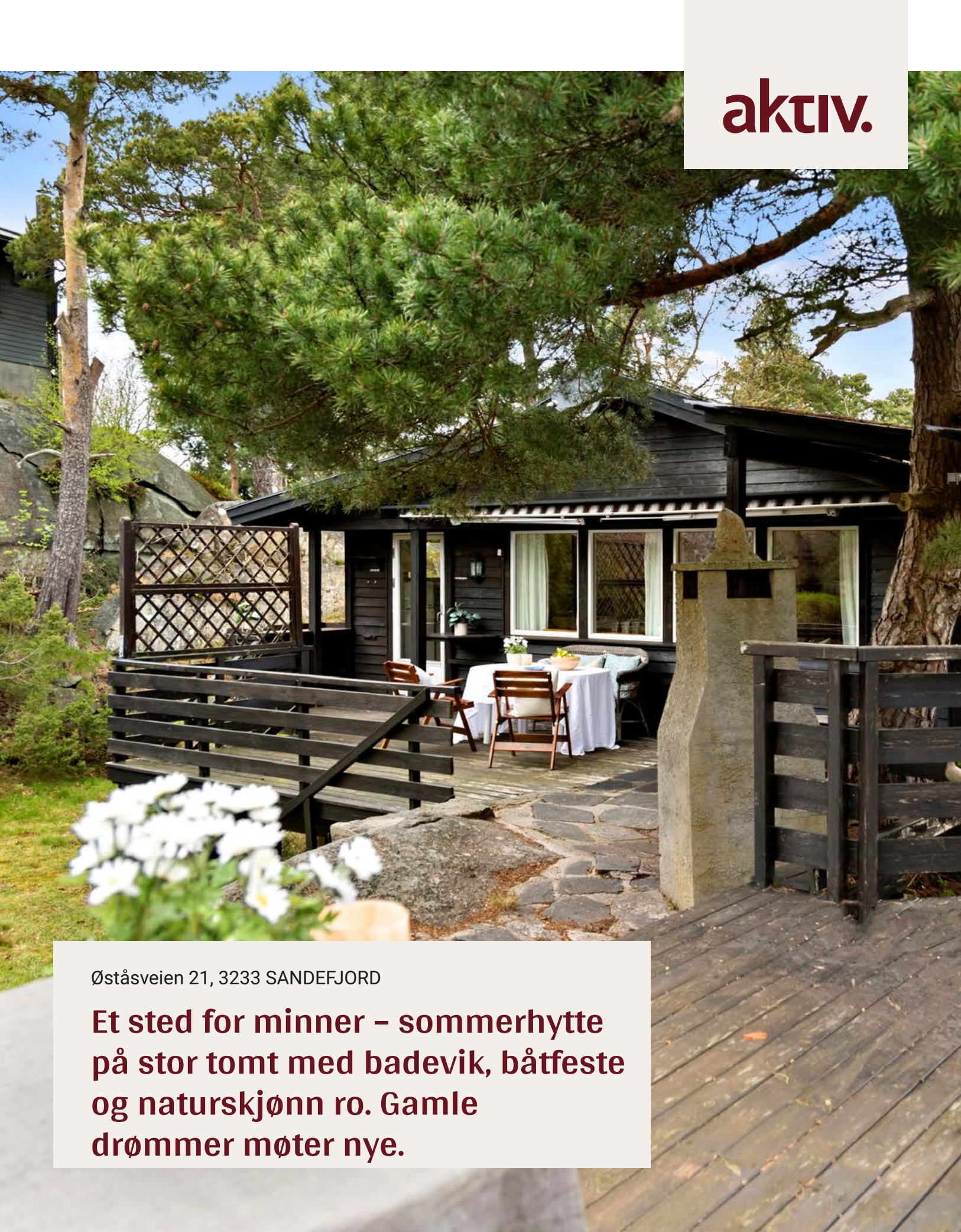




aktiv.

Øståsveien 21, 3233 SANDEFJORD

**Et sted for minner – sommerhytte
på stor tomt med badevik, båtfeste
og naturskjønn ro. Gamle
drømmer møter nye.**



Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig /

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 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 850,-
Total ink omk.: Kr 4 613 850,-
Årlig festeavgift: Kr 21 153,-
Selger: Liv Othilie Harr

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 90/90 kvm
Tomtstr.: 1631 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 78, bnr. 107
Oppdragsnr.: 1311250055

Et sted for minner – sommerhytte på stor tomt med badevik, båtfeste og naturskjønn ro.

På vakre Årø i Sandefjord finner du en klassisk sommerhytte hvor sjøen alltid er nær. Bare 105 meter unna ligger en fredelig badevik, og i bukta ved siden av finnes båtfeste for mindre båt(ikke på anlagt brygge, men ved siden av) Her kan du starte dagen med et morgenbad, dra på små båteventyr blant skjær og holmer, og avslutte kvelden på terrassen med ild i utepeisen. Hytta har enkel standard, men oser av sjel og sommerstemning. Den store fjell og hagetomten, gir rikelig plass for lek og avslapning. Enten du vil ta vare på den nostalgiske sjarmen eller utvikle din egen drømmehytte, ligger alt til rette for uforglemmelige minner i hjertet av Sandefjords vakre skjærgård. Festetomten kan innløses for kr. 464 490,- av ny eier, eller fortsette festeforholdet iflg. grunneier.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Energiattest	78
Festekontrakt	84
Eiendomskart	87
Vei, vann og avløp	91
Tegninger	94
Søkt tiltak - fasade tegninger	103
Søkt tiltak - fasade 3D tegninger	104
Nabolagsprofil	105
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 58 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 26 m² Kjellerrom, Bad

1. etasje

BRA-i: 64 m² Stue/kjøkken, Gang, Entré, Bad, Fire soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

58 m² Terrasse

Ikke målbare arealer

Til hytten er det en 12 m² utebod. Boden har takhøyde på 1,8m. Arealene er ikke målbare grunnet takhøyde inder 1,9m.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles vei fra hovedveien som er sperret med bom. Bommen er fjernstyrt og ringes opp med telefon eller med fjernkontroll. Fra Øståsveien 21 har du kun et par minutters gange ned til områdets felles badeplass – en fredelig og skjermet vik perfekt for både små og store badeløver. Her kan morgenbadet bli en fast tradisjon, og varme sommerdager nytes på svaberg og sand. Stranden er et samlingspunkt for området, hvor naboer hilser, barn leker i vannkanten og båtlivet glir rolig forbi. Med så kort vei til sjøen, ligger alt til rette for lange, herlige dager i solen, spontane kveldsbad og ekte sommerliv ved vannet.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hytta har en tradisjonell planløsning over to plan, hvor 1. etasje utgjør hovedetasjen.

Romfordeling

1. etasje:

Stue/kjøkken: 28,5 m²

Gang: 4 m²

Entré: 2,5 m²

Dusj/toalett: 3,5 m²

Soverom: 4,2 m²

Soverom: 4,4 m²

Soverom: 9,1 m²

Soverom/alkove: 3,1 m²

Gang ved alkove: 1,8 m²

Kjeller:

Kjellerrom: 21,7 m²

Bad: 4,3 m²

Takhøyde i kjeller: 1,93 meter.

Merknad: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen. Det er imidlertid avvik fra disse: dagens bruk av kjelleren stemmer ikke overens med byggemeldte plantegninger.

Kjelleren er i byggesøknaden angitt som en krypkjeller uten dører eller vinduer, og rommene i kjelleren er ikke godkjent som innredet areal.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1631 m²

Tomtebeskrivelse

Festetomten kan innløses for kr. 464 490,- av ny eier, eller fortsette festeforholdet iflg. grunneier.

Festekontrakten ble inngått 1. juli 1971 med en festetid på 10 år, og med rett for festeren til å fornye avtalen for nye 10-årsperioder. Festeavtalen løper derfor videre så lenge fornyelse skjer, og det foreligger ikke noen fast sluttdato.

Vurdering av festeforholdet – Øståsveien 21

1. Festeavgift og regulering

Årlig festeavgift: kr 21 153 – .

Sist regulert: Festeavgiften ble oppjustert i 2016, og justert etter KPI i 2021.

Neste regulering: 2026 (KPI hvert 5. år).

Forfallsdato: Vanligvis 1. juli.

2. Varighet og fornyelse

Festekontrakten fornyes hvert 10. år og gir rett til forlengelse. Det foreligger altså ikke et fast utløp.

3. Innløsning

Det er opplyst at tomten kan innløses.

Neste mulighet for innløsning er mandag 28. mai 2025.

Innløsningssum: kr 464 490,-

4. Forkjøpsrett og godkjenning

Ingen forkjøpsrett for bortfester.

Ingen krav om godkjenning av ny fester.

Ingen overdragelsesgebyr.

5. Tinglysing og tillegg

Ingen tillegg eller endringer til festekontrakten skal tinglyses.

Vilkår for innløsning av festekontrakten må avtales med grunneier.

Festeren har rett til bruk av friarealer og fellestjenester som vei, brygge og eventuell felles vannløsning. Felles vedlikehold og eventuelle kostnader knyttet til disse anleggene påhviler festerne i fellesskap.

Årlig festeavgift

Kr 21 153,-

Festetid

10 år fra 1/7 1971 med rett for festeren å fornye festekontrakten for et tilsvarende tidsrom - hvert 10 år.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften betales forskuddsvis. Neste regulering 01.2026

Innløsningsvilkår festekontrakt

Grunneier opplyser at festetomten kan innløses for kr. 464 490,- av ny eier, eller fortsette festeforholdet iflg. grunneier.

Festekontrakt datert

06.04.1972.

Beliggenhet

Velkommen til idylliske Årø – en av Sandefjords mest sjarmerende og tradisjonsrike hytteperler! Øståsveien 21 ligger perfekt plassert i et klassisk sommerparadis, bare et lite stykke utenfor York og før Knattholmen. Dette er et område mange kjenner som

stedet hvor gode sommerminner skapes – en ekte hyttedrøm i naturskjønne omgivelser.

Da jeg som megler satte meg ned på terrassen, var det lett å finne roen. Stillheten, lyden av havet, fuglesangen i bakgrunnen – alt sammen skapte en umiddelbar følelse av fred og ro. Jeg kunne levende forestille meg en kommende hytteeier her: barneføtter som løper ned til stranden, lange sommerdager på sjøen, og late kvelder på terrassen. Dette er et sted hvor familier samles og minner blir til.

Hytta ligger kun 105 meter fra sjøen, og det er kun to minutters gange ned til områdets egen badestrand – perfekt for morgenbad eller lek med barna. Like ved finner du også båtfeste i den lune bukta, noe som gir deg sjøen helt for dine føtter. Her, ytterst i Vestfjorden, åpner skjærgården seg med Stauper-skjærene, vakre øylandskap som Veierland med hyggelige kafeer og serveringssteder – en ekte sørlandsidyll.

Fra hytta er det en idyllisk båttur til steder som Kjøpmannskjær, Tjøme og Nøtterøy, og videre inn til Tønsberg. Om du ønsker deg ut på eventyr, er det nesten bare å slippe fortøyningene og sette kursen mot nye opplevelser – alt ligger nær og tilgjengelig.

Området er et klassisk og velholdt sjøhytteområde, med små, hyggelige stier, svaberg og lune vikar. Her kunne man lett ha spilt inn neste sesong av «Neste Sommer»! Stemningen i området er ekte og ujalte – her handler det om familie, venner, sol, sjø og enkle gleder.

For de aktive er det kort vei til flere flotte badeplasser som Solløkkatranda (6 min) og Lahelle (9 min), samt sportstilbud som ballspill, sandvolleyball og frisbeegolf på Knattholmen og Helgerød idrettsplass. Og om du vil til byen, tar det bare 14 minutter med bil til Sandefjord sentrum, som om sommeren pulserer med liv, konserter og kulturopplevelser for alle aldre. Byen kan friste med restauranter som Brygga 11, Horisont1, Kokeriet, Huset og Del Mare – alt fra gourmet til uformelle sommermåltider.

Eiendommen

Hytta på Øståsveien 21 er i dag enkel, men her ligger det et stort potensial for å skape noe helt spesielt. Beliggende på en solrik, kupert fjelltomt med gløtt av sjøutsikt, byr eiendommen på flere flotte uteplasser, perfekt for å nyte både morgenkaffen og lange sommerkvelder.

Tomten er adkomst via privat hyttevei fra Øståsveien, og området består av spredt fritidsbebyggelse som gir en god kombinasjon av fellesskap og privatliv.

Oppsummering

Her får du en sjelden mulighet til å sikre deg en hytte i en av Sandefjords aller mest attraktive sommerområder, med kort vei til sjø, strand og skjærgårdsliv – alt pakket inn

i et miljø som oser av sommer, hygge og norsk kystidyll. Sandefjord kan dessuten skilte med flest soldager i landet, ifølge nettsøk megler har gjort.

Grip sjansen – velkommen til sommerbyen Sandefjord og Øståsveien 21!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. Kjør Årøveien til avkjøring Øståsveien, følg veien ta 2 vei til høyre til bommen. Ring megler for adkomst forbi bommen 97087056.

Øståsveien hytteområde er sperret med bom. Bommen er fjernstyrt og ringes opp med telefon eller med fjernkontroll.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidsboliger

Offentlig kommunikasjon

Transport og tilgjengelighet

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ligger kun ca. 16 minutter unna med bil.

Tog: Torp stasjon ligger ca. 7,5 km fra eiendommen, med forbindelse til både Oslo og Sørlandsbanen.

Tog: Sandefjord stasjon ligger også ca. 7,5 km unna, med hyppige avganger mot Oslo og Skien.

Buss: Bussholdeplass ved Øståsveien (linje 163) nås på ca. 5 minutters gange (ca. 500 meter).

Buss: Bussholdeplass ved Årø (linje 163) nås på ca. 10 minutters gange (ca. 900 meter).

Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig idyllisk beliggende på Årø utenfor Sandefjord. Hytten ligger idyllisk til i et område med hyttebebyggelse. Hytten ligger på en solrik festet tomt. Hytten har opp i gjennom tiden gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange

av bygningsdelene er av eldre dato eller fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke

utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er

velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Hytten er bygget etter eldre krav og standarder. Dagens krav til isolasjon, energieffektivisering og byggemetoder er vesentlig strengere enn hva som gjaldt på byggetidspunktet. Det er i rapporten bemerket forhold som avviker fra normalstandard. Spesielt er forhold knyttet til våtrom bemerket og gitt tilstandsgrad 3 (TG:3) Fremtidige eiere anbefales å sette seg inn i bemerkede forhold og konsekvensen av disse.

UTVENDIG

Hytten er fundamentert med ringmur av betong og lettklinkerblokker, utvendig pusset og malt. Hytten er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Det meste av kledningen er fra byggeår. Noe nyere kledning på deler av hytten. Hytten har saltak av plassbygde trekonstruksjoner. Taket er tekket med pappshingel med rupanel som undertekking.

Taktekkingen er av nyere dato. Hytten har takrenner og nedløp i lakkert stål. Hytten har malte trevinduer med to-lags glass. Mange av vinduene er skiftet i 2016. Øvrige vinduer er av eldre dato. Til hytten er det malte og lakkerte inngangsdører. Dørene er av eldre dato. Hytten har malt terrassedør med glassfelt.

Til hytten er det 58 m² terrasser og uteplasser. Terrassen har beiset tregulv og skifer på gulv, og malt rekkverk med liggende spiler. Til terrassen er det en murt utepeis. Liten del av terrassen er overbygget med plastplater. I fbm. terrasse er det to stk. trapper.

INNVENDIG

Hyttens innvendige overflater består av lakkert tregulv på gulv og beiset panel på vegger og i tak. Hyttens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Konstruksjonen har asfaltplater og rupanel som stubbloft under etasjeskille. Hytten er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger. Hytten har en ett-løps mursteinspipe plassert på yttervegg. Til pipen er det i stue montert en åpen plassbygget peis. Deler av hyttens underetasje er under bakkenivå. Det er to innredede rom i underetasjen. Gulv i kjellerstue er oppført med tregulv. I hytten er det en plassbygget tretrapp til underetasjen. Trappen har tilkomst fra luke i gulv på bad. Hyttens innvendige dører er av type slett lakkerte finerdører og malte speildører.

VÅTROM

Bad 1. etg.

Bad/wc med tilkomst fra entre. I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.

Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. Rommets innvendige overflater består av lakkerte tregulv og beiset panel på vegg og i tak.

Bad i underetasjen. Bad med tilkomst fra kjellerstue. I rommet er det enkel vaskeservant og dusjhjørne. Rommet har fliser på gulv og malte plater på vegg og i tak.

KJØKKEN

Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Hyttens innvendige vannrør er av kobber og plast, og avløpsrør i plast. I hytten er det en 120L VV bereder, Berederen er plassert i kjeller.

Hytten er ventilert med lufteventiler. Hytten har åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

Hytten er fundamentert på fjell. Det er ingen dreneringssystemer rundt hytten, eller utvendig

fuktsikring av hyttens grunnmur. Terrenget rundt hytten er kupert fjell. Utførelse og alder på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent.

Fritidsbolig

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

Plantegninger for kjelleren stemmer ikke med dagens bruk.

Rommene er ikke godkjent innredet.

På byggemeldte tegninger er kjelleren en krypkjeller uten dører eller vinduer.

Hytten på Øståsveien 21 er en fritidsbolig bygget i 1972, beliggende på en solrik festet tomt i et område med hyttebebyggelse. Bygningen er fundamentert med ringmur av betong og lettklinkerblokker, som er utvendig pusset og malt. Grunnforholdene består av fjell, og det er ingen dreneringssystemer rundt hytten.

Yttervegger er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning. Det meste av kledningen er fra byggeår, med noe nyere kledning på deler av hytten. Taket har en saltakskonstruksjon av plassbygde trekonstruksjoner, tekket med pappshingel og rupanel som undertekking. Takrenner og nedløp er laget av lakkert stål.

Hytta har malte trevinduer med to-lags glass, hvor mange av vinduene ble skiftet i 2016. Øvrige vinduer er av eldre dato. Inngangsdørene er malte og lakkerte, og terrassedøren har glassfelt. Det er 58 m² terrasser og uteplasser med beiset tregulv og skifer på gulv, samt malt rekkverk med liggende spiler. Terrassen har en murt utepeis, og en liten del er overbygget med plastplater. Det er to trapper i forbindelse med terrassen.

Hyttens etasjeskiller er bygget med tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner, med tregulv som bærende undergulv, og asfaltplater og rupanel som stubbloft under etasjeskille.

Fant ikke noe relevant informasjon om uthus, anneks eller garasje i dokumentene.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er noe begynnende råte på enkelte kledningsbord og alderslitasje på kledning fra byggeår.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er noe nedheng i tak i stue, og det er ikke inspeksjonsmulighet til blindloft.
- Eldre vinduer: Vinduene har malingsflass og alderslitasje. Vannbrett til vindu i kjellerbod har fall inn mot vindu.
- Dører: Dørene er av eldre dato med alder og værslitasje. Dør til kjeller er vanskelig å åpne.
- Terrassedører: Terrassedøren har utvendig værslitasje.
- Terrasse inngangsparti: Trappen mangler håndreke på en side, og det er noe råte i konstruksjonen. Gulvbord har grønske og malingsavskalling.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er for store, og det er noe råte på stolpe under terrasse.
- Overflater: Innvendige overflater er av eldre dato med noe alder og bruksslitasje.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Det er noe skjevheter og fuktskjolder på undersiden av bjelkelag i krypkjeller.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Det er noe fuktskjolder og saltutslag på brannmur/pipe over peis.
- Rom Under Terreng: Det var noe høy luftfuktighet i underetasjen på befaringsdagen.
- Innvendige dører: Dør til alkove/soverom subber mot dørterskel og har løs dørvrider. Det er skade på innsiden av dør til soverom.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Elektrisk anlegg: Det anbefales på generelt grunnlag å få eldre elektriske anlegg og installasjoner sjekket av fagfolk.
- Fuktsikring og drenering: Det er ingen dreneringssystemer rundt hytten, eller utvendig fuktsikring av hyttens grunnmur.
- Grunnmur og fundamenter: Det er noe mindre sprekker og riss i grunnmur.

TG3: Store eller alvorlige avvik

- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Trapp fra terrasse mangler rekkverk og har noe skjevheter.
- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk i trappen til underetasjen.
- 1. etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er noe svertesopp og fuktskjolder på vegg og gulv bak dusjkabinett.
- Underetasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet fremstår i dårlig stand og er ikke egnet som våtrom.
- Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Rommet er i en slik stand at det ikke kan utelukkes fukt i skjulte konstruksjoner.

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

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt den 10.04.2025 av Thorbjørn Andersen for en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Hytten går over 2 plan og inneholder følgende rom i 1. etasje: Stue/kjøkken, Gang, Entré, Bad, Fire soverom.

i kjelleren er det kjellerrom og bad.

Standard

Øståsveien 21 byr på en tradisjonell og sjarmerende sommerhytte, perfekt plassert i naturskjønne omgivelser kun 105 meter fra sjøen. Hytten fremstår som velholdt med enkel standard, og har den lune, autentiske atmosfæren som mange søker etter på sørlandskysten.

Hytta ligger på en stor og kupert fjelltomt, som gir et unikt landskap med gløtt av sjøen mellom trærne. Tomten er frodig, solrik og innbydende, med store flater som egner seg godt for både lek og avslapning. Her er det plass til fotballspill på gresset, sene kvelder rundt bålpannen, eller rolige stunder i hengekøyen under furutrærne.

Ved sjøen:

En gammel stein/mur brygge, bygget av selgers besteforeldre, har båtfeste for mindre båt vært en naturlig del av livet her. Bryggen har gjennom årene kjempet mot vær og vind, men båtfeste kan reetableres i henhold til festekontrakten og selger. Liten eldre båt uten motor medfølger salget, ligger opp ned i nærhet av båtplass

Uteplasser:

Eiendommen har flere flotte uteplasser og en stor terrasse på ca. 58 kvm.

. Terrassen er perfekt for sosiale sammenkomster, grilling og solfylte dager. Noen deler av terrassen er overbygget, slik at du kan nyte utelivet selv på dager med en liten regnskur. Terrassen har i tillegg en murt utepeis som skaper en ekstra hyggelig ramme for sommerkveldene.

Inne:

Hytta har en arealeffektiv planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning, flere soverom og bad. De innvendige overflatene består av klassiske tregulv og panelvegger, som gir en ekte hyttestemning. Store vinduer gir godt med lys og en følelse av nærhet til naturen utenfor.

Stemning:

Med sin lune atmosfære, naturskjønne omgivelser og kort vei til sjøen, er dette stedet for deg som drømmer om late sommerdager, småbarnslek på plenen, og lange, lyse kvelder med familien samlet rundt bordet på terrassen. Her ligger alt til rette for å skape minner som varer livet ut.

Litt mer beskrivelse av hytta:

Bygningsmessig:

Hytta er oppført i bindingsverk med liggende trekledning, og fundamentert på ringmur av betong og lettklinkerblokker. Taket er saltak av plassbygde trekonstruksjoner, tekket med nyere pappshingel.

Flere vinduer er skiftet i 2016, men enkelte eldre vinduer og dører har normal aldersslitasje.

Innvendig:

Overflater består i hovedsak av lakkert tregulv og beiset panel på vegger og i tak.

Planløsningen er åpen og arealeffektiv, med stue og kjøkken i ett, fire soverom/alkover og bad både i hovedetasje og kjeller.

Badene er enkle hyttebad og ikke oppgradert etter dagens våtromsstandard; spesielt badene har fått tilstandsgrad 3 og anbefales oppgradert ved videre bruk.

Teknisk anlegg:

Åpent elektrisk anlegg med skrusikringer.

Vannrør i kombinasjon av kobber og plast; avløpsrør i plast.

Varmtvannsbereder fra 2013, plassert i kjeller.

Oppvarming skjer ved hjelp av elektriske ovner og vedfyring (åpen peis).

Oppsummering: Hytta er fullt brukbar slik den står i dag, perfekt for enkle sommerdager og helger ved sjøen. Den fremstår som et sted med potensial for den som ønsker å gi den ny omsorg og løfte den til en ny standard over tid.

Dette er med andre ord en eiendom for deg som enten vil bruke hytta som den er – eller som ser muligheten for å utvikle ditt eget ferieparadis i en av Sandefjords aller beste sommerperler.

Mulighet for utvidelse

Det foreligger en søknad sendt til Sandefjord kommune om utvidelse av eksisterende fritidsbolig på Øståsveien 21. Søknaden gjelder oppføring av et tilbygg i forlengelse av eksisterende bygningskropp, samt mindre fasadeendringer. Tiltaket er nøye tilpasset tomtens topografi og eksisterende vegetasjon, og vil videreføre dagens takvinkel, gesimshøyde og arkitektoniske uttrykk.

Kort om tiltaket. Alle dokumenter vedr. selger tenkte tiltak kan fås hos megler:

Pågående byggesøknad – mulighet for kjøper

Byggesøknaden for utvidelse av hytten er fortsatt aktiv og står per i dag i bero hos Sandefjord kommune. Dette gir ny eier en unik mulighet til å overta den pågående søknadsprosessen og eventuelt videreføre planene som allerede er utarbeidet. Ansvarlig søker har vært i dialog med kommunen, og det er bekreftet per telefon at det ikke foreligger andre utestående punkter eller behov for ytterligere avklaringer utover kravet om ny utslippstillatelse. Det betyr at en godkjennelse av tiltaket i hovedsak avhenger av dokumentert løsning for avløp, for eksempel etablering av et privat renseanlegg. Dette er siste ledd før kommunen kan gi endelig tillatelse til tiltaket.

Utvidelse av eksisterende hytte via tilbygg på ca. 32 kvm BRA.

Tilbygget er plassert lengst mulig unna sjøen, i tråd med kommunens anbefaling. Arkitektonisk utforming som harmonerer med dagens bygg og landskapet rundt. Tiltaket gir en mer moderne og romslig planløsning med flere soverom, større oppholdsarealer og ekstra uteplass.

Viktig å merke seg: Kommunen har opplyst at tiltaket ikke kan gjennomføres uten ny avløpsløsning. Det vil si at en privat avløpsløsning, for eksempel et godkjent minirensesanlegg, må etableres før utvidelsen kan godkjennes og realiseres. Kostnader for tiltaket er ikke beregnet.

Kjøper selv sørge for dialog med Sandefjord kommune dersom man ønsker å gjennomføre tiltaket. Selger tar ikke ansvar for videre saksgang og resultat av søknadsprosessen.

Mulighet for kjøper: Alle tegninger som er utarbeidet i forbindelse med søknaden – inkludert ny planløsning, nye fasader, snitt og situasjonsplan?, kan overleveres til kjøper. Dette gir et godt utgangspunkt dersom kjøper selv ønsker å sende ny søknad om utvidelse.

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.

Dette medfølger:

- Liten båt uten motor medfølger salget, ligger opp ned i nærhet av båtplass
- Kjøkkeninnredning og hvitevarer
- Fastmonterte senger med madrasser
- Hagemøbler i plast
- Div verktøy/ hageredskaper/ utstyr i bod

Ellers fastmontert utsyr medfølger

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

Se rapport.

Parkering

Fine parkeringsmuligheter i egen gårdsplass.

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.

Egen plass for renovasjon og avfallshåndtering for hytteområdet.

Energi

Oppvarming

Vedfyring.

Elektriske ovner.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

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 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 7 709

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer renovasjon (fritidsbolig), vann fastgebyr, vann forbruk, miljøgebyr, slam fastgebyr, slambehandling slamavskiller, slambehandling tett tank.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Info eiendomsskatt

Ikke eiendomsskatt i Sandefjord p.t.

Formuesverdi sekundær

Kr 335 973

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Velforening

Avgifter for felles vedlikehold for hyttevellet kan tilkomme.

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 78, bruksnummer 107 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:

3907/78/107:

06.06.1972 - Dokumentnr: 2856 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 600

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS UTEN GRUNNEIERS SAMTYKKE

Bestemmelser om forlengelse

Med flere bestemmelser

03.11.2010 - Dokumentnr: 855141 - Bruksrett

Gjelder feste

Rettighetshaver: Wegger Liv

Fnr: 110734 36615

Med flere bestemmelser

03.11.2010 - Dokumentnr: 855141 - Bruksrett

Gjelder feste

Rettighetshaver: Wegger Ole

Fnr: 220530 38763

Med flere bestemmelser

07.04.2025 - Dokumentnr: 394848 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu Eiendomsmeglin

Org.nr: 996 525 341
Elektronisk innsendt

06.06.1972 - Dokumentnr: 2856 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 600
LEIEN KAN REGULERES
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS UTEN GRUNNEIERS SAMTYKKE
Bestemmelser om forlengelse
Med flere bestemmelser

18.08.1969 - Dokumentnr: 4044 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:78 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1026820 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:78 Bnr:107

01.01.2024 - Dokumentnr: 379038 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:78 Bnr:107

06.06.1972 - Dokumentnr: 2856 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:78 Bnr:1
Bestemmelse om båt/bryggeplass,brønn og bading

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden tiltaket er fra før dette, betyr det at tiltaket er lovlig uten ferdigattest. Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er knyttet til offentlig vann. Har ikke vannmåler.
Eiendommen har privat utslipp, et sammensatt anlegg. Kjøper må være klar over at det kan komme et pålegg om oppgradering av avløpsløsning på sikt, men per i dag foreligger det ingen pålegg om dette.
Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Med plannavn: Kommuneplanens arealdel 2023

ikrafttrådt: 21/9-2023

Hensynssoner: Bevaring naturmiljø, Hensyn friluftsliv, Fritidsbebyggelse, Ras- og skredfare.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

113 850 (Omkostninger totalt)

129 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 629 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 632 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2000,-. 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 et rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

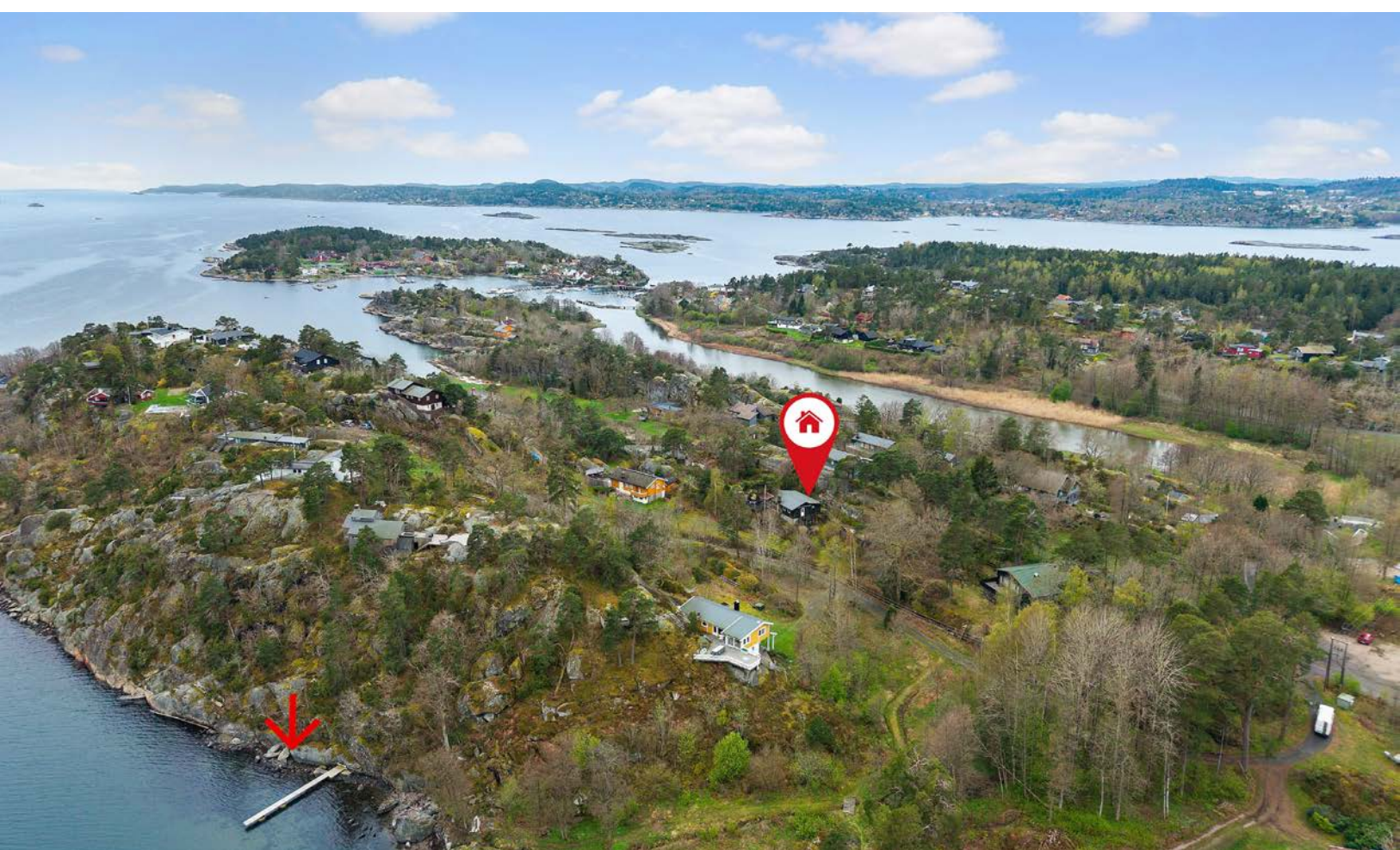
Oppdragsansvarlig

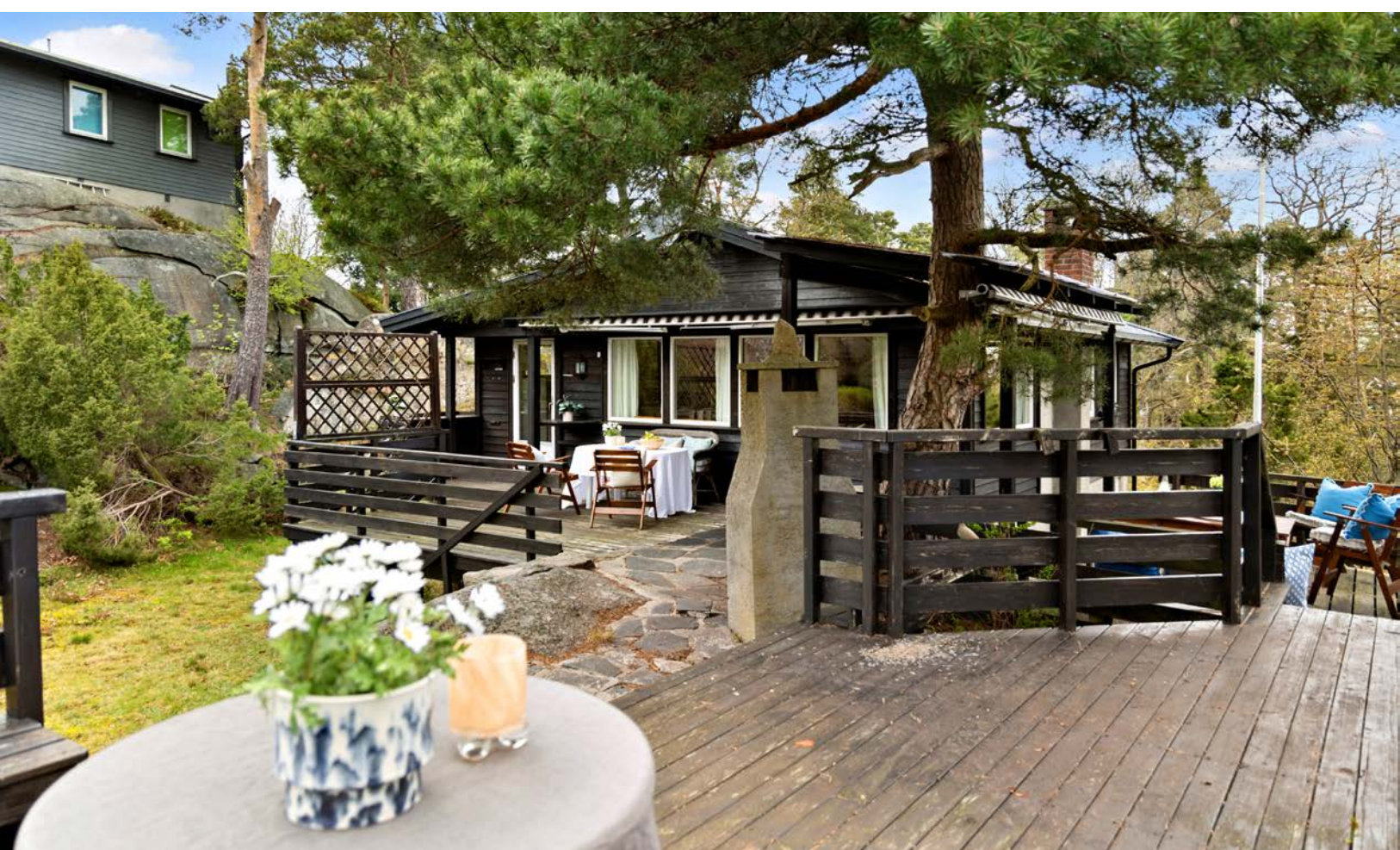
Thomas Peder Otterbech
Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig / Partner
thomas.otterbech@aktiv.no
Tlf: 970 87 056

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

Salgsoppgavedato

30.04.2025











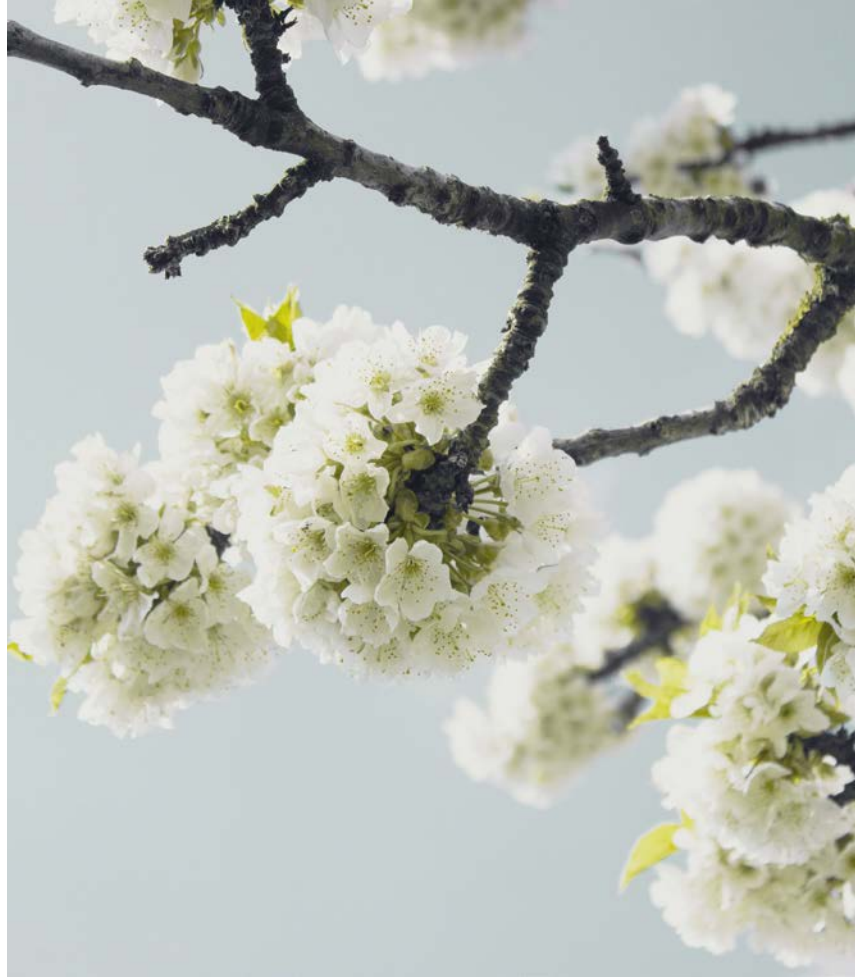








Hytten har 4 soverom, så her er det plass til
å samle familien på hytten.



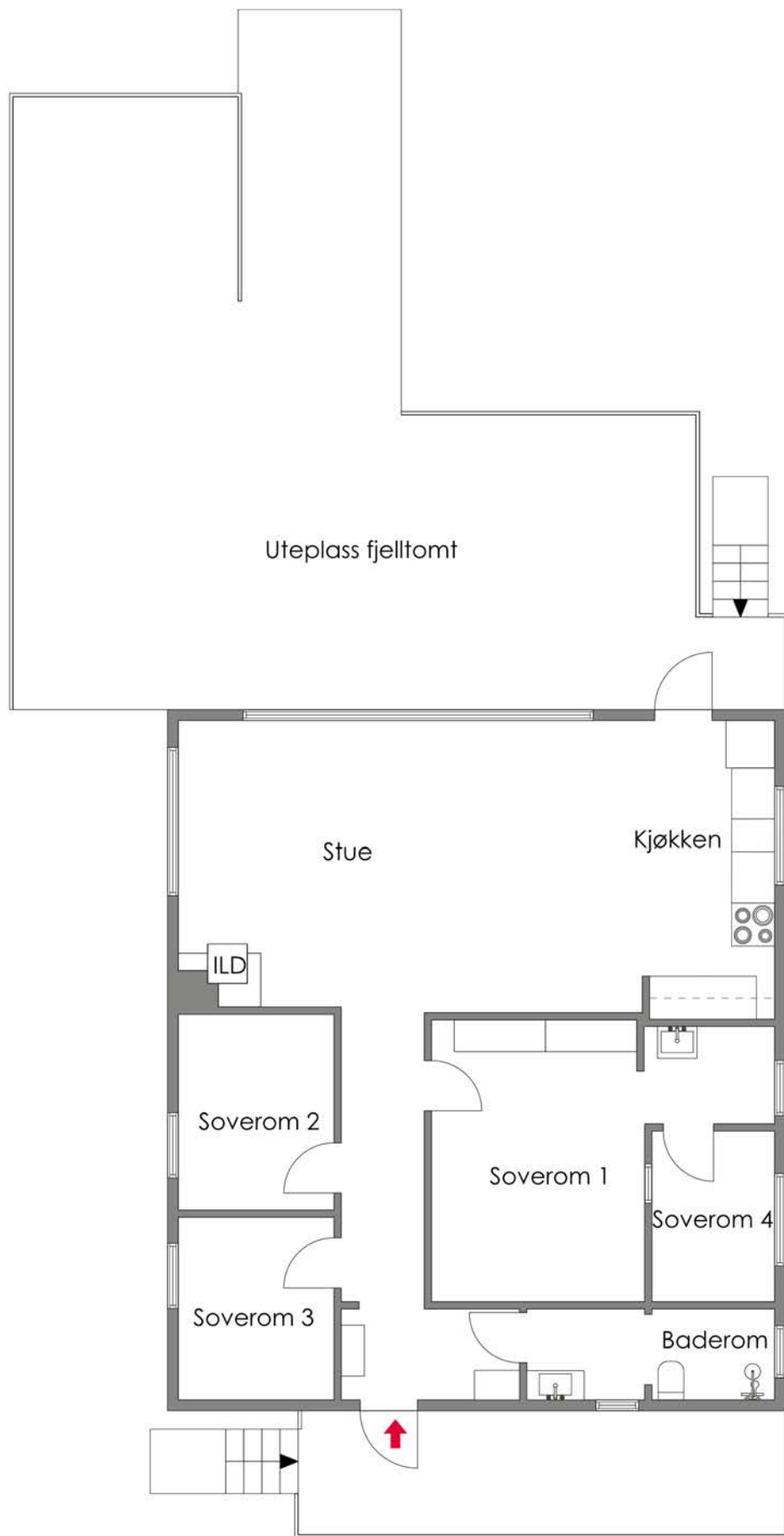


Badet er av enkel standard, men har sin sjarm på denne hytten.



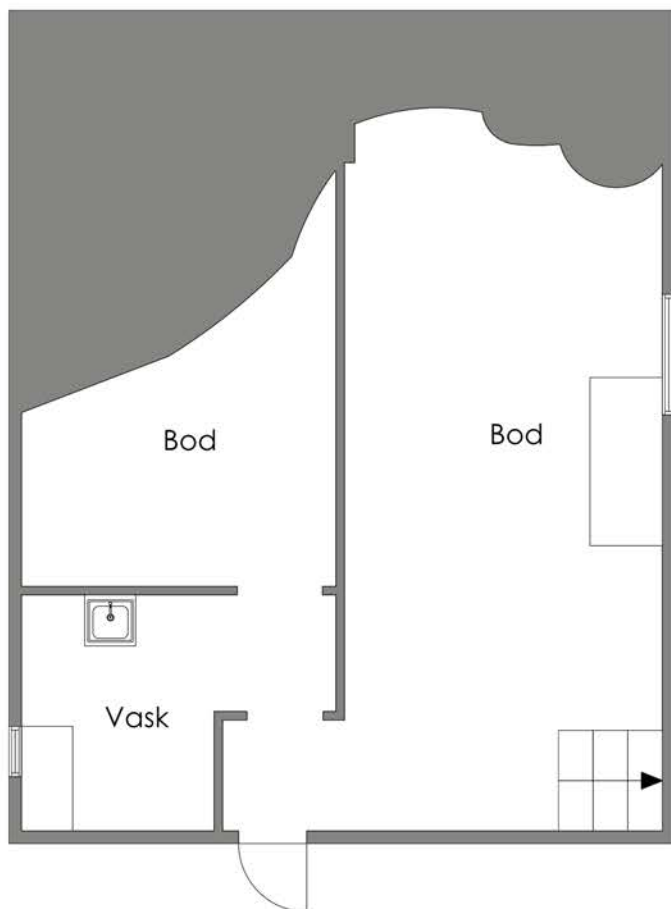


Øståsveien 21
1 etasjer



Øståsveien 21
1 etasjer



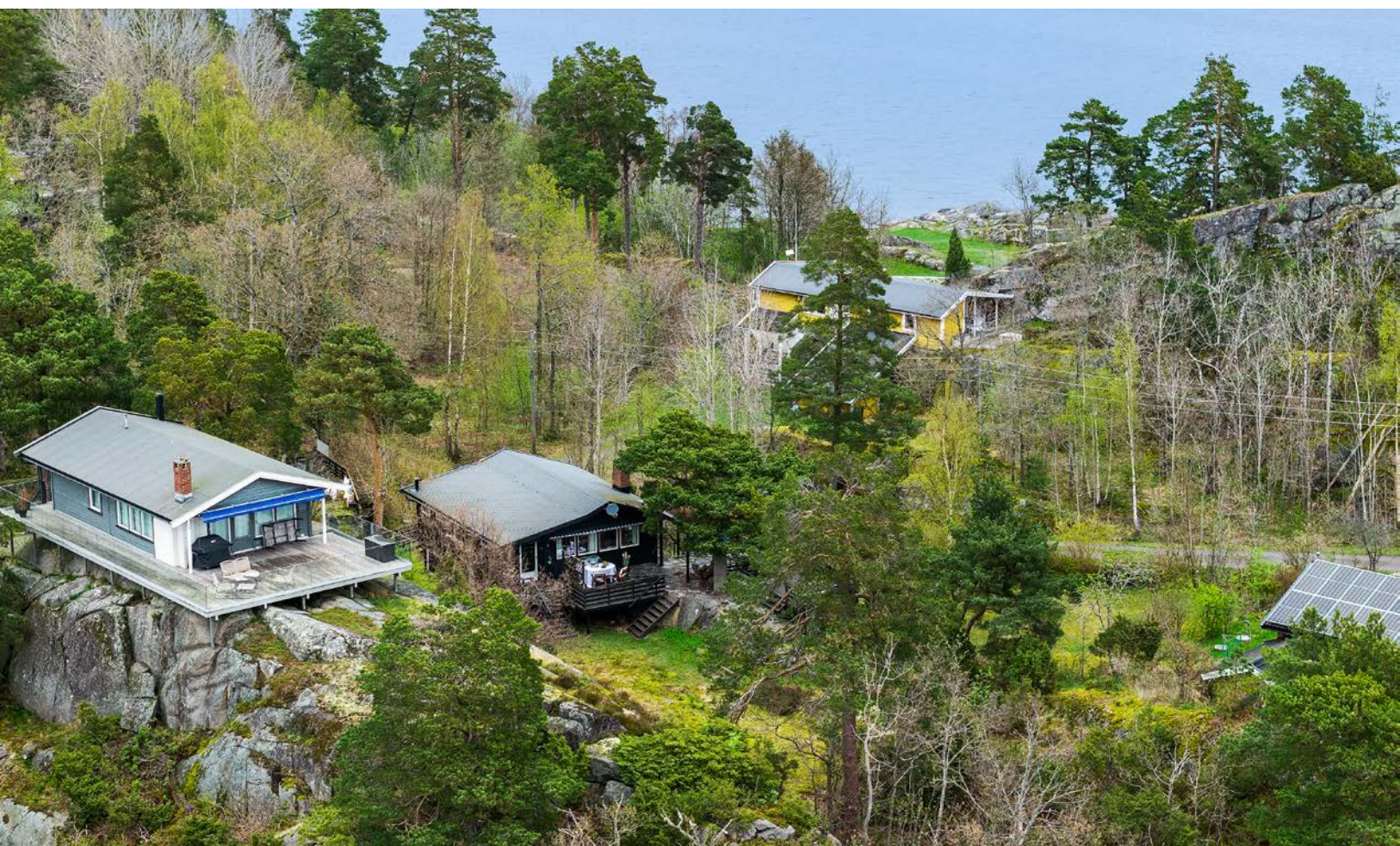


Øståsveien 21
Kjeller

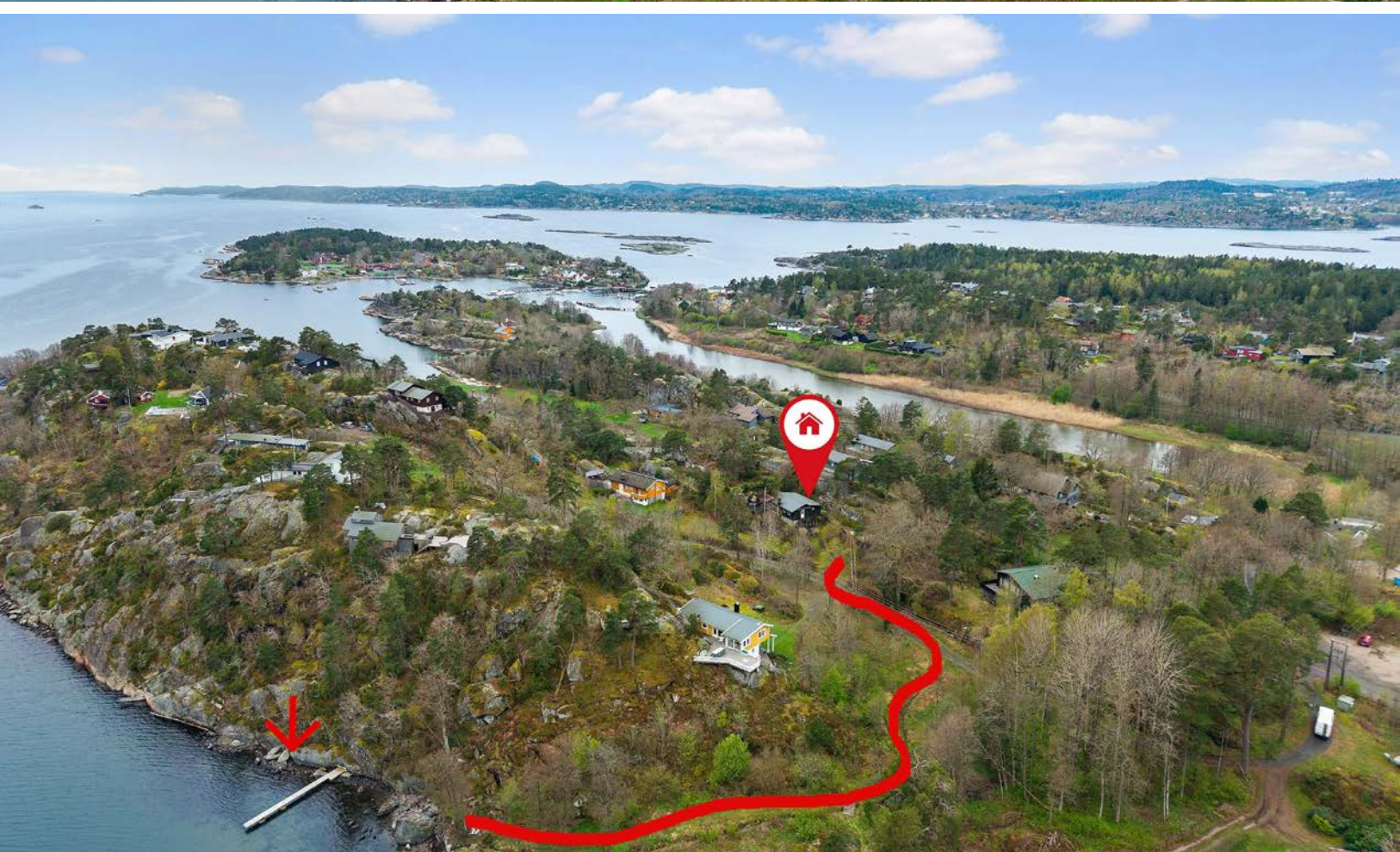
















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Øståsveien 21, 3233 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 78, bnr. 107

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 10.04.2025

Rapportdato: 16.04.2025

Oppdragsnr.: 20641-1628

Referansenummer: PA8008

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen

Vår ref:



TAKST & EIENDOM AS
Takstingegjester og byggesjef



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

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

Fritidsbolig idyllisk beliggende på Årø utenfor Sandefjord. Hytten ligger idyllisk til i et område med hyttebebyggelse. Hytten ligger på en solrik festet tomt.

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

Det er i rapporten bemerkt forhold som avviker fra normalstandard. Spesielt er forhold knyttet til våtrom bemerkt og gitt tilstandsgrad 3 (TG:3) Fremtidige eiere anbefales å sette seg inn i bemerkede forhold og konsekvensen av disse.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hytten er fundamentert med ringmur av betong og lettklinkerblokker, utvendig pusset og malt.

Hytten er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Det meste av kledningen er fra byggeår. Noe nyere kledning på deler av hytten.

Hytten har saltak av plassbygde trekonstruksjoner.

Taket er tekket med pappshingel med rupanel som undertekking. Taktekingen er av nyere dato.

Hytten har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Hytten har malte trevinduer med to-lags glass. Mange av vinduene er skiftet i 2016. Øvrige vinduer er av eldre dato.

Til hytten er det malte og lakkerte inngangsdører. Dørene er av eldre dato.

Hytten har malt terrassedør med glassfelt.

Til hytten er det 58 m2 terrasser og uteplasser. Terrassen har beiset tregulv og skifer på gulv, og malt rekkverk med liggende spiler. Til terrassen er det en murt utepeis. Liten del av terrassen er overbygget med plastplater. I fbm. terrasse er det to stk. trapper.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Hyttens innvendige overflater består av lakkert tregulv på gulv og beiset panel på vegger og i tak.

Hyttens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Konstruksjonen har asfaltplater og rupanel som stubbloft under etasjeskille.

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

Hytten har en ett-løps mursteinspipe plassert på yttervegg. Til pipen er det i stue montert en åpen plassbygget peis.

Deler av hyttens underetasje er under bakkenivå. Det er to innredede rom i underetasjen. Gulv i kjellerstue er oppført med tregulv.

I hytten er det en plassbygget tretrapp til underetasjen. Trappen har tilkomst fra luke i gulv på bad.

Hyttens innvendige dører er av type slett lakkerte finerdører og malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg.
Bad/wc med tilkomst fra entre.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.
Rommets innvendige overflater består av lakkerte tregulv og beiset panel på vegg og i tak.

Bad i underetasjen.
Bad med tilkomst fra kjellerstue.
I rommet er det enkel vaskeservant og dusjhjørne.
Rommet har fliser på gulv og malte plater på vegg og i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hyttens innvendige vannrør er av kobber og plast, og avløpsrør i

Beskrivelse av eiendommen

plast.

I hytten er det en 120L VV bereder, Berederen er plassert i kjeller.

Hytten er ventilert med lufteventiler.

Hytten har åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap med skrusikringer.

Oppvarming:

Vedfyring.

Elektriske ovner.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hytten er fundamentert på fjell.

Det er ingen dreneringssystemer rundt hytten, eller utvendig fuktsikring av hyttens grunnmur.

Terrenget rundt hytten er kupert fjell.

Utførelse og alder på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

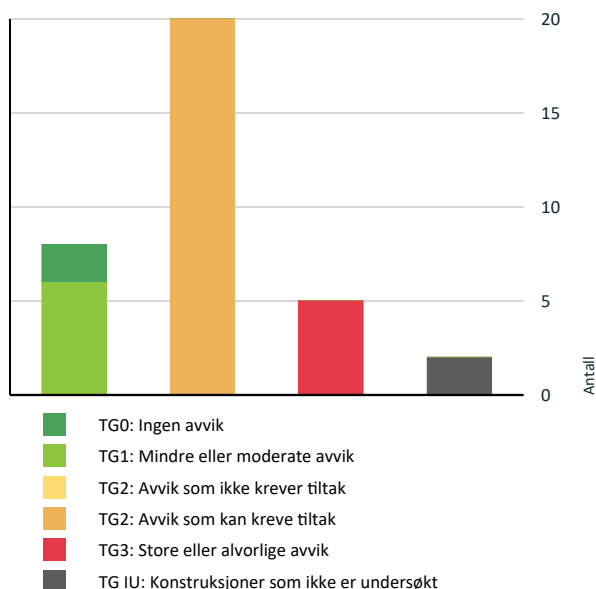
Plantegninger for kjelleren stemmer ikke med dagens bruk.

Rommene er ikke godkjent innredet.

På byggemeldte tegninger er kjelleren en krypkjeller uten dører eller vinduer.

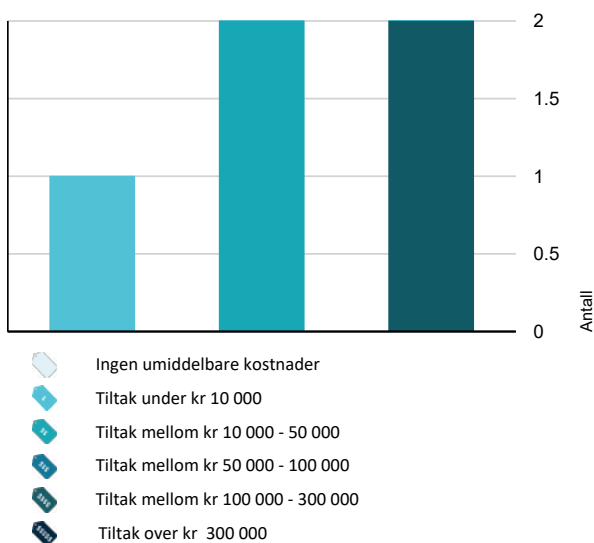
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Platting [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Eldre vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedører. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

**Byggeår**

1972

Anvendelse

Fritidsbolig.

Standard

Hytten holder enkel standard.

Vedlikehold

Hytten har noe etterslep av vedlikehold.

Kommentar

Tilbygget i 1991

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med pappshingel med rupanel som undertekking.

Taktekingen er av nyere dato. Noe grønne på taktekingen under løvtreet på enden av taket.

TG 1 Nedløp og beslag

Hytten har takrenner og nedløp i lakkert stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Det meste av kledningen er fra byggeår. Noe nyere kledning på deler av hytten.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke utlektet og etablert lufting bak kledning.

Det er noe begynnende råte på enkelte kledningsbord. Noe alderslitasje på kledning fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det kan ikke utelukkes at eldre kledning vil ha behov for utskiftninger.

Da hytten ble bygget var det ikke vanlig med lufting bak kledning.
Kledningen virker å fungere med avviket.

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 trykkimpregnert. Levetiden er sterkt avhengig av virkets kvalitet og den stedlige påvirkning fra naturkrefter



Begynnende råde på kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Hytten har saltak av plassbygde trekonstruksjoner. Det er blindloft uten inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe nedheng i tak i stue. Dette kan skyldes alder og byggetidens byggemetoder.
Det er ikke inspeksjonsmulighet til blindloft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stuetak med heng bør følges med på. Om det blir forandringer i taket bør det etableres forsterkninger.

Det bør etableres inspeksjonsmulighet til loft. Dette for å kunne sjekke konstruksjonen for event. fukt og råde.



Stuetak med nedheng.

Vinduer

Hytten har malte trevinduer med to-lags glass.
Mange av vinduene er skiftet i 2016.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Eldre vinduer

Hytten har malte trevinduer med to-lags glass. Til bod i underetasjen er det malte trevinduer med ett-lags glass. Vinduene er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer har malingsflass og alderslitasje. Vinduene har oppbrukt det meste av sin forventede levetid. Vannbrett til vindu i kjellerbod har fallt inn mot vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer i bod bør påregnes skiftes ut TG:3.

Øvrige vinduer kan forlenge levetiden med godt vedlikehold.

Vannbrett som har fallt inn mot vindu vil lede vann inn til vinduskarm, noe som vil skape råte og vannintrenging rundt vindu. Det bør monteres vannbrett som har fallt ut fra vindu.



Vannbrett med fall inn mot vindu



Kjellervindu fra byggeår

Dører

Til hytten er det malte og lakkerte inngangsdører. Dørene er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er av eldre dato og har alder og værslitasje. Dør til kjeller er vanskelig å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for fremtidige utskiftninger bør påregnes.

Med et aktivt og godt vedlikehold kan levetiden forlenges noe.

Dør til kjeller bør justeres slik at den lett kan åpnes. Døren er rømningsvei fra kjeller.

Tilstandsrapport



Dør til kjellerbod.



Dør til 1. etg.

TG 2 Terrassedører.

Hytten har malt terrassedør med glassfelt

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren har utvendig værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for fremtidige utskiftninger bør påregnes.

Med et aktivt og godt vedlikehold kan levetiden forlenges noe.



Terrassedør med værslitasje

TG 2 Terrasse inngangsparti

I fbm. boligens inngangsparti er det bygget en trapp med platå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen mangler håndrekke på en side.

Åpninger i rekkverk er større en dagens krav.

Rekkverk er lavere en dagens krav som er 1m

Det er noe råte i konstruksjonen.

Gulvbord har grønske og malingsavskalling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndrekke på side mot vegg. Dette for å gå tryggere i trappen.

Åpninger i rekkverk bør gjøres mindre slik at de tilfredstiller dagens krav. For store åpninger i rekkverk kan gi fare for utfall eller at det kan klatres på rekkverket.

Deler av konstruksjonen med råte bør skiftes. Det kan i mange tilfeller være enklere å rive å gjenbygge enn og skifte ut deler av konstruksjonen.

Gulv bør vaskes og males.

Tilstandsrapport



Trapp, gangvei og platting.



Gulvbord med grønske og råte.



Konstruksjon med råte.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til hytten er det 58 m² terrasser og uteplasser.
Terrassen har beiset tregulv og skifer på gulv, og malt rekkverk med liggende spiler.
Til terrassen er det en murt utepeis.
Liten del av terrassen er overbygget med plastplater.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyden er 89 cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm

Terrassegulv har malingsavskalling.

Det er løse fuger mellom skiferheller.

Det er for store åpninger mellom rekkverk. Spesielt på siden ved utepeisen der fallhøyden vil bli stor.

Det er noe råte på stolpe under terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrassegulv bør skrapes og overflatebehandles.

Løse fuger bør fjernes og erstattes med nye.

Åpninger i rekkverk bør gjøres mindre for å hindre utfall og skade.

Stolpe med råte bør skiftes ut.

Terrassen trenger generell oppgradering og vedlikehold.

Tilstandsrapport



Rekkverk med for stor åpning.



Terrassegulv med malingsflass.



Skifer med løse fuger.



Råte på stolpe.

Utvendige trapper

I fbm. terrasse er det to stk trapper.
Trappene er beiset og har rekkverk med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp fra terrasse mangler rekkverk og har noe skjevheter.
Trapp med rekkverk har for stor åpning i rekkverk.
Trappene har grønske og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk til trapp som ikke har det. Manglende rekkverk gir fare for fall fra trappen.
Åpninger i rekkverk bør gjøres mindre for å begrense faren for utfall.
Skjevheter i trapp bør rettes opp.
Trappene bør vaskes og males.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp som mangler rekkverk.



Trapp fra terrasse

Platting

Tilstandsrapport

På eiendommen er det en frittliggende platting/uteplass.
Platting/uteplass er ikke vurdert i rapporten.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Hyttens innvendige overflater består av lakkert tregulv på gulv og beiet panel på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater er av eldre dato. Overflatene har noe alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses påkrevd.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hyttens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Konstruksjonen har asfaltplater og rupanel som stubbloft under etasjeskille.

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

Gulvet har noe skjevheter. Skjevheter forekommer ofte i eldre konstruksjoner. Dette som en naturlig konsekvens av naturlige setninger og eldre byggemetoder.

Det er målt 10 mm skjevheter innenfor 2 m i stue og 25 mm skjevheter gjennom hele rommet i stue.

Det er noe glippe mellom gulv og fotlist ved peis i stue. Ukjent årsak.

Deler av konstruksjonens underside er mot krypkjeller og utebod. Rupanel under etasjeskiller i krypkjeller har noe fuktskjolder. Asfaltvindtettplater på undersiden av bjelker har utette rørgjennomføringer.

Liten del av konstruksjonen i krypkjeller er ikke innspisert grunnet lav takhøyde.

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.

Utettheter rundt rørgjennomføringer bør tettes slik at ikke mus eller andre skadedyr trenger inn i konstruksjonen.

Det er ikke unaturlig at det kan forekomme fuktskjolder på undersiden av bjelkelag i krypkjellere. Dette kan være en konsekvens av tilsig av fukt langs fjell. Om det er for høyt fuktnivå i krypkjeller anbefales det å sette inn avfukter. Det ble ikke registrert fukt i krypkjelleren på befaringsdagen.



Glippe under gulvlist.



Utett rørgjennomføring.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Hytten har en ett-løps mursteinspipe plassert på yttervegg.
Til pipen er det i stue montert en åpen plass bygget peis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fuktskjolder og saltutslag på brannmur/pipe over peis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskjolder og saltutslag skyldes antagelig fuktinntrenging fra utsiden. Vidre undersøkelser anbefales.
Det kan ofte være tilstrekkelig med utvendig overflatebehandling.



Åpen peis.



Fuktskjolder og saltutslag på pipe/brannmur.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av hyttens underetasje er under bakkenivå.
Det er to innredede rom i underetasjen. Gulv i kjellerstue er oppforet med tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Underetasjen holder enkel standard. Det var noe høy luftfuktighet i underetasjen på befaringsdagen. Dette kan skyldes at underetasjen var kald og ikke oppvarmet på befaringsdagen. Undersiden av oppforet gulv er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde kjelleren godt luftet og unngå høy luftfuktighet i rommene. Dette for å hindre vekst av muggsopp.

TG 3 Innvendige trapper

I hytten er det en plassbygget tretrapp til underetasjen. Trappen har tilkomst fra luke i gulv på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke rekkverk i trappen.
Trappen er noe bratt.

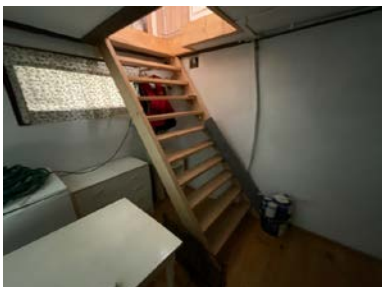
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk i trappen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til underetasjen.

TG 2 Innvendige dører

Hyttens innvendige dører er av type slett lakkerte finerdører og malte speildører.

Vurdering av avvik:

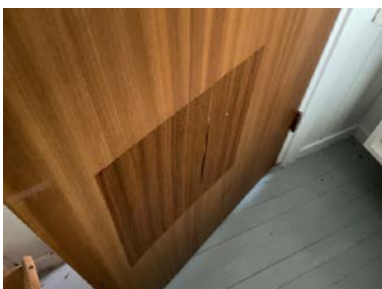
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til alkove/soverom subber mot dørterskel og har løs dørvrider.
Det er skade på innsiden av dør til soverom.

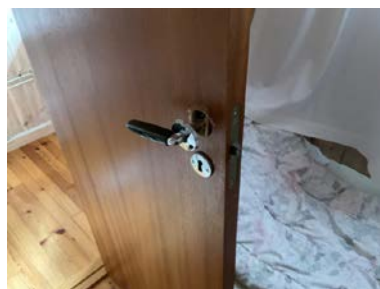
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør som subber mot terskel bør justeres.
Løs dørvrider bør festes.



Skade på innside av dør.



Løs dørvrider.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad/wc med tilkomst fra entre.

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

Rommet er ventilert med lufterventil på vegg.

Rommets innvendige overflater består av lakkerte tregulv og beiset panel på vegg og i tak.

Vurdering av avvik:

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

Badet er bygget som et enkelt hyttebad. Rommet er ikke bygget som våtrom med fuktsikring av konstruksjon.
Det er noe svertesopp og fuktskjolder på vegg og gulv bak dusjkabinett. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Når badet ikke er bygget som våtrom, med fuktikre overflater og overganger mellom gulv og vegg, vil det ved lekkasje i rommet renne vann inn i konstruksjonen.

Badet bør bygges med tilstrekkelig fuktsikring som for våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad i 1. etg.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er ikke foretatt. Dette fordi rommet er bygget med en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad med tilkomst fra kjellerstue.

I rommet er det enkel vaskeservant og dusjhjørne.

Rommet har fliser på gulv og malte plater på vegg og i tak.

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår i dårlig stand og er ikke egnet som våtrom.

Det er råte på veggplater i kasse på hylle i rommet.

Konsekvens/tiltak

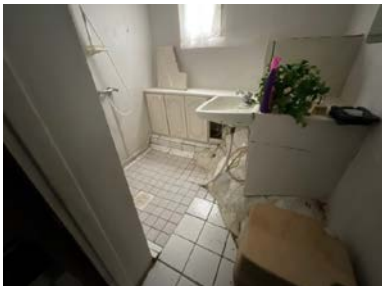
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Når badet ikke er bygget som våtrom, med fuktsikre overflater og overganger mellom gulv og vegg, vil det ved lekkasje i rommet renne vann inn i konstruksjonen.

Badet bør bygges med tilstrekkelig fuktsikring som for våtrom.

Fremtidige eiere må påregne oppgradering/renovering av badet

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad i underetasjen



Råte på vegg.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er ikke foretatt. Dette fordi rommet er bygget med en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er i en slik stand at det ikke kan utelukkes fukt i skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved renovering av rommet vil det kunne avdekkes om det er fukt i skjulte konstruksjoner.

Fukt i konstruksjoner vil over tid utvikle råte, og skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning med stue.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svelling og fuktskjolder på bunnplate i benkeskap.

Benkeplate mot komfyr er ufagmessig skjøtet.

Kjøkkeninnredningen holder enkel standard og har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svelling og fuktskjolder på bunnplate i benkeskap kan skyldes lekkasje fra avløp til vask. Det er ikke kjent om det er fukt eller fuktskjolder under benkeskap.

Kjøkkenet holder enkel standard, men virker å fungere greit som hyttekjøkken på en sommerhytte.



Kjøkken



Fuktskjolder og svelling på bunnplate.



Ufagmessig skjøt av benkeplate.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over komfyr

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deksel til lyspære er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Deksel til lyspære bør skiftes.



Ventilator



Ødelagt deksel til lyspære.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hyttens innvendige vannrør er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør er av varierende alder.

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.

TG 2 Avløpsrør

Hytten har avløpsrør i plast

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør er av varierende alder.

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.

TG 1 Ventilasjon

Hytten er ventilert med lufteventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

I hytten er det en 120L VV bereder, Berederen er plassert i kjeller.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



120 L VV bereder

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 bygnings sakkyndig 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.

Hytten har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med skrusikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Elektriske ovner.

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.
1972
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
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

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales på generelt grunnlag å få eldre elektriske anlegg og installasjoner sjekket av fagfolk.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet



Sikringsskap.



Skade på stikkontakt.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Hytten er fundamentert på fjell.
Grunnforholdene er ikke vurdert med tilstandsgrad, men kun beskrevet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen dreneringssystemer rundt hytten, eller utvendig fuktsikring av hyttens grunnmur.

Overflatevann dreneres naturlig bort via fjell og tilflyte masser rundt hytten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hytten er bygget på fjell. Det kan ofte være vanskelig å etablere drenering rundt grunnmur/ringmur som er bygget på fjell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om det kommer mye tilsig av fukt fra fjell og inn i kjeller bør det etableres avledningsrenner i fjell og omkringliggende terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytten er fundamentert med ringmur av betong og lettklinkerblokker, utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe mindre sprekker og riss i grunnmur. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det antas at sprekker/riss er av begrenset art og uten vesentlig betydning. Forholdet bør følges med på.



Riss/spekk i grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt hytten er kupert fjell.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utførelse og alder på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent.

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

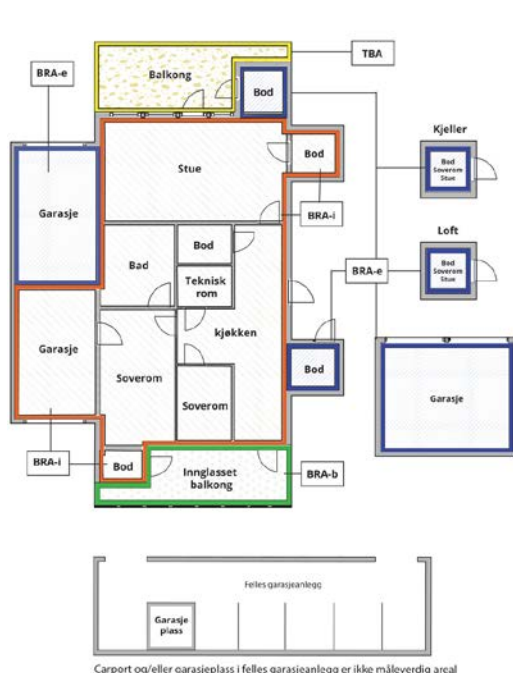
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	64			64	58
Underetasje	26			26	
SUM	90				58
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, Gang, Entré, Bad, Fire soverom		
Underetasje	Kjellerrom, Bad		

Kommentar

Hytten har en tradisjonell planløsning over to plan med 1. etg. som hovedetasje.

Romfordeling

1. etg.
Stue/kjøkken 28,5 m²
Gang 4 m²
Entre 2,5 m²
Dusj/toalett 3,5 m²
Soverom 4,2 m²
Soverom 4,4 m²
Soverom 9,1 m²
Soverom/alkove 3,1 m²
Gang v/alkove 1,8 m²

Kjeller.
Kjellerrom 21,7 m².
Bad 4,3 m²

Takhøyde i kjeller er 1,93m.

Til hytten er det en 12 m² utebod. Boden har takhøyde på 1,8m. Arealene er ikke målbare grunnet takhøyde inder 1,9m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegninger for kjelleren stemmer ikke med dagens bruk. Rommene er ikke godkjent innredet. På byggemeldte tegninger er kjelleren en krypkjeller uten dører eller vinduer.

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 tak høyde?

☐ 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)
Fritidsbolig	90	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	78	107		0	1631 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Øståsveien 21

Hjemmelshaver

Riege Einar Krohn, Harr Liv Othilie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten ligger i et område med spredt fritidsbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Østeråsveien via privat hyttevei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Hytten har sommervann.

Tilknytning avløp

Hytten har avløp til privat avløpsanlegg. Det er usikkert hvordan dette anlegget er utformet

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Hytten ligger på en kupert fjelltomt. Det er noe utsikt mot sjø fra eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 000 000	2023	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PA8008>

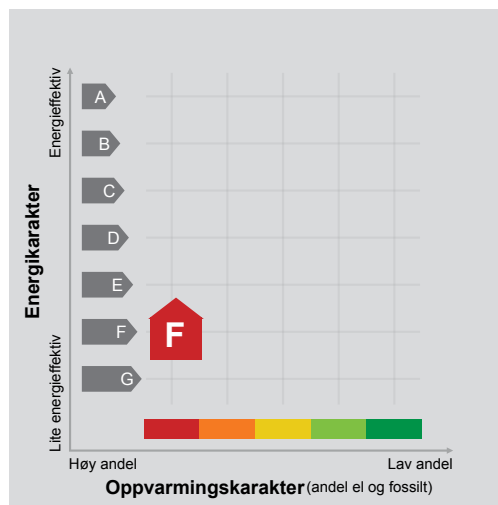
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Øståsveien 21
Postnummer	3233
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	107
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162562738
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-103225
Dato	07.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 energibehov, 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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved
- Montere automatikk på utebelysning

- Montering tetningslister
- Etterisolering av yttervegg

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1972
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 61
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
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>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015980	07.04.2025	1311250055

Om dokumentet

Ident
1972/2856/29

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

mf
asl
G. Musk. kr. 150,-

- 69 -

Avskrift av dagbok nr. 2856 19 72
Vedlegg til
Sandefjord byfogdembete

Festekontrakt

Underskrevne, herr Harry Anker Hansen, født 25/9 1912, eier av eiendommen
Arøe gnr. 78 bnr. 1 i Sandar,

bortfester herved til

Ole Wegger, født 22 / 5-1930

hyttetomten: Flatebo gnr. 78 bnr. 107 i Sandar,
på følgende vilkår:

1. Festetiden er 10 — ti år fra 1 / 7 1971, med rett for festeren til å få fornyet festekontrakten for et tilsvarende tidsrum hvert 10. — tiende år.
2. Festeavgiften fastsettes til kr. 600.- pr. år og forfaller til betaling forskuddsvis hvert år den 1 / 7. Festeavgiften blir å regulere hvert 5. — femte år i forhold til eventuelle endringer i levekostnadsindeksen. Indekstallet i dag danner grunnlaget for beregningen. (Statistisk sentralbyrås prisindeks for leveomkostninger). For skyldig festeavgift har grunneieren 1. pr. pant i hytte m. v. som måtte bli oppført på eiendommen. Dersom festeavgiften ikke betales innen 3 — tre måneder etter forfall, kan grunneieren heve kontrakten og forlange festebrevet avlyst og eiendommen ryddiggjort uten å gå til søksmål først.
3. Festeren gis rett til å benytte de utlagte friarealer til bading m. v. Likeså har festeren rett til, sammen med de øvrige festere og etter godkjenning av grunneier, å sette opp brygge. Oppsettelse og vedlikehold av bryggen pålegges brukerne i fellesskap.
Festeren har lest og vedtatt de oppsatte vedtekter for området, likeså er fester kjent med reguleringsplanen for området.
Festeren gis rett til å benytte de utlagte veier på vilkår som bestemt i vedtektenes for området. Anlegget og vedlikeholdet av veien og fellesanlegg som kloakk m. v. påhviler festerne i fellesskap. **Disse rettigheter hefter på gnr. 78 bnr. 1-**
4. I fall det ikke skulle være vann på parsellen, gis festeren rett til å grave brønn på hovedbruket, da etter anvisning av grunneier. Skulle det vise seg at det er nødvendig med et felles vannopplegg for flere festere, plikter fester å delta i dette etter fordeling.
5. Fester gis anledning til å felle de trær som måtte være nødvendig for at eiendommen kan nyttes til hyttetomt. Virket er grunneiers.
6. I tilfelle overdragelse av festeretten forbeholder grunneier seg rett til å godkjenne en eventuell ny fester.
7. Omkostninger til nødvendige offentlige forretninger betales av fester.

Kontrakten vedtas:

Sandefjord, den 6/4-1972

Harry Anker Hansen

grunneier

Ole Wegger

fester



Eiendomskart for eiendom 3907 - 78/107//



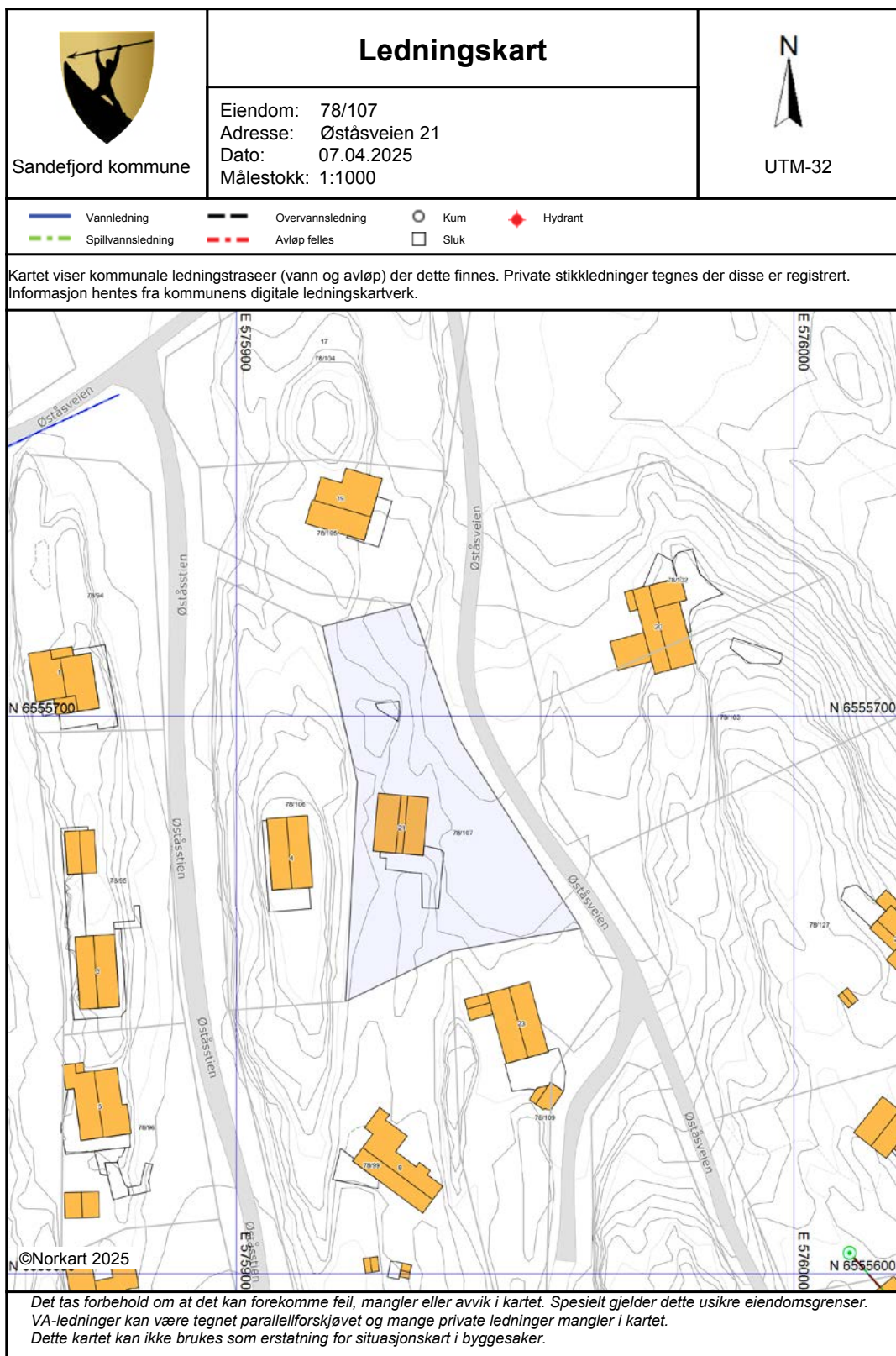
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- 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		1 631,00 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6555683,91	Øst	575936,56
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6555695,89	575939,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,66			
2	6555661,93	575961,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	40,39			
3	6555657,87	575938,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,56			
4	6555648,81	575919,56	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,06			
5	6555688,1	575921,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,35			
6	6555716,03	575915,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,62			
7	6555720,03	575931,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,27			





	Sandefjord kommune		
	Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord		
	Telefon: 33 41 60 00		
	E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no		
Dato: 08.04.2025			

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	78	Bnr:	107	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Øståsveien 21, 3233 SANDEFJORD						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

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

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

Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

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

Privat utslipp/avløp

Er det etablert privat utslipp?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad: Sammensatt anlegg		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad: Påsikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning		

Heftelser vann og avløp

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

Atkomst til eiendommen:

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



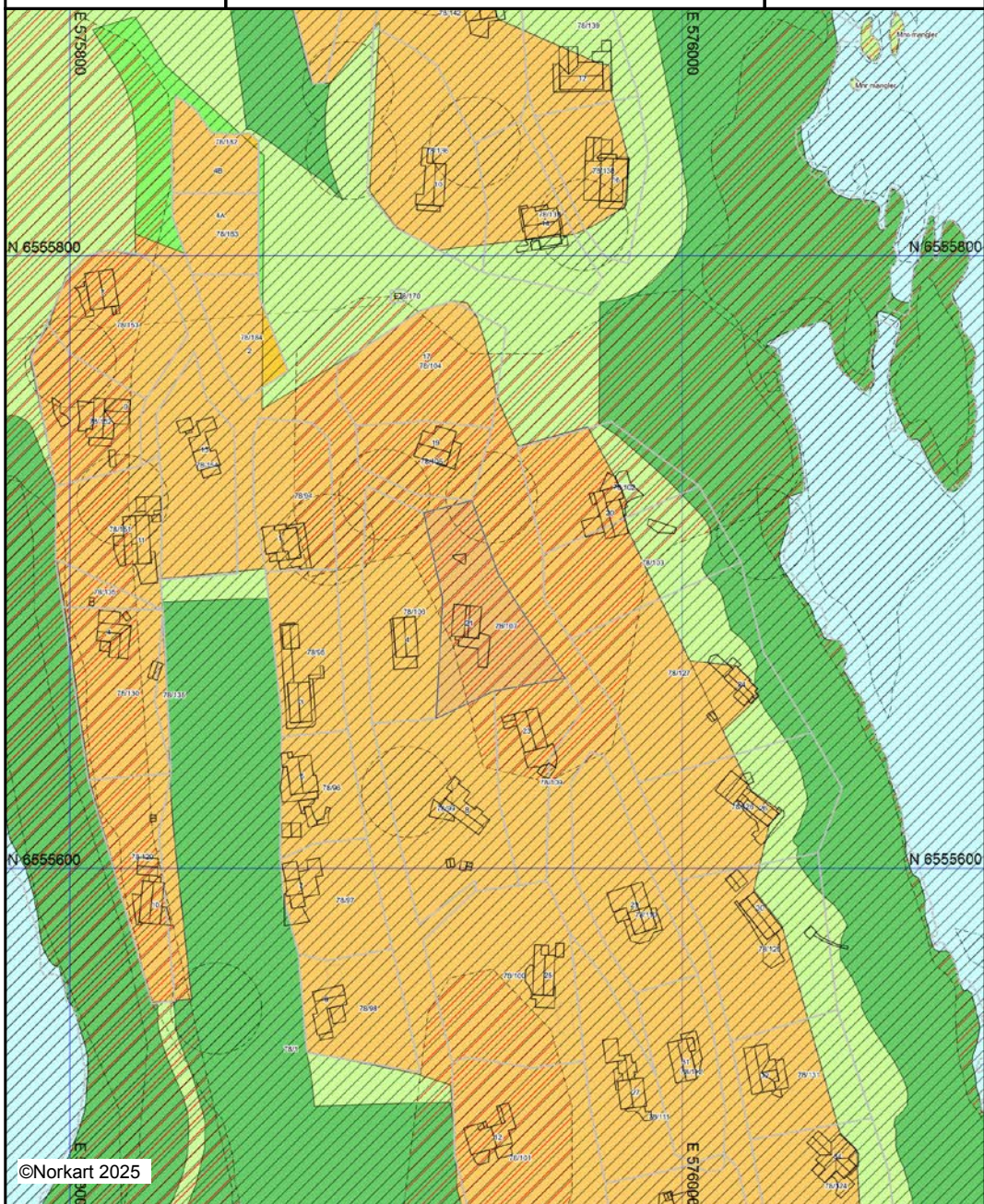
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

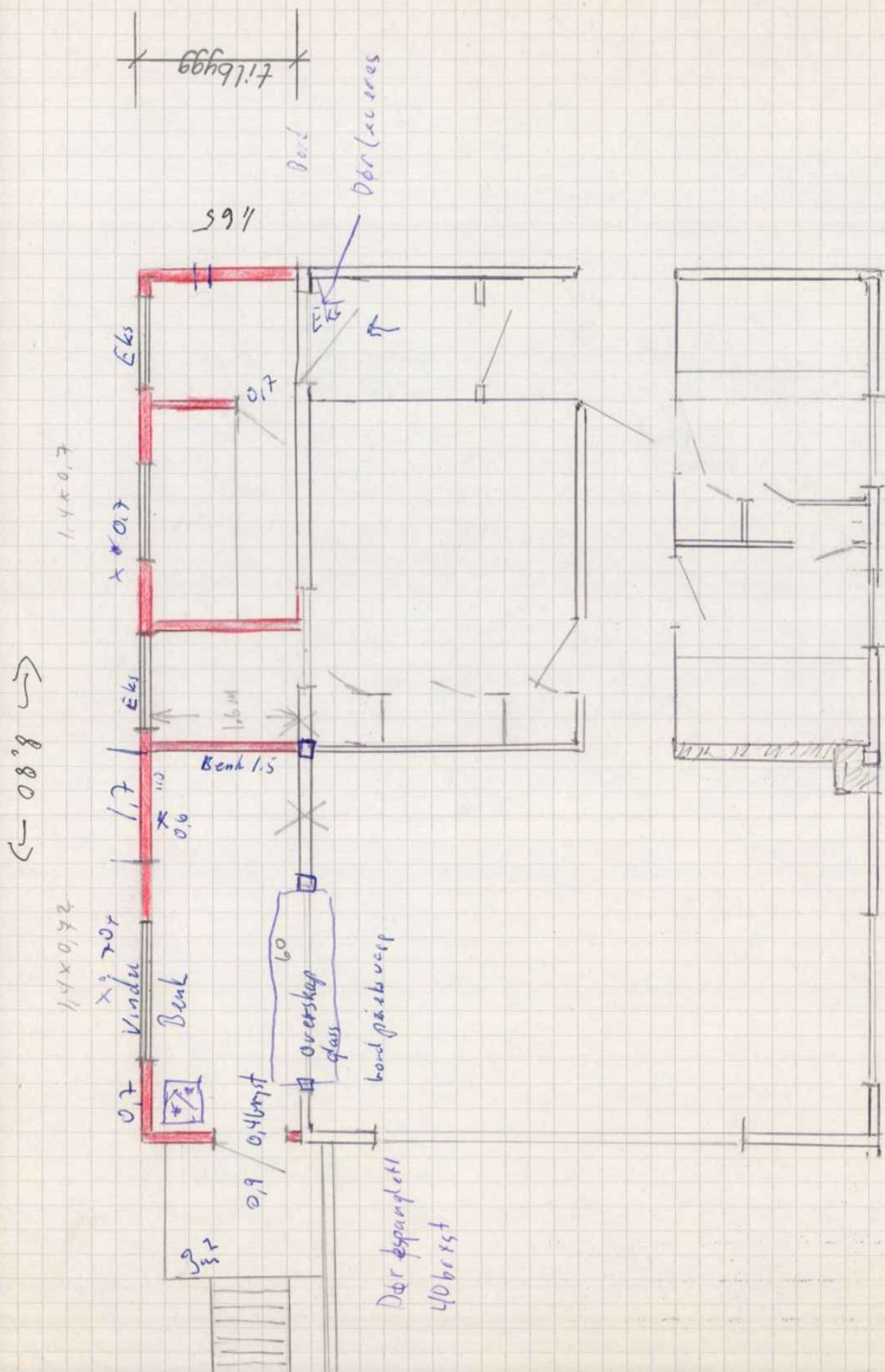
Eiendom: 78/107
Adresse: Øståsveien 21
Utskriftsdato: 07.04.2025
Målestokk: 1:2000

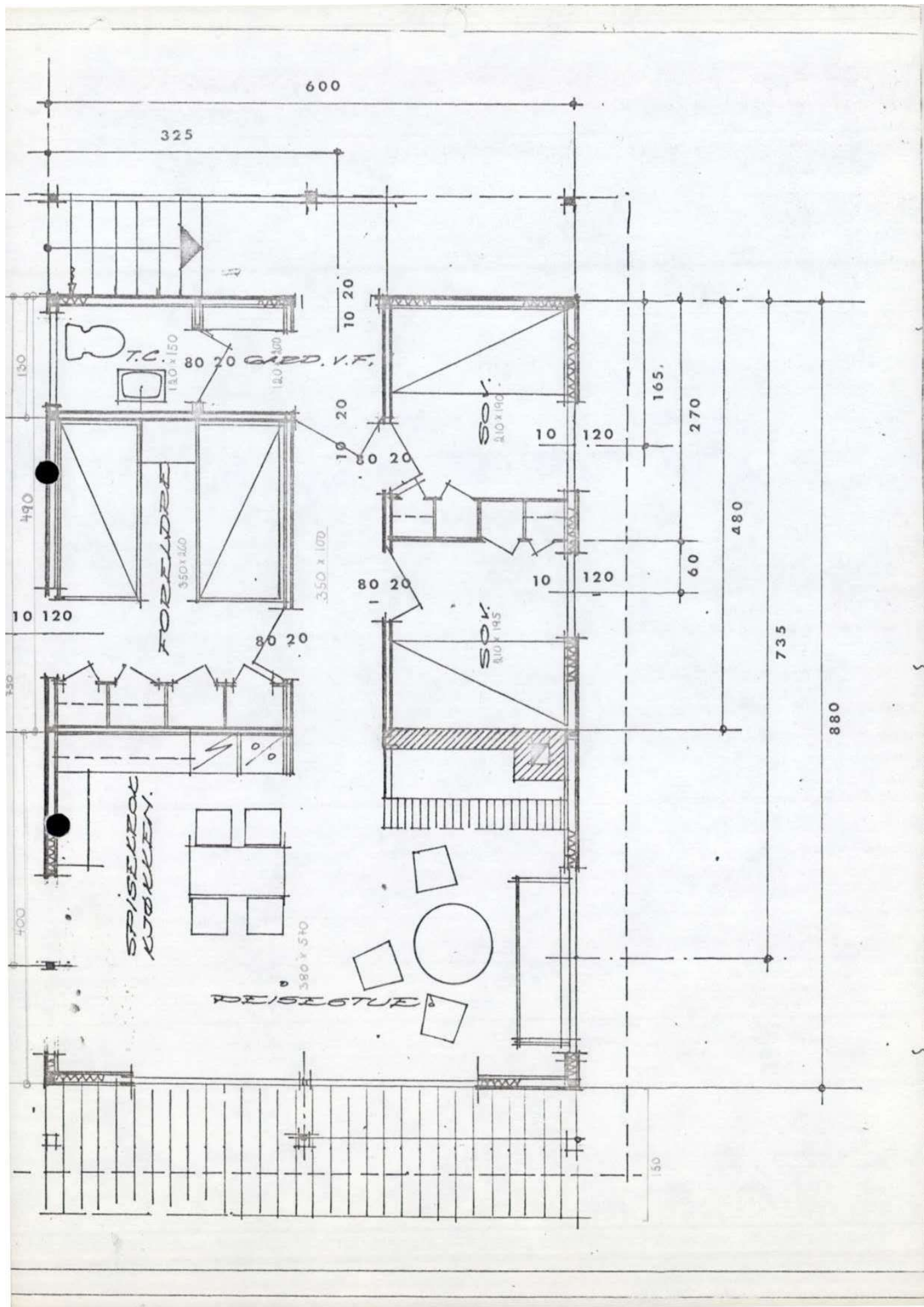


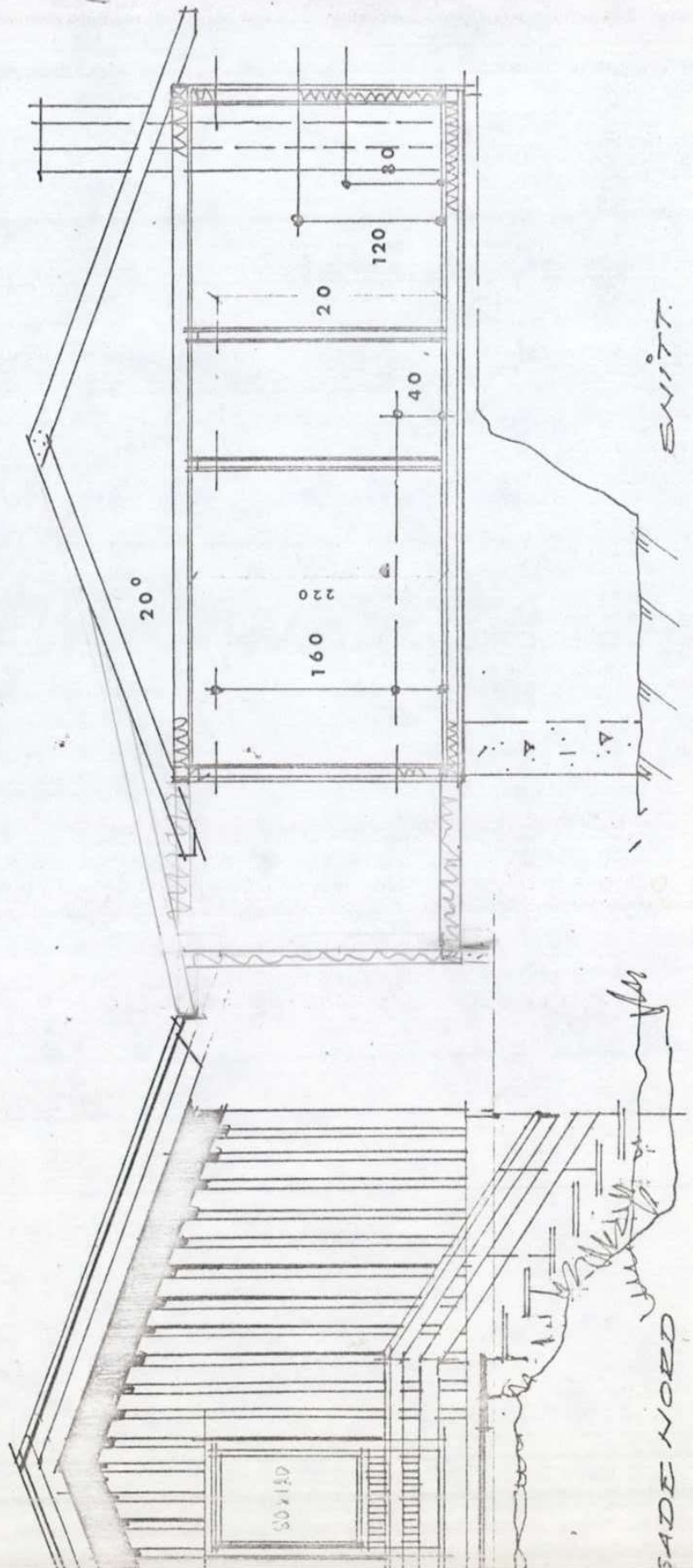
UTM-32

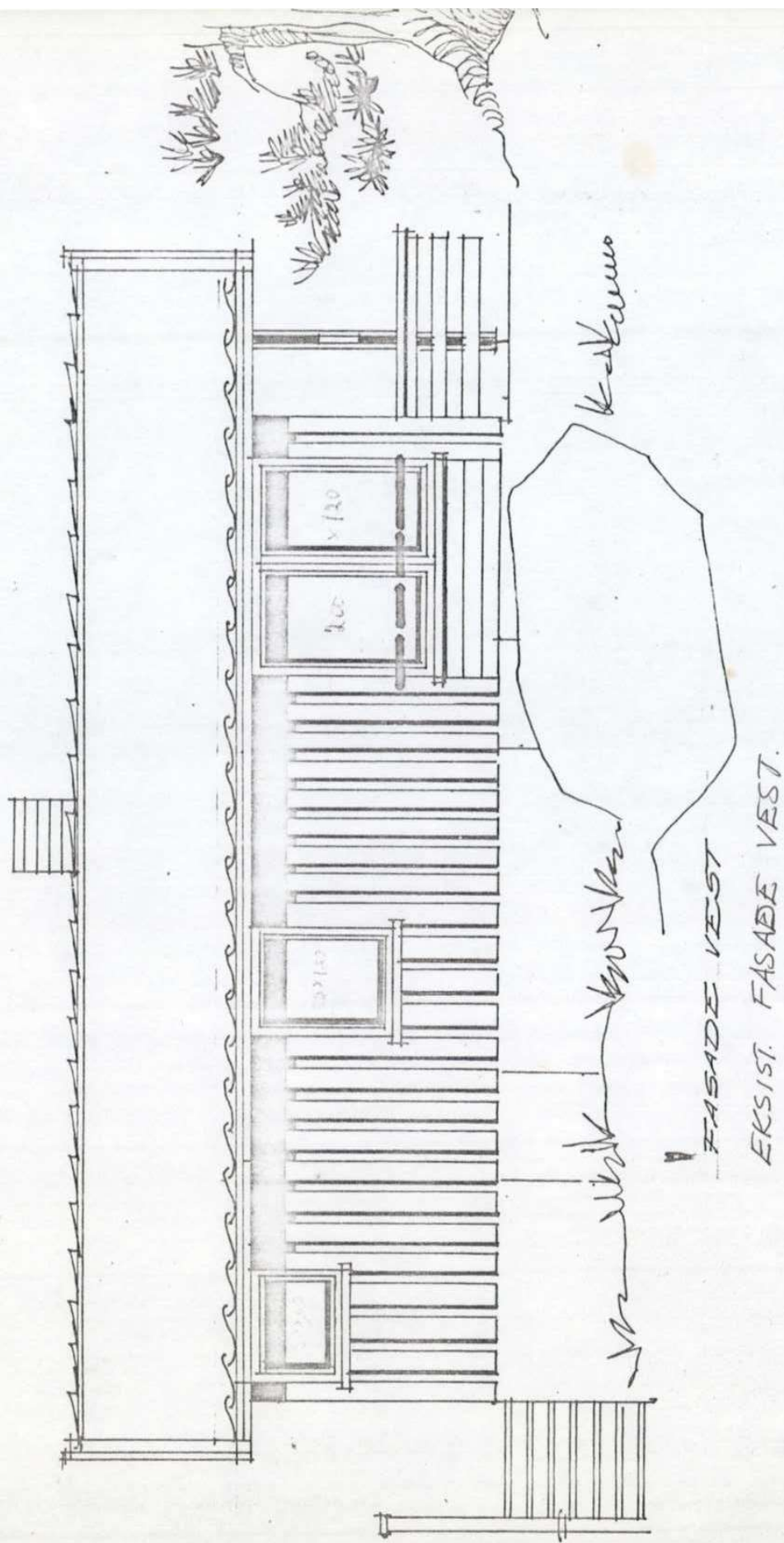


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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







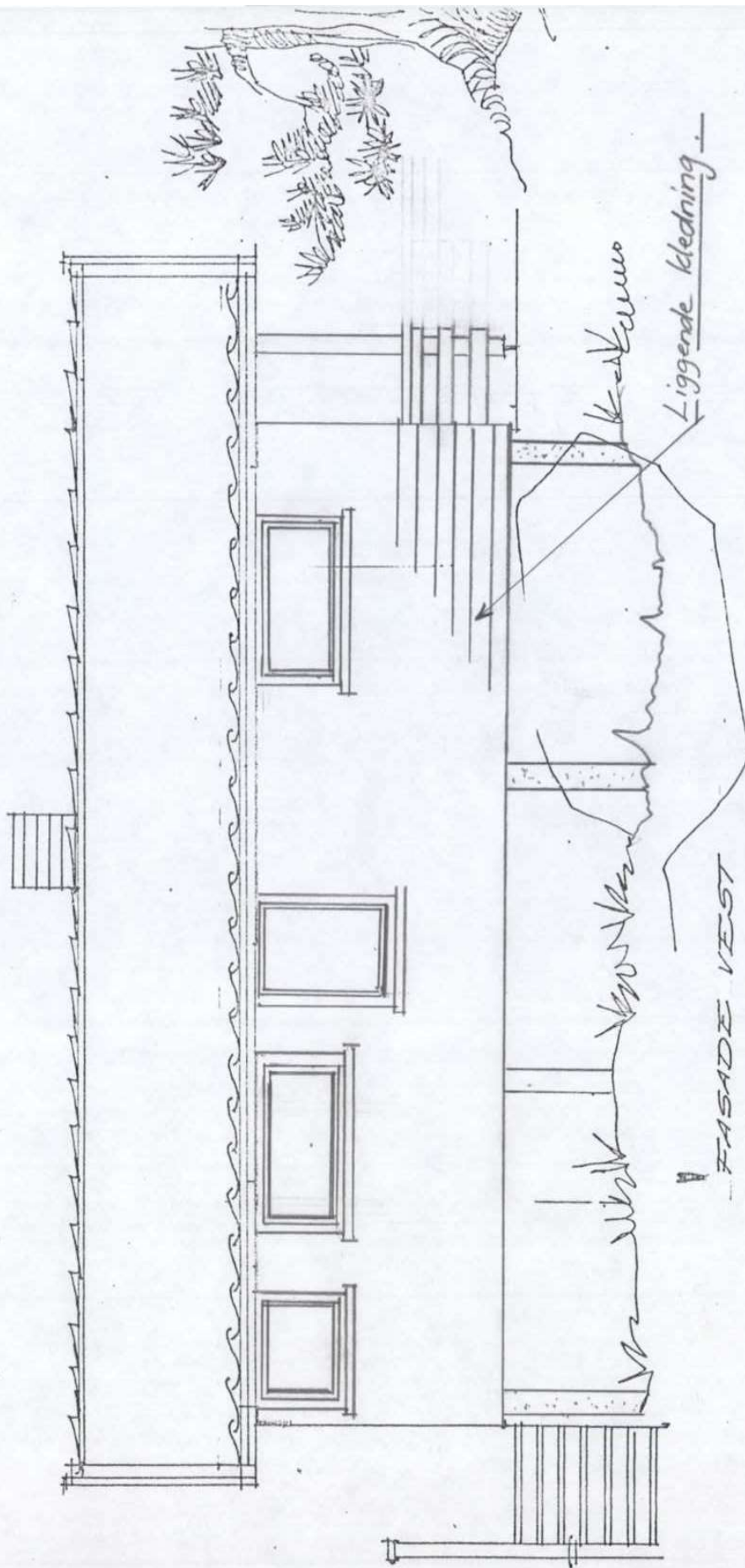


skizze

K. K. K.

FASADE VEST

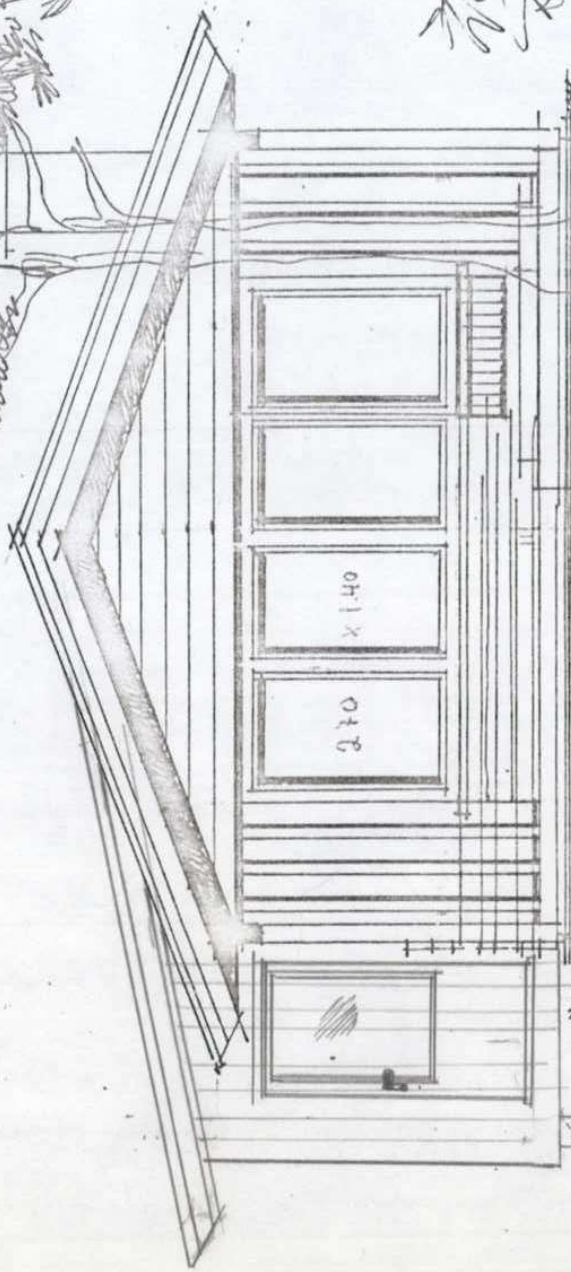
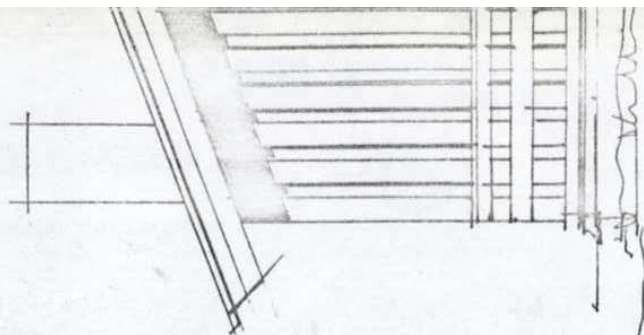
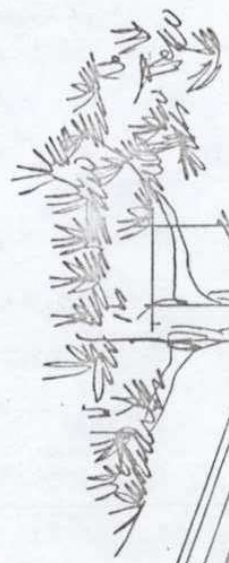
EKSIST. FASADE VEST.



FASADE VEST

NY FASADE

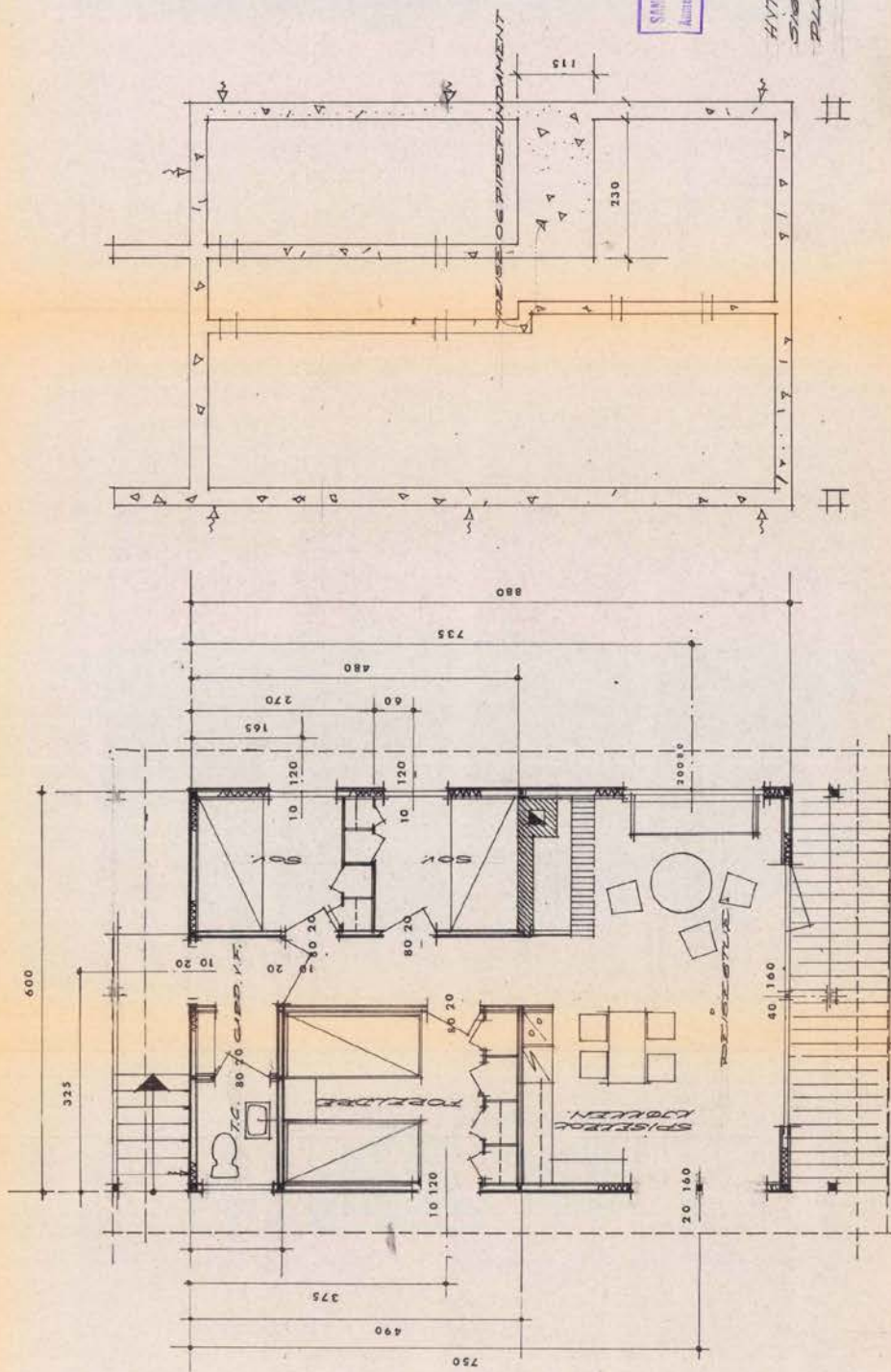
Liggende kledning



Handwritten notes or initials, possibly 'R/S' or 'R/S'.

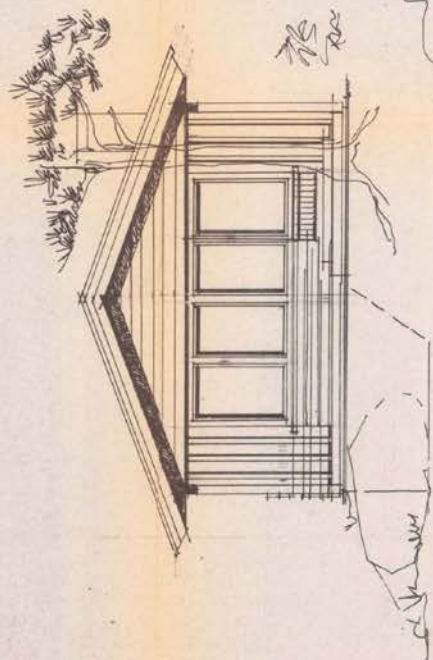
FACADE SYD

Handwritten signature or name, possibly 'A. K. M.'.

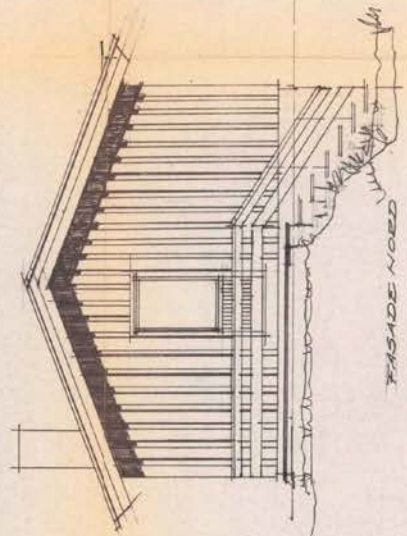


SAND-FORD BYGGSKAD
 Anordning nr. 63, 1912

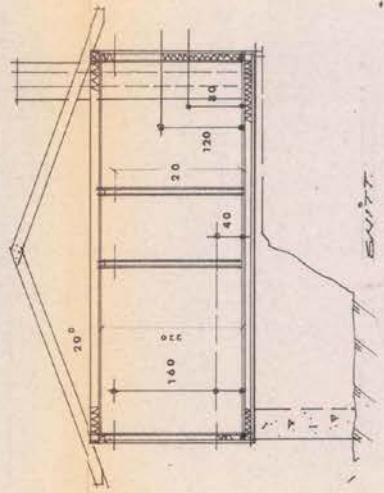
HYTTE PÅ ÅRÖ TILHÖRENDE
 SÄMÅLD TIEHTAN
 PLAN - GRUNNPLAN 1:50



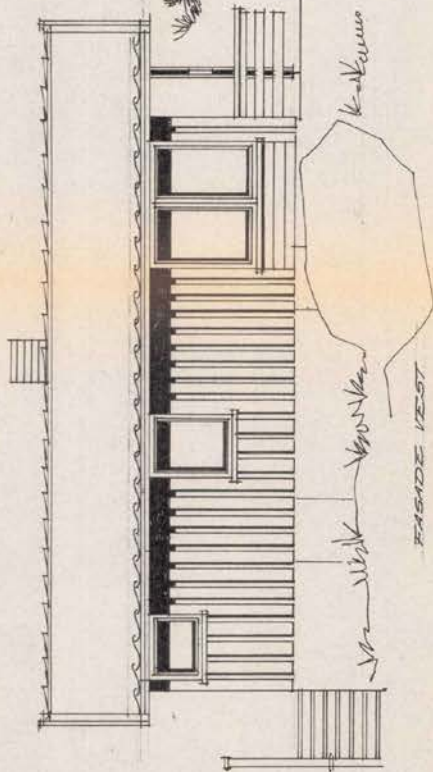
FASADE SYD



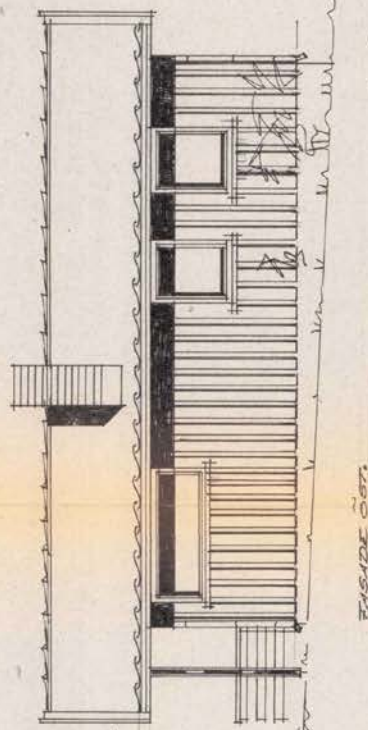
FASADE NOED



SNITT



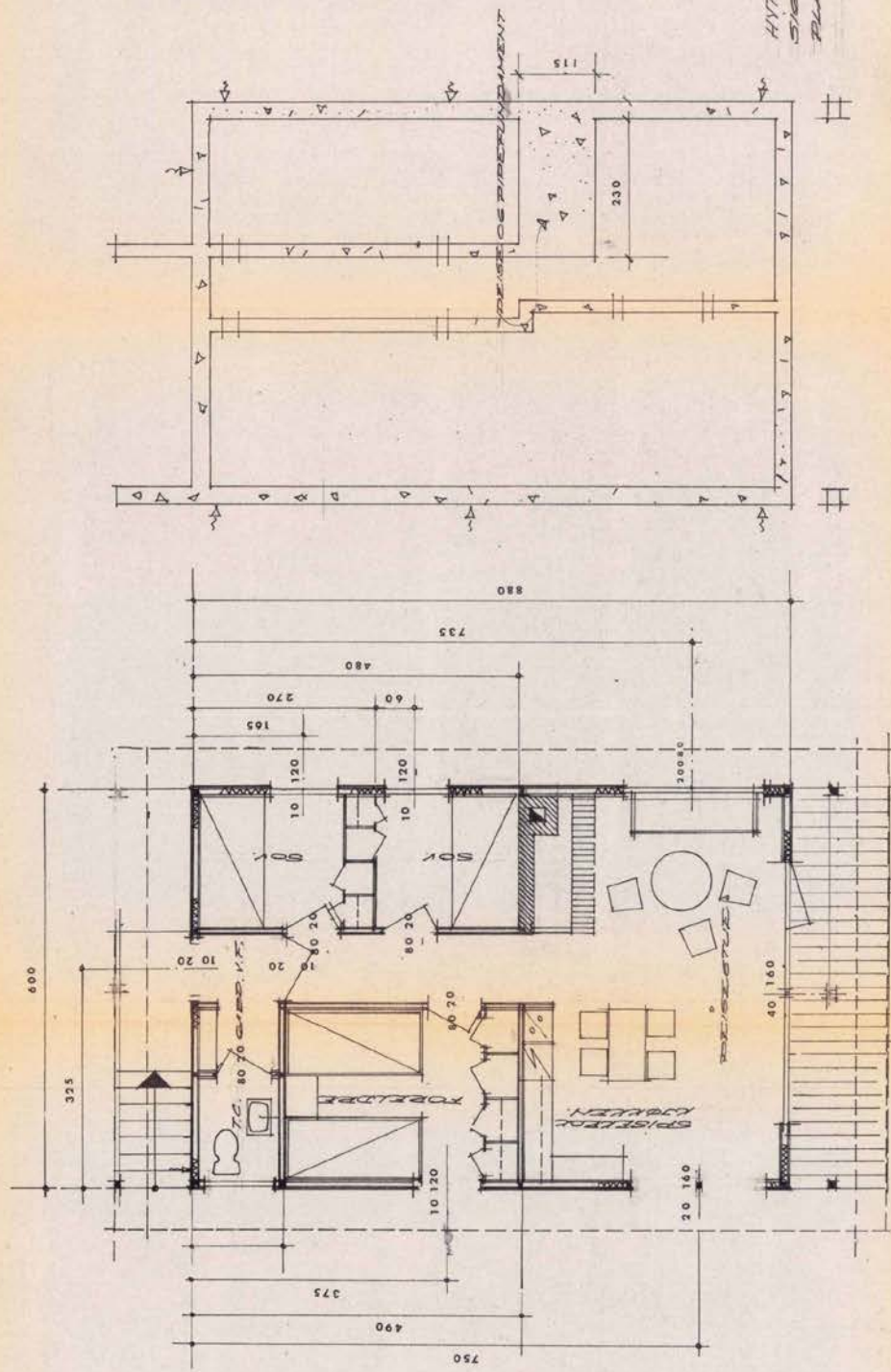
FASADE VEST



FASADE ØST

HYTTE PÅ ÅBØ TILHØRENDE
SIGHALD TVEITAN
SNITT BLAN FASADEER 1:50

Skrevet af: 18/10/1910
Aarslev, W. 18/10/1910



HYTTE PÅ ÅRÖ TILHÖRENDE
SIGNAL TIDNING
PLAN - SKISSA 1:50



Notater: NB! Alle mål må kontrolleres på stedet. Det tas forbehold om at mål kan avvike. UTF må følge TEK eller VTEK med mindre annet er spesifisert. © Alle rettigheter forbeholdt for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene eller forbeholdt uten skriftlig samtykke.	Tegning:	Tegnings Nr.:	Fase:	Dato:	Rev.:	Fase:	Dato:	Rev.:	å t t ARKITEKTUR
	Nye fasader	310	Forbindelseskonsens						
			Notovarsel	14.02.2025	A				Målestokk: 1:100 @ A3
	Adresse:	Tilskottshaver:	Sakred om tilstøtelse til stak	04.03.2025	A				Kontakt: 04.03.2025
	ØSTAVIKEN 21, SANDEFJORD	LIV HARR							E info@att-ark.no T 469 37 972 LOH



● EKSISTERENDE SITUASJON



● NY SITUASJON

Notater:

NB! Alle mål må kontrolleres på stedet. Det tas forbehold om at mål kan avvike.

UTF må følge TEK eller VTEK med mindre annet er spesifisert.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

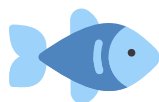
Tegning:	Tegnings No:	Fase:	Dato:	Rev:	Fase:	Dato:	Rev:		att ARKITEKTUR
Enkel 3D	329	Forhåndskonferanse							
		Naboversøkt	14.02.2025	A				Målestokk: @ A3	
Adresse:	Tittelshaver:	Søknad om tilatelse til tiltak	04.03.2025	A				Kontakt: 04.03.2025	
ØSTÅSVEIEN 21, SANDEFJORD	LIV HARR							E info@att-ark.no T 469 37 973 LOH	

Nabolagsprofil

Øståsveien 21

Avstand til sjø

105 m



Offentlig transport

✈ Sandefjord lufthavn Torp	16 min	🚗
🚆 Torp stasjon Linje RE11, RX11	11 min	🚗 7.5 km
🚆 Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	12 min	🚗 7.5 km
🚆 Øståsveien Linje 163	5 min	🚶 0.5 km
🚆 Årø Linje 163	10 min	🚶 0.9 km

Avstand til byer

Sandefjord	14 min	🚗
Tønsberg	34 min	🚗
Skien	57 min	🚗
Oslo	1 t 31 min	🚗
Stavanger	263.3 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Rema 1000 Østerøyveien	11 min	🚗
🚗 Meny Indre Havn	12 min	🚗

Havner i området

- Ormestadvika Havn



Aktiviteter

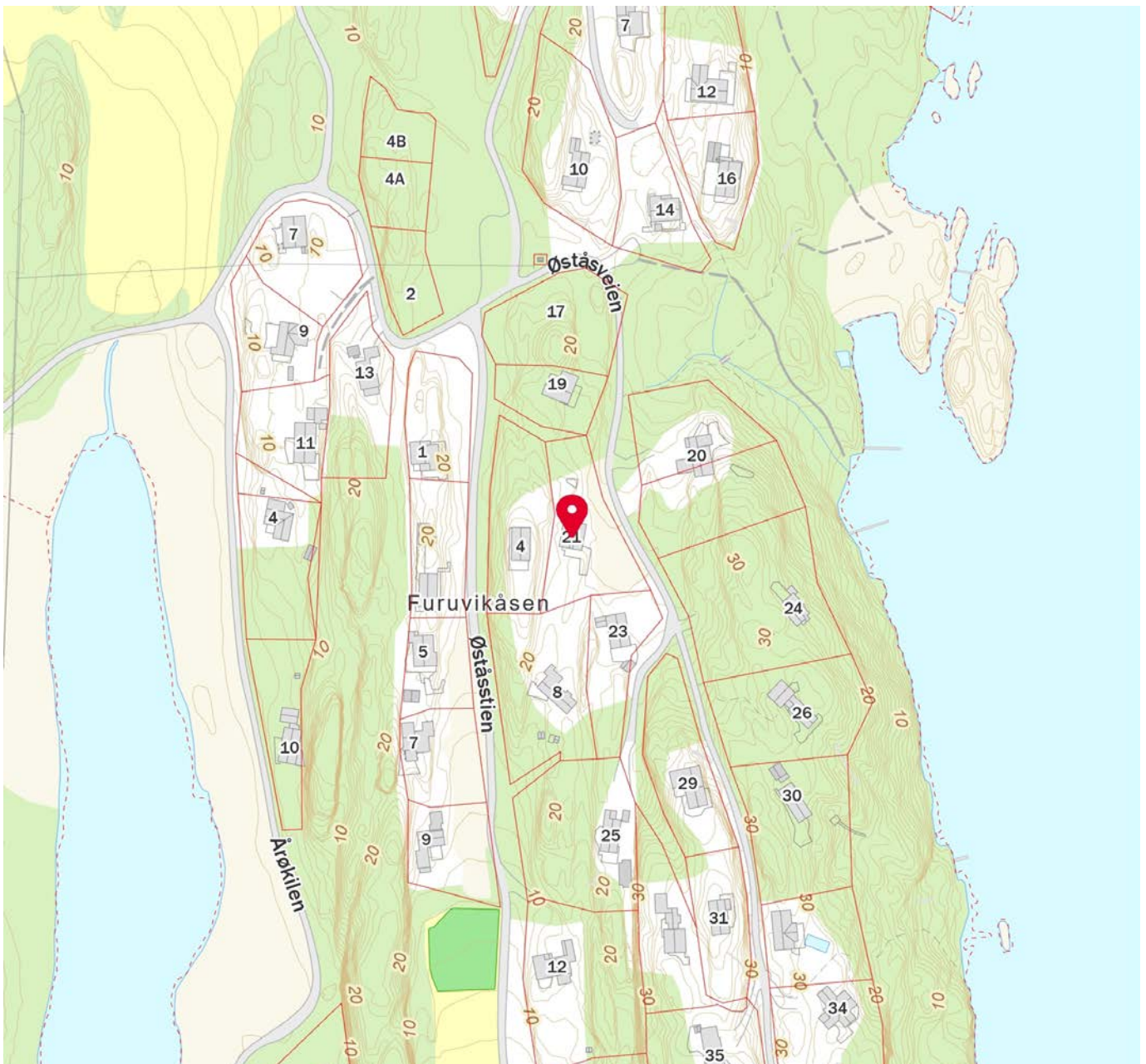
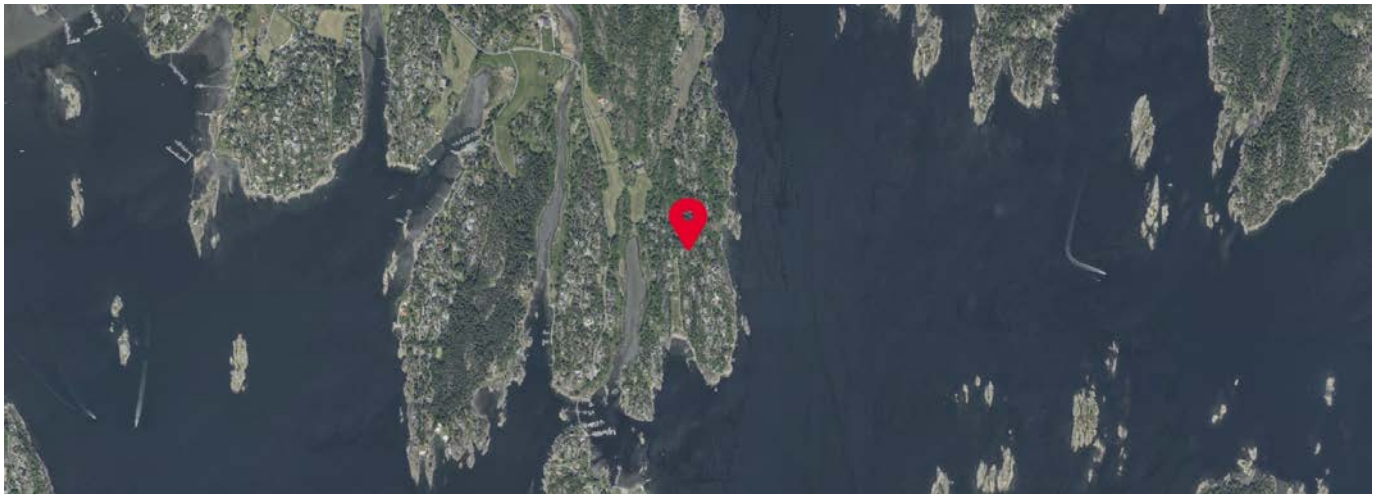
Solløkkastranda bade plass	6 min	🚗
Lahelle bade plass	9 min	🚗
Sandefjord Bowling&Biljard	11 min	🚗
Hvalfangstmuseet	13 min	🚗
Bogen bade plass	12 min	🚗
Badeparken i Sandefjord	14 min	🚗
Skjellvika bade plass	15 min	🚗
Park Badet	15 min	🚗

Sport

⚽ Knattholmen Ballspill, sandvolleyball	16 min	🚶 1.5 km
⚽ Helgerød idretts plass Ballspill, fotball, sandvolleyball	5 min	🚗 2.8 km
🏊 EVO Sandefjord Øst	11 min	🚗
🏊 Fresh Fitness Sandefjord	13 min	🚗

Dagligvare

Coop Extra Haslebakken Post i butikk	10 min	🚗 6.2 km
Meny Haslesenteret PostNord	10 min	🚗 6.1 km



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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: Øståsveien 21
3233 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre