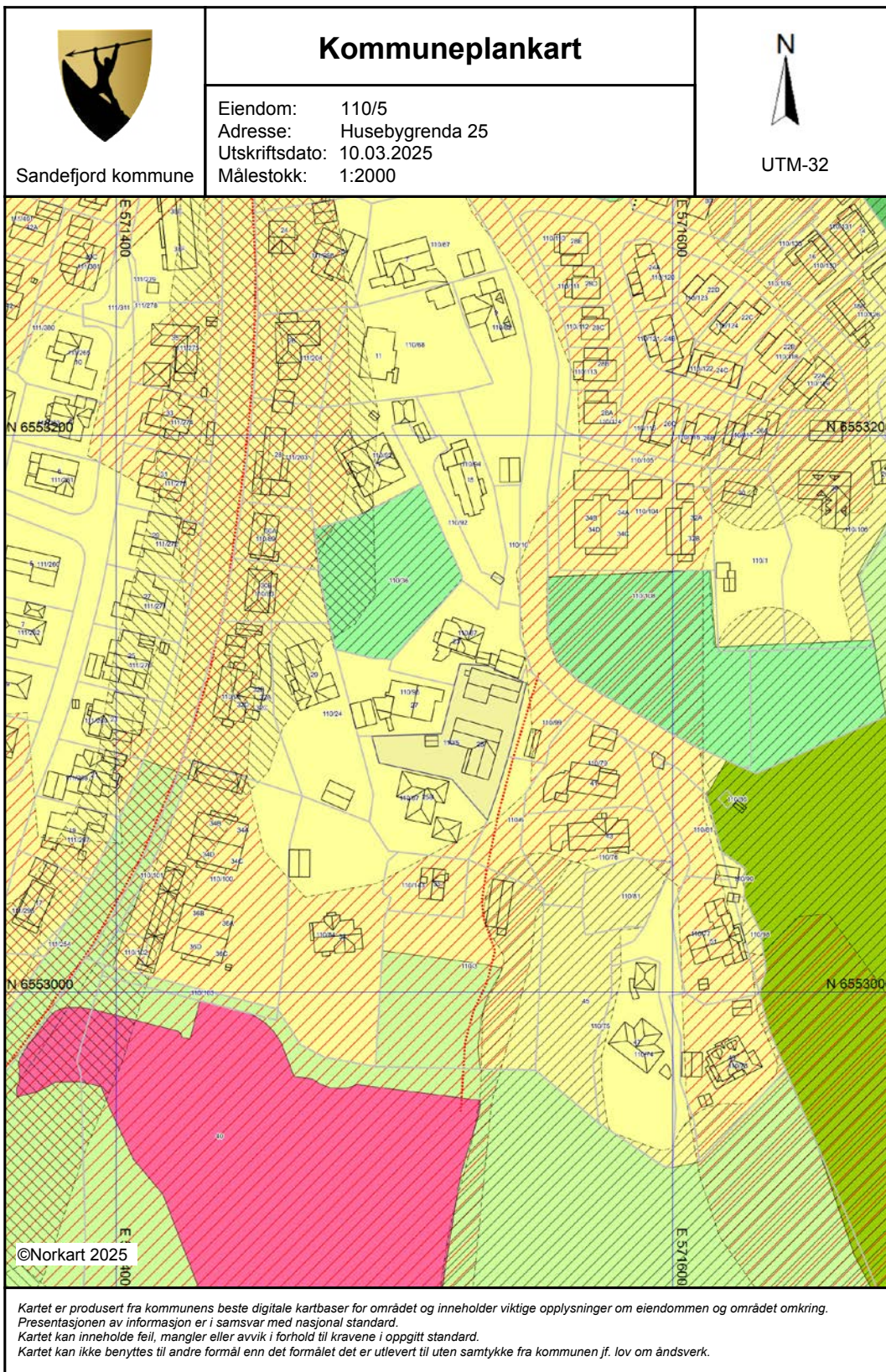
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

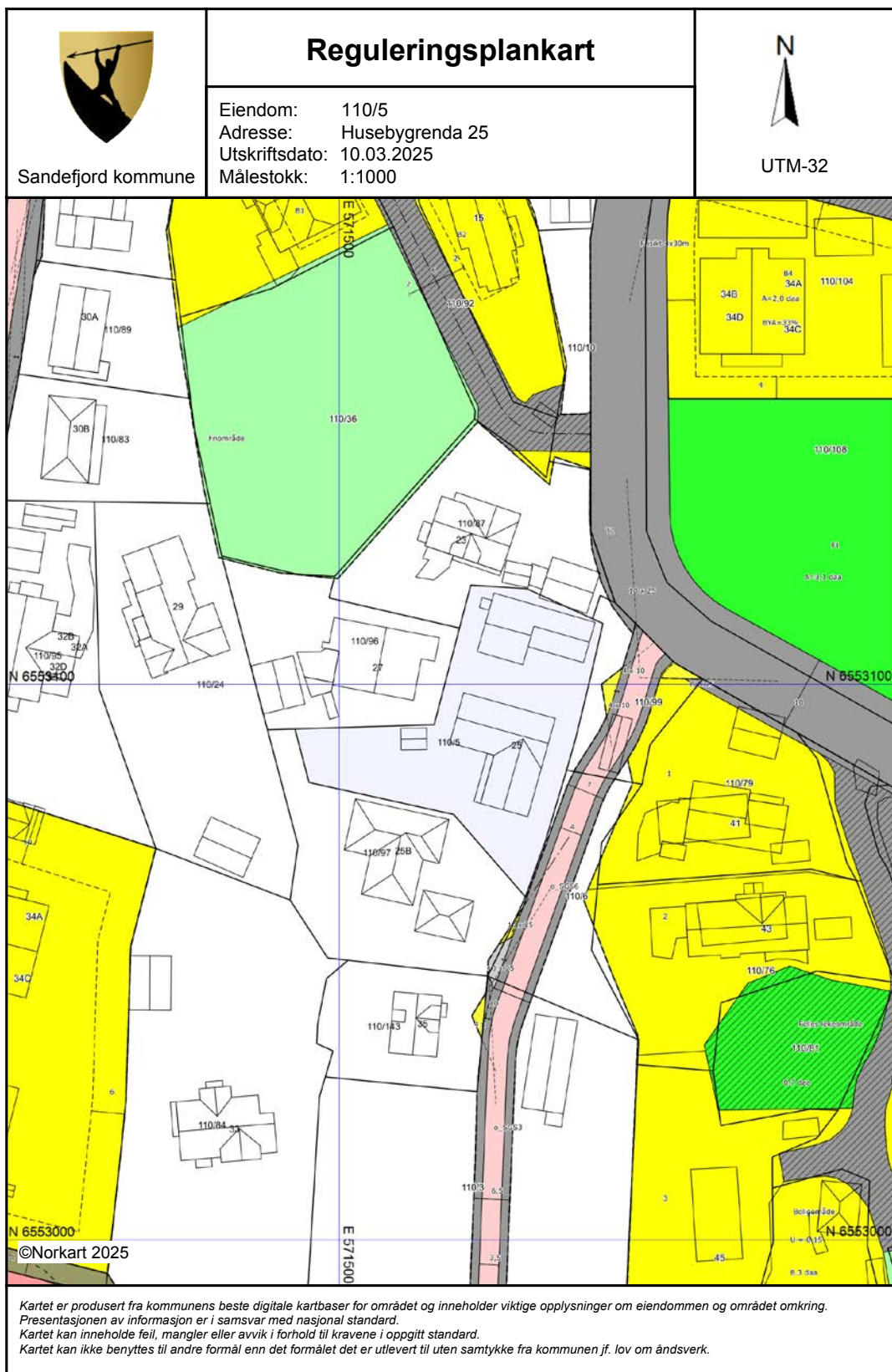
Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 401,80 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6553095,92	Øst	571525,62
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype		Lengde	Radius	
1	6553092,7	571517,08	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		25,09		
2	6553110,11	571521,64	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)		18,00		
3	6553117,84	571523,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		7,99		
4	6553117,2	571533,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		10,11		
5	6553111,778	571545,623	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		13,04		
6	6553110,93	571547,48	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		2,04		
7	6553100,65	571545,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		10,55		
8	6553089,83	571542,47	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		11,14		
9	6553084,51	571540,93	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)		5,54		
10	6553071,8	571537,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		13,26		
11	6553061,7	571533,51	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		10,73		
12	6553076,53	571520,6	13 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)		19,66		
13	6553082,29	571494,54	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)		26,69		
14	6553091,93	571492	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		9,97		











Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 110/5
Adresse: Husebygrenda 25
Utskriftsdato: 10.03.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 11-7, nr.1)

	Boligbebyggelse, nåv.		Boligbebyggelse, framt.
	Fritidsbebyggelse, nåv.		Fritidsbebyggelse, framt.
	Sentrumsformål, nåv.		
	Forretninger, nåv.		Forretninger, framt.
	Tjenesteyting, nåv.		Tjenesteyting, framt.
	Råstoffutvinning, nåv.		
	Næringsvirksomhet, nåv.		Næringsvirksomhet, framt.
	Idrettsanlegg, nåv.		
	Andre typer beb., anl., nåv.		Andre typer beb., anl., framt.
	Uteoppholdsareal, nåv.		
	Grav- og urnelund, nåv.		
	Komb. beb. og anl. form., nåv.		Komb. beb. og anl. form., framt.
			Fritids- og turistformål, framt.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. §11-7, NR.2)

----	Skipsled N		
-----	Bane N		
.....	Sykkelveg N		Sykkelveg F
.....	Gang-/sykkelveg (tunnel) N		Gang-/sykkelveg (tunnel) F
.....	Gang- sykkelveg N		Gang-/sykkelveg F
.....	Gang- sykkelveg (bru) N		Gang- sykkelveg (bru) F
-----	Adkomstveg N	-----	Adkomstveg F
-----	Adkomstveg (tunnel) N		
-----	Samleveg N	-----	Samleveg F
-----	Samleveg (tunnel) N	-----	Samleveg (tunnel) F
-----	Samleveg (bru) N		
-----	Hovedveg N	-----	Hovedveg F
-----	Hovedveg (tunnel) N		
-----	Hovedveg (bru) N	-----	Hovedveg (bru) F
-----	Fjernveg N	-----	Fjernveg F
-----	Fjernveg (tunnel) N		
-----	Fjernveg (bru) N		
	Lufthavn, nåv.		
	Veg, nåv.		
	Bane, nåv.		
	Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.		
	Parkeringsplasser, nåv.		
	Trase for tekn. infrastr., nåv.		
	Kollektivknutepunkt, nåv.		
	Tekn. infr. og samf. anl., nåv.		
	Hovednett for sykkel, nåv.		
	Havn, nåv.		

Hensynssoner

	Kp Sikringsone
	Kp Faresone
	Kp Støysone
	Kp Infrastruktursone
	Kp Angitt hensynssone
	Kp Båndleggingssone
	Kp Gjennomføringssone
	Kp Detaljeringssone

LINJESYMBOLER

----	Byggegrense
----	Forbudsgrense sjø
----	Midtlinje vassdrag
----	KpGrense
----	KpArealformalGrense
----	KpBestemmelseGrense
----	Overføringsanl., energi N
----	Langsiktig utviklingsgrense, detaljert iht RPBA

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

	Park, nåv.		Park, framt.
	Blågrønnstruktur, nåv.		Blågrønnstruktur, framt.
	Naturområde, nåv.		Naturområde, framt.
	Friområde, nåv.		Friområde, framt.

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

	LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.		LNRF, tiltak for stedb. næring, framt.
--	--------------------------------------	--	--

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7, nr.6)

	Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.		Sjø og vassdr., småbåthavn, framt.
	Sjø og vassdr., naturomr., nåv.		
	Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.		Sjø og vassdr., friluftsomr., framt.
			Sjø og vassdr., fiske, framt.
	Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.		Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt.
	Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.		



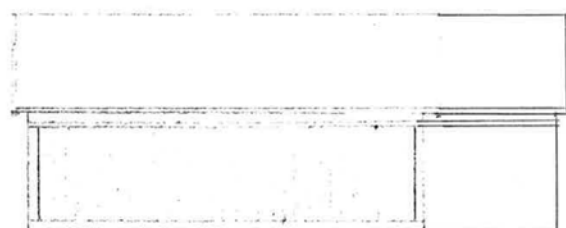
18.10.1974

Garasje for Berre Karlsrud

Husoppdr. nr. 8. Sandefjord
møt. 1.10

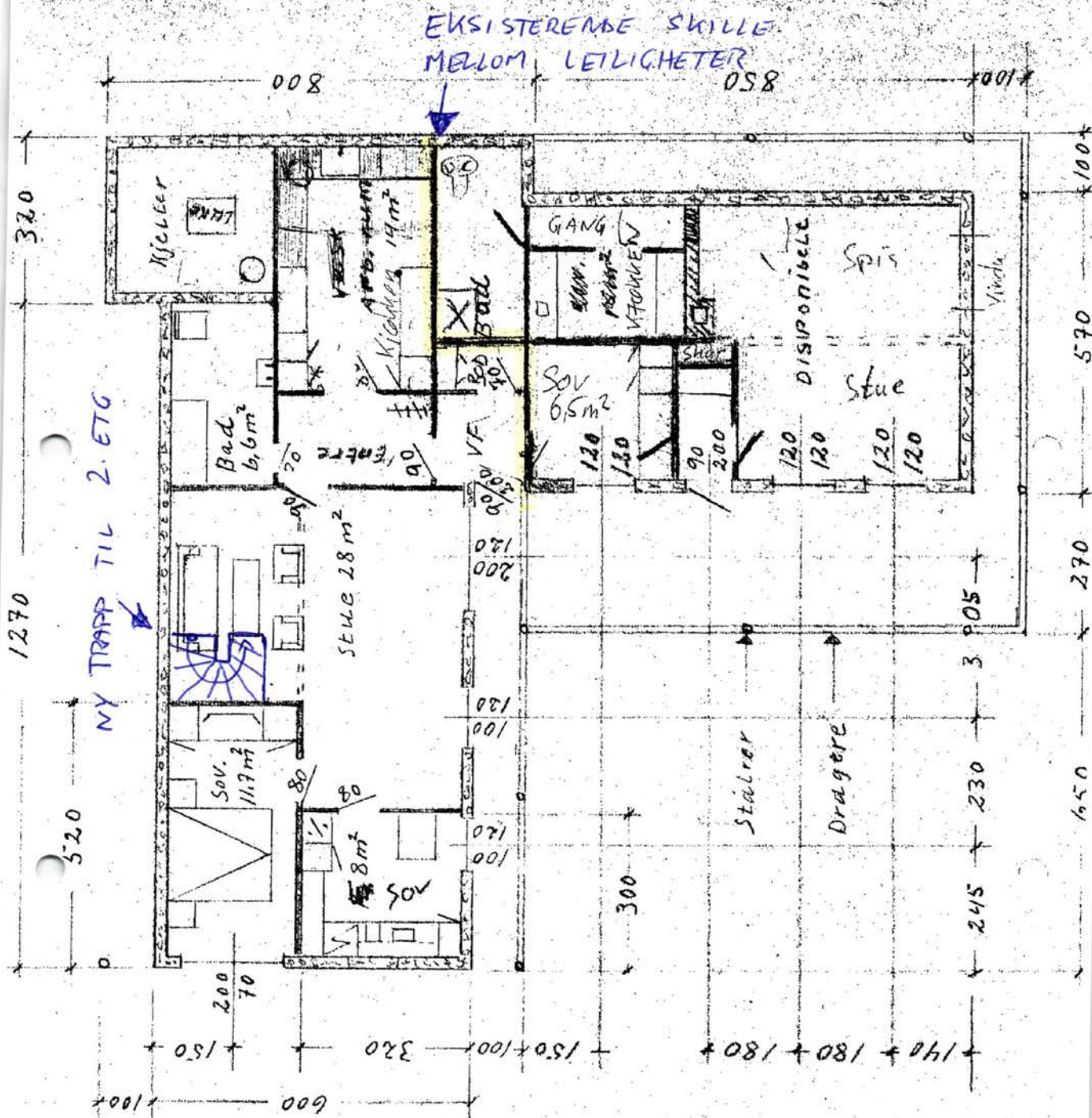


Tilbygg
3,60 m

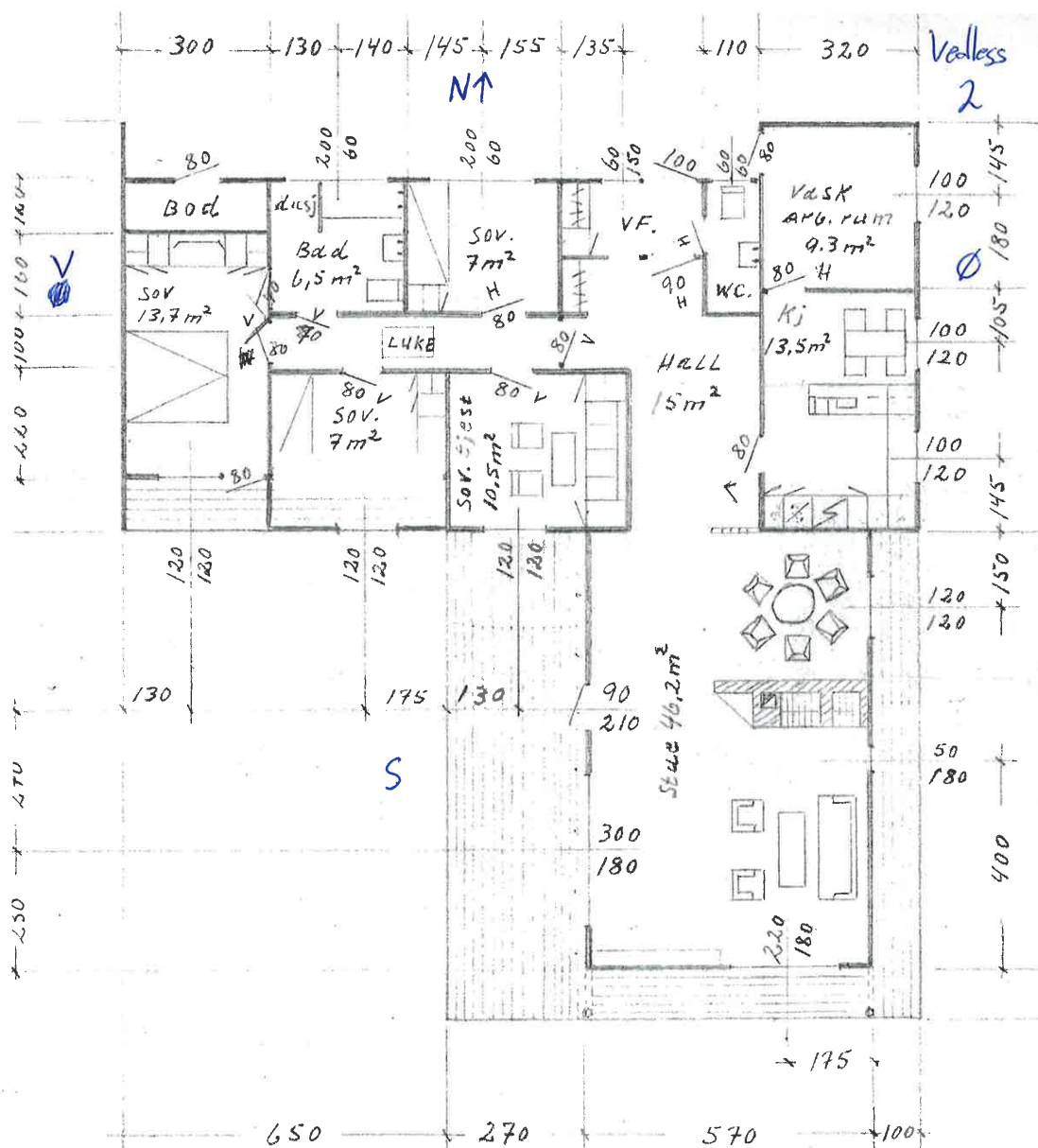


← 2,60 m →

SANDEFJORD BYGNINGSRÅD
Anmeldelse nr. 719/1974



VEDLEGG E. TEGNING



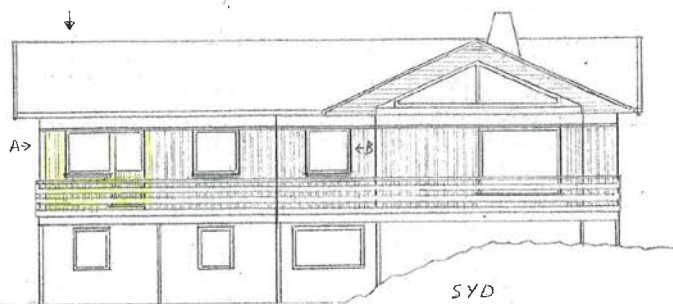
Eksisterende plan.
 Merk at vegg sett fra Vest ikke endres.

Sandefjord kommune
 Teknisk etat
 26 MAI 2006

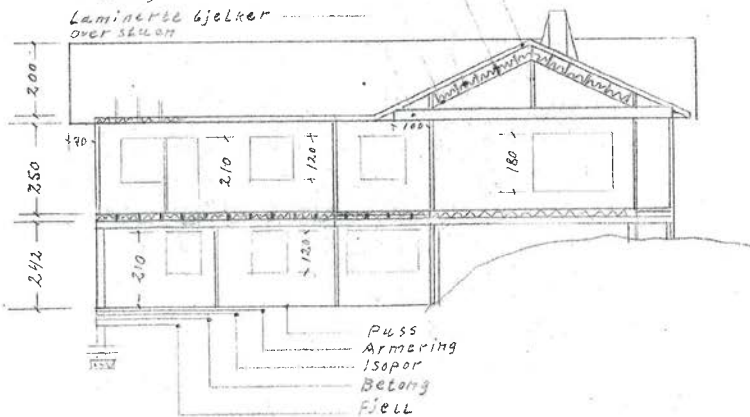
Vedlegg 4

Fargelagt del fylles ut og del sølles inn to vinduer isolasjon for dør + vindue

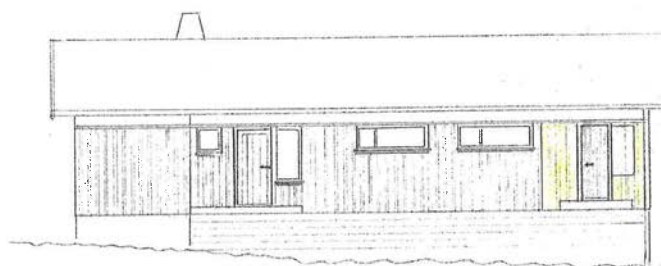
Vegg fra A til B blir sett linje.



sperrer
Nedføring
Isolasjon
Himling
Laminerte bjelker
over skruer



Puss
Armering
Isopor
Betong
Fjell



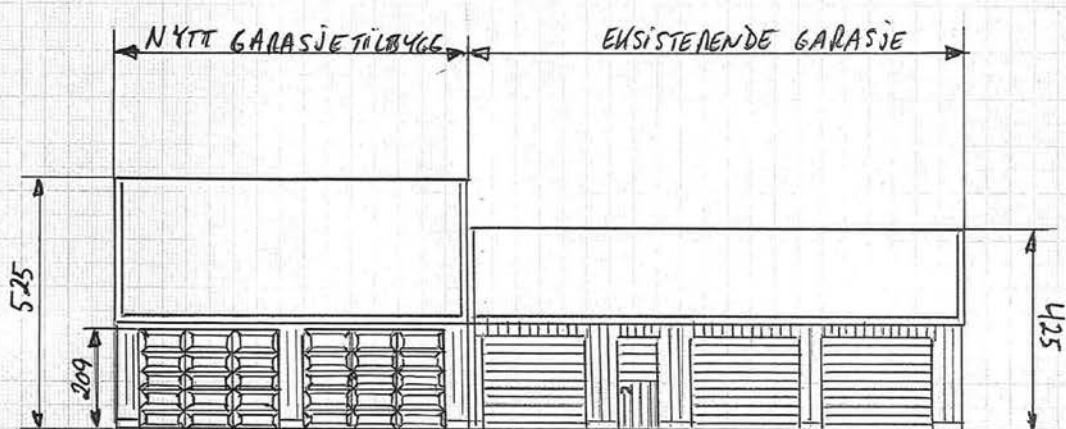
NORD

Fargelagt del fylles ut og del sølles inn vindu, tilleggs

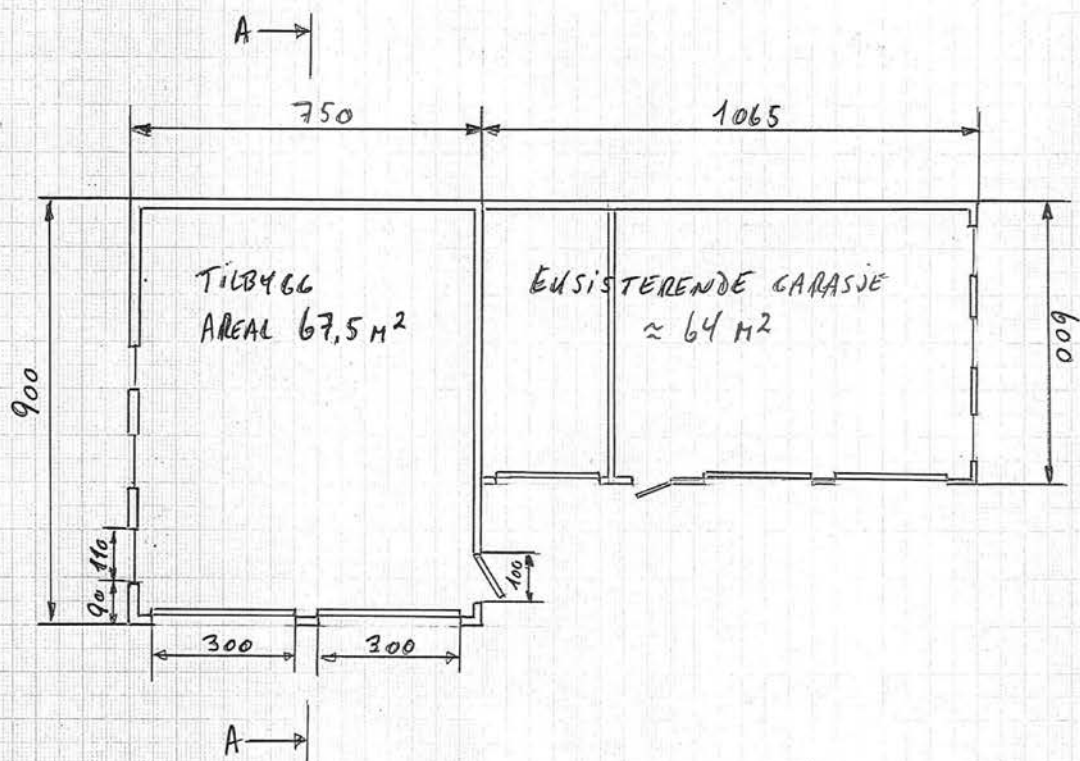
Fasader og snitt M. 1:100

Sandefjord kommune
Teknisk etat
26 MAI 2006

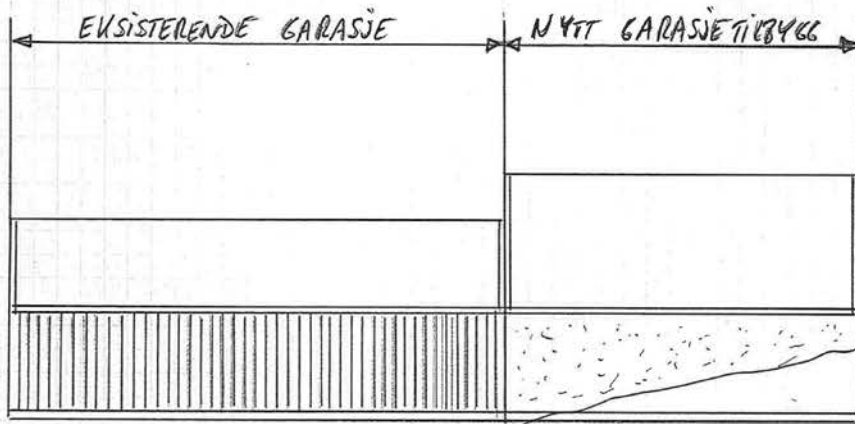
Sandeford kommune
 Teknisk etat
 20. Mars 1998
 Bygn. & arealplansek.



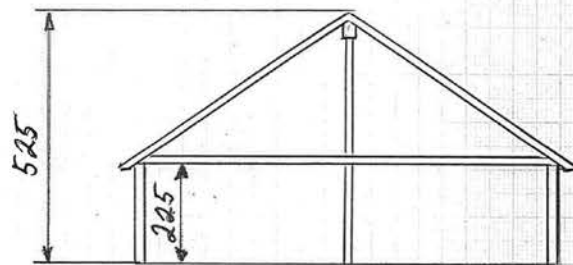
SETT FRA SYD



NYTT GARASJETILBYGG FOR
 AUD & BØRRE KARLSRUD
 KJERRBOVEIEN 25
 3219 SANDEFJORD
 GNR. 110, BNR 5, SANDEFJORD



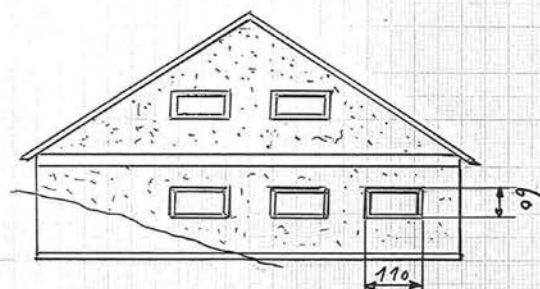
SETT FRA NORD



SNITT A - A

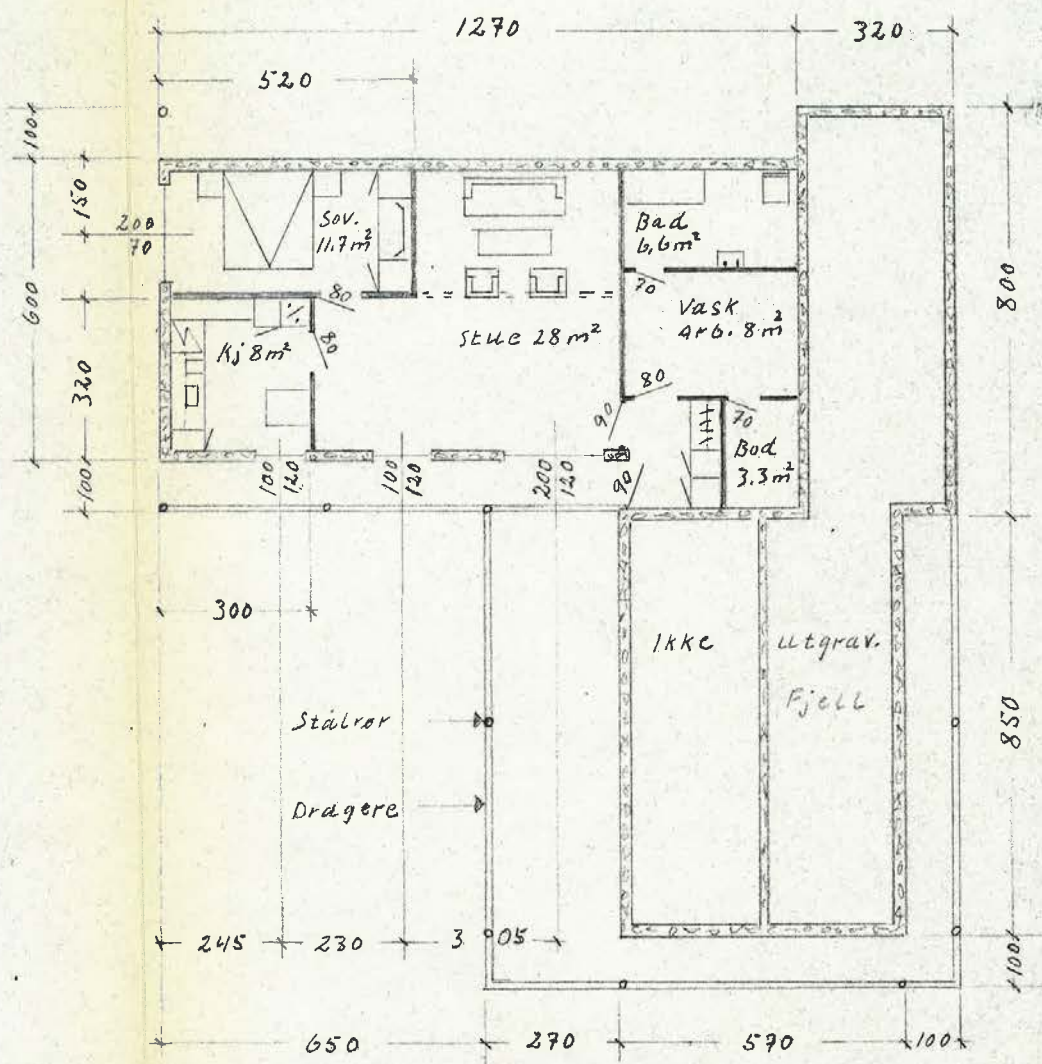


SETT FRA ØST
 (SETT FRA KJERRBOVEIEN)



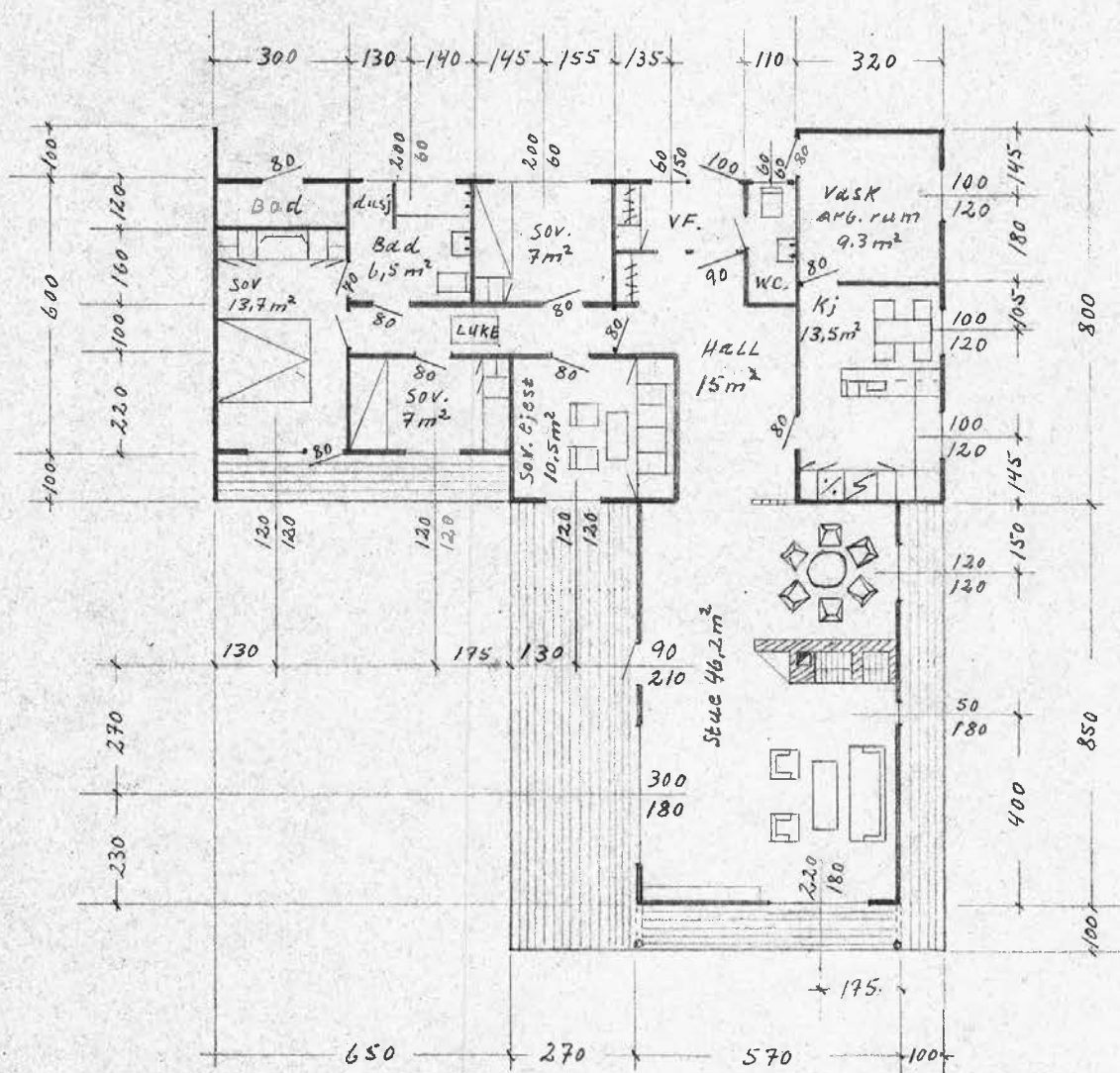
SETT FRA VEST
 (SETT MOT KJERRBOVEIEN)

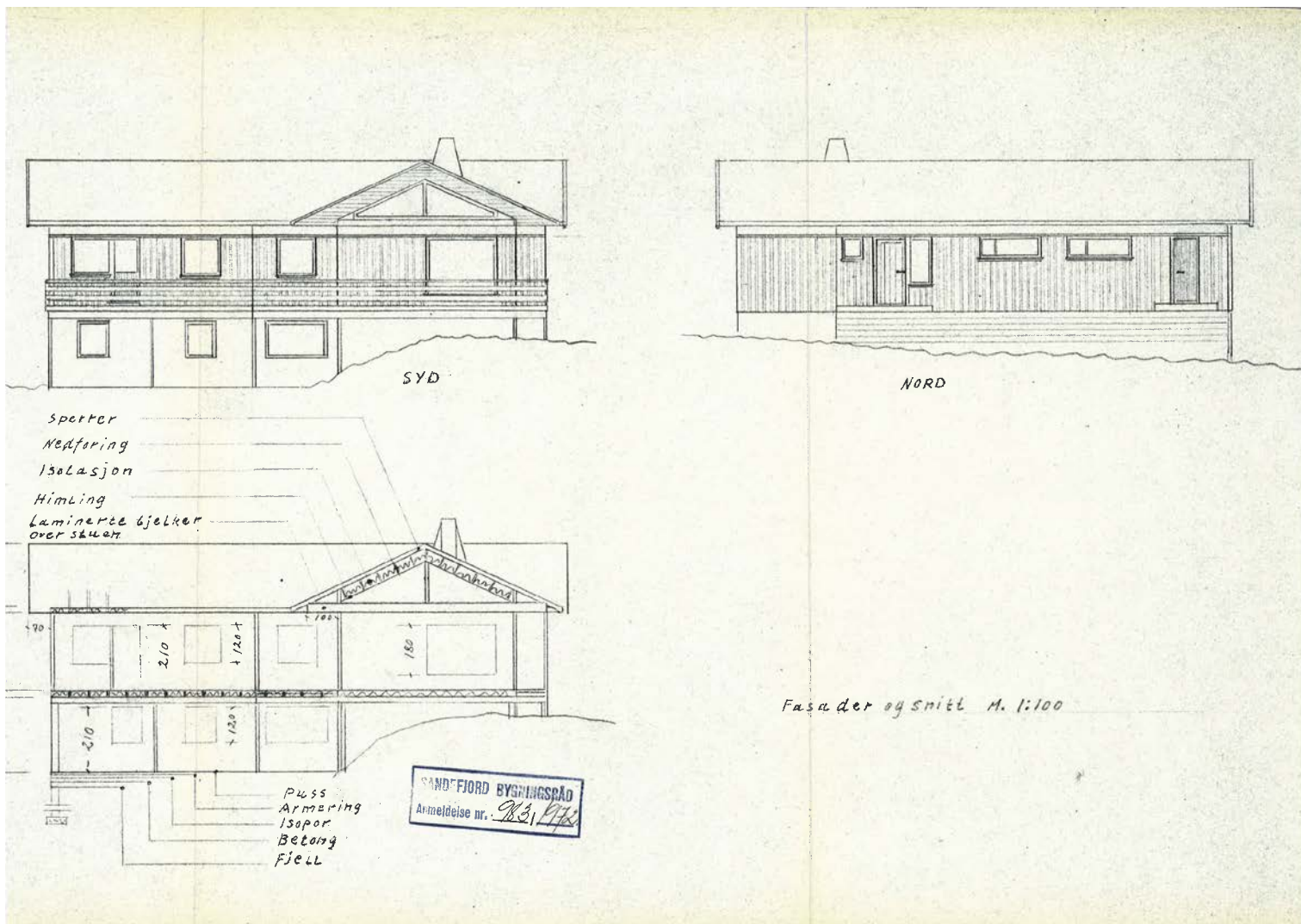
MÅL I CM MÅLESTOKK 1:100

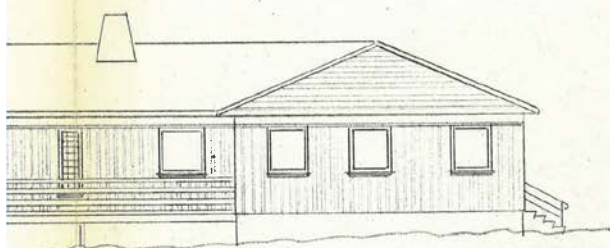


Johan Karlstrud
 4. etg. 80 m²
 1. etg. 156.5 m²
 M. 1:100

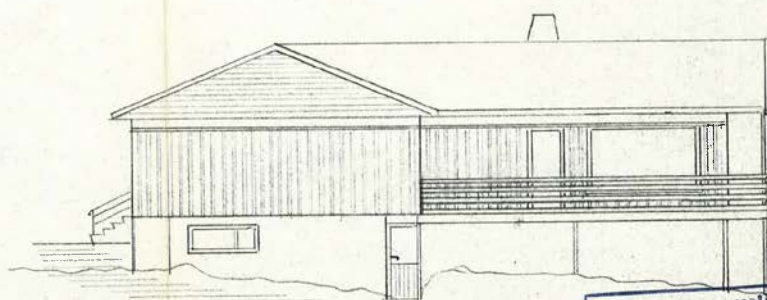








ØST



VEST

SANDFJØR BY NISSRÅD
Anmeldelse nr. 985/1978

Fasader m. 1:100



SANDEFJORD KOMMUNE

BYARKITEKTKONTORET

3200 Sandefjord

Telefon 033 0 65150

FERDIGATTEST

Byggeanmeldelse nr. ~~983~~ / 72.

Eiendom: "Maudhøi"

Gårdsnr. 110 bruksnr. 5 i Sandefjord

Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide 2-mannsbolig

1. etasje 5 rom, kjøkken, bad og wc

U " 2 " " " "

er utført etter bestemmelser i bygningslov og forskrifter.

Anmerkninger :

Sandefjord, den 12. juli 1974.

bygningssjef.

Aage Pettersen



SANDEFJORD KOMMUNE
Teknisk etat

Seksjon: Bygnings- og arealplanseksj.
Saksbehandler: Inger Moe
Direkte innv.: 33416373

1 av 1

Jarle Karlsrud
Husebygrenda 25

3219 SANDEFJORD

Deres ref.:	Deres brev av :	Vår ref. (Oppgis ved svar) 15/925-4/GNR 110/5	Dato: 17.06.2015
--------------------	------------------------	---	----------------------------

FERDIGATTEST
- GNR 110/5 - BRUKSENDRING - HUSEBYGREND 25

Arbeidets art: Bruksendring fra tre boenheter til to boenheter

Ansvarshavende: Jarle Karlsrud

Tiltakshaver: Jarle Karlsrud

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Jf plan- og bygningsloven § 21-1.

Gebyr:

Gebynet er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ for 2015:

Pkt. 1.20	Ferdigattest	<u>kr. 1 107,-</u>
-----------	--------------	--------------------

Inger Moe
avd. ingeniør

Sendes: Avgift teknisk, sanitær, geodata



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER 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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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: Husebygrenda 25
3219 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Peder Otterbech

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre