

A photograph of a traditional living room. The room features a large window with white curtains on the left, a sofa with patterned cushions, a wooden coffee table, and a large, round, yellow pendant light hanging from the ceiling. The walls are light-colored, and there is a framed picture on the wall. A large window on the right side of the room provides a view of the outdoors. The overall atmosphere is warm and inviting.

aktiv.

Hystadveien 186, 3209 SANDEFJORD

Tradisjonell enebolig med idyllisk sjarm og herlig stil. 3/4 soverom. Garasje, fin hage og nærhet til sjø og natur.



Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig /

Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056

E-post thomas.otterbech@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 103 850,-
Total ink omk.: Kr 4 353 850,-
Selger: Tilde Karlsen
Kim André Belsvik Løken

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1929
BRA-i/BRA Total 144/181 kvm
Tomtstr.: 831.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 128, bnr. 123
Oppdragsnr.: 1311250009

Tradisjonell enebolig med idyllisk sjarm og herlig stil. 3/4 soverom. Garasje, hage og nærhet til sjø.

Velkommen til Hystadveien 186, en sjarmerende enebolig fra 1929 beliggende i et familievennlig område i Sandefjord. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de siste årene, inkludert nye gulv, fliser og varmekabler i 2024, samt oppgradert kjøkken med nye benkeplater og hvitevarer. Med en romslig planløsning fordelt over to etasjer, tilbyr boligen tre soverom, en stue med peis, og et moderne kjøkken. Eiendommen har også en stor terrasse på 22 m² med beiset gulv, perfekt for utendørs underholdning. I tillegg finnes en garasje med bod og loftsrom. Nabolaget er ideelt for familier, med nærhet til skoler, barnehager og gode turmuligheter. Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	24
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	69
Energiattest	74
Nabolagsprofil	84
Forbrukerinformasjon	115
Budskjema	117





En fantastisk stue med detaljer som gir boligen særpreg.



En stue med en helt unik atmosfære – et
sted å samle familie og venner

De gjennomførte detaljene gir rommet en
nostalgisk og lun stemning.





En stor og romslig spisestue med flotte detaljer – Et innbydende rom som legger til rette for hyggelige måltider.





Spisestue ligger med tilhørighet til både stuen og kjøkkenet.



Klassiske skapdører og detaljer gir kjøkkenet et sjarmerende uttrykk – Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene.



Et kjøkken med sjel – her kan man virkelig trives – Matlaging blir en glede i omgivelser som dette.





Badet er delvis flislagt med dusjkabinett og servantskap med speil.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask, godt med skaplass på vaskerom.





Plantegning

1. etasje



Hystadveien 186

©2025 Alle rettigheter reservert

aktiv.

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

2. etasje



Hystadveien 186

©2025 Alle rettigheter reservert

aktiv.

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





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 144 m²

BRA - e: 37 m²

BRA totalt: 181 m²

TBA: 22 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 84 m² Stue , Spisestue , Gang , Toalettrom

Kjøkken , Entré , Vaskerom , Kontor

2. etasje

BRA-i: 60 m² Gang , Garderobe , Bad , Tre soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 m² Garasje, bod

2. etasje

BRA-e: 11 m² Loftrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen har en tradisjonell planløsning over tre plan med tilkomst i 1. etg.

Kjelleren har ikke målbare arealer grunnet lav takhøyde under 1,9m

Enebolig:

Romfordeling 1. etg

Entre 4 m²

Gang 10 m²

Toalettrom 1 m²

Kjøkken 13,2 m²

Stue 23 m²

Spisestue 17 m²

Vaskerom 5 m²

Soverom/kontor 7,6 m²

2. etg.

Gang 10,5 m²

Bad 4,6 m²

Soverom 13,4 m²

Soverom 17,3 m²

Soverom/alkove 7,4 m²

Garderobe 12,4 m²

Kjeller.

Kjellerrom 37 m². Takhøyde 1,85m

Kjellerrom 15 m². Takhøyde 1,81m

Kjellerrom 6,6 m² Takhøyde 1,81m

Garasje:

1. etg-

Garasje 18 m²

Bod/trapperom 5 m²

Sykelbod 2 m² målbart areal.

Loft

Loftsrom 11 m² målbart areal.

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

831.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen i Hystadveien 186 ligger i et etablert boligområde med småhusbebyggelse og har en romslig tomt på 831,8 m². Med flatt terreng og adkomst via en privat vei fra Hystadveien, byr eiendommen på en skjermet og oversiktig beliggenhet. Her kombineres praktisk tilgjengelighet med muligheten for å skape en hyggelig og frodig uteplass.

Tomten er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger, noe som gir et stabilt og forutsigbart grunnlag for videre bruk og utvikling av eiendommen. Selv om det ikke foreligger spesifikke opplysninger om beplantning, gir den romslige tomten gode muligheter for å etablere en frodig hage, plante hekk for ytterligere skjerming, eller skape en idyllisk uteplass med blomsterbed, prydbusker og frukttrær.

For den hageinteresserte er eiendommen også tilrettelagt for drivhus, perfekt for deg som ønsker å dyrke egne grønnsaker, urter eller blomster gjennom store deler av året. Med drivhus kan du skape en grønn oase og nyte gleden av egenprodusert mat samtidig som du forlenger vekstsesongen.

På tomten finnes det også en frittstående garasje på 26 m², oppført i lette bindingsverkskonstruksjoner med stående trekledning og tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Garasjen har en enkel, men funksjonell standard og er normalt vedlikeholdt. I tillegg til parkeringsmuligheter har den et praktisk bodareal og et loftsrom som gir ekstra lagringsplass for sesongutstyr, verktøy eller andre eiendeler.

Eiendommen tilbyr dermed ikke bare en god og

sentral beliggenhet, men også et potensial for å skape en harmonisk hageidyll for den som ønsker trivsel, dyrking og et privat fristed i grønne omgivelser.

Frodighet:

Hagen på Hystadveien 186 er en frodig og innbydende oase som byr på både vakre omgivelser og smakfulle fristelser gjennom sesongen. Her finner du et rikt utvalg av frukttrær og bærbusker, perfekt for deg som setter pris på hjemmedyrkede råvarer og en hage med sjel.

Fire epletrær pryder tomten og gir en deilig blanding av både sommer- og høstepler. De tidlige sommeraplene er klare for plukking i de varme månedene, perfekte til frisk frukt rett fra treet eller hjemmelaget eplemost. Høsteplene modnes senere på sesongen og egner seg godt til baking, syltetøy eller lagring gjennom vinteren.

I tillegg bugner hagen av rips- og solbærbusker, som gir et mangfold av smakfulle bær tidlig på sensommeren. Disse er ypperlige til safting, syltetøy eller som en frisk topping på desserter. En moden plommetre gir ytterligere variasjon i høstens frukthøst, hvor de saftige plommene kan nytes rett fra treet eller brukes i deilige kaker og marmelader.

Denne bugnende hagen gir ikke bare et vakkert syn gjennom vår, sommer og høst, men også en unik mulighet til å høste egen frukt og bær – en liten smak av det gode liv, rett utenfor din egen dør.

Beliggenhet

Sentralt, idyllisk og med kort vei til både byliv og naturopplevelser som sjø og skog.

Hystadveien 186 ligger i et veletablert og attraktivt boligområde i Sandefjord, kjent for sin kombinasjon av sentral beliggenhet, vakre naturomgivelser og gode servicetilbud. Her bor du i et rolig og familievennlig nabolag med enkel tilgang til sentrum, flotte badeplasser og rekreasjonsområder, samt gode transportmuligheter. Selv om boligen ligger langs en trafikkert vei, noe som kan medføre noe litt støy i perioder, veier fordelene opp for dette. Når man oppholder seg inne i boligen eller på de skjærmede uteområdene, er trafikken knapt merkbar.

Kort vei til flotte badesteder og skjærgårdsliv
Lofterød og Granholmen – Bare 2–3 km unna finner du noen av Sandefjords mest populære badeplasser. Her kan du nyte varme sommerdager med svaberg, sandstrender og idylliske omgivelser.
Thorøya båthavn – For de som liker båtliv, er det mulighet for leie av båtplass på Thorøya, som ligger i kort avstand fra boligen. Perfekt for deg som ønsker å utforske Sandefjords vakre skjærgård.

Nærhet til dagligvarebutikker og servicetilbud
Rema 1000 Thorøya – Kun 1 km unna, perfekt for daglige innkjøp.
Meny Granholmen – 3 km fra boligen, med et større utvalg av ferskvarer og delikatesser.
Sandefjord sentrum – Knappe 3,5 km unna finner du et rikt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og kulturtilbud.

Familievennlig område med kort vei til skoler og idrettsanlegg
Gang- og sykkelvei til skoler og sentrum – Trygge skoleveier gjør området ideelt for barnefamilier.
Store Bergan skole (1,7 km) og Ranvik ungdomsskole (1,5 km) – Kort vei til gode skole- og utdanningstilbud.

Sandefjord videregående skole (4,2 km) – En av Norges største videregående skoler med et bredt linjetilbud.

Idylliske turområder og aktivitetstilbud
Marumskogen – Perfekt for deg som liker turer i skog og mark. Her finner du flotte turstier og et rikt dyreliv.
Sandefjord Golfklubb – Ligger i kort avstand fra boligen og tilbyr en flott 18-hulls golfbane for golfentusiaster.
Nærliggende idrettsanlegg – Sandefjord har et bredt aktivitetstilbud innenfor både lagidretter, treningsentre og friluftaktiviteter.

Attraktivt for pendlere og jobbmuligheter i nærheten
Kort vei til E18 – Rask tilgang til hovedveinettet gjør pendling til Larvik, Tønsberg og Oslo enkel og effektiv.

Sandefjord stasjon (3,6 km) – Med togforbindelser via RE11 og RX11 er det gode transportmuligheter både mot Oslo og sørlandet.
Sandefjord Lufthavn Torp (10 km) – Kun en kort kjøretur unna, perfekt for deg som reiser mye.

Nærhet til Jotun – Sandefjords største arbeidsgiver og et ikonisk selskap, ofte omtalt som en av Norges beste arbeidsplasser.

Hystadveien 186 kombinerer det beste av to verdener – nærheten til byens fasiliteter, samtidig som du bor i rolige omgivelser med naturskjønne muligheter rett utenfor døren. Her kan du nyte et behagelig bomiljø med kort vei til alt du trenger. Velkommen til et hjem med både sjel og en fantastisk beliggenhet!

Adkomst

Eiendommen har tilkomst via privat vei fra Hystadveien. Det vil bli skiltet med visningskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området rundt Hystadveien 186 består hovedsakelig av et veletablert boligområde med variert småhusbebyggelse. Her finner man en harmonisk blanding av frittliggende eneboliger, tomannsboliger og enkelte rekkehus, noe som gir et rolig og familievennlig bomiljø.

Boligene i området er preget av ulike tidsepoker, fra klassiske eneboliger med sjel og historie til nyere boliger med moderne arkitektur og funksjonelle løsninger. Mange av eiendommene har romslige tomter med frodige hager, opparbeidede uteplasser og gode solforhold.

Hystadveien er en etablert ferdselsåre i Sandefjord, og langs veien finner man både eldre villaer, velholdte eneboliger og nyere boliger som har blitt modernisert gjennom årene. Flere av boligene i området har fått tilbygg eller oppgraderinger for å imøtekomme dagens krav til komfort, samtidig som områdets opprinnelige karakter er godt bevart.

Området er preget av et trygt og stabilt bomiljø, hvor mange familier har bodd over lengre tid. Det er gang- og sykkelstier som binder sammen boligfeltene med nærliggende skoler, barnehager og servicetilbud, noe som gjør dette til et attraktivt sted for både barnefamilier og etablerere.

I tillegg til den private boligutbyggingen finnes det også enkelte næringseiendommer i området, særlig nær Jotun, som er en av Sandefjords største arbeidsgivere. Dette gir gode jobbmuligheter i

nærheten og gjør området attraktivt for ansatte ved bedriften.

Hystadveien 186 ligger dermed i et nabolag som kombinerer tradisjonelle og moderne boligområder, med et godt samspill mellom grøntområder, nærhet til byen og tilgang til flotte rekreasjonsmuligheter. Dette er et sted hvor man kan bo i rolige og trygge omgivelser, samtidig som man har enkel tilgang til både byens fasiliteter og naturens ro.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Sole barnehage (0-5 år) ligger 1,5 km unna, med en gangtid på ca. 13 minutter.
- Soltoppen barnehage (1-5 år) ligger 1,6 km unna, med en gangtid på ca. 21 minutter.
- Ranvik barnehage (1-5 år) ligger 1,6 km unna, med en gangtid på ca. 20 minutter.

Skoler:

- Store Bergan skole (1-7 kl.) ligger 1,7 km unna, med en gangtid på ca. 23 minutter.
- Byskolen (1-7 kl.) ligger 2,9 km unna, med en kjøretid på ca. 5 minutter.
- Virik skole (1-7 kl.) ligger 3,4 km unna, med en kjøretid på ca. 6 minutter.
- Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) ligger 1,5 km unna, med en gangtid på ca. 20 minutter.
- Sandefjord videregående skole ligger 4,2 km unna, med en kjøretid på ca. 7 minutter.
- Skagerak International School ligger 5,1 km unna, med en kjøretid på ca. 9 minutter.

Fritid:

- Ranvik ungdomsskole har en gymsal og aktivitetshall, som ligger 1,5 km unna med en gangtid på ca. 20 minutter.

- Store Berganhallen, en aktivitetshall for ballspill, ligger 1,7 km unna med en gangtid på ca. 23 minutter.

- Team treningssenter ligger 1,5 km unna med en gangtid på ca. 20 minutter.

- EVO Sandefjord Vest ligger 6 minutter unna med bil.

Skolekrets

Store Bergan skole (1-7 kl.) 1.7 km

Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 1.5 km

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport:

Buss: Grønn (Linje 01, 04) ca 0.1 km

Sandefjord stasjon (Linje RE11, RX11) ca 3.6 km

Sandefjord lufthavn Torp ca. 16 min med bil

Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er en enebolig oppført i 1929, med senere oppgraderinger. Den har en grunnmur av betong og lettklinkerblokker, og er fundamentert med støpt plate. Dreneringen rundt boligen ble oppgradert i 2005 på nord, sør og øst fasader, mens vestfasaden antas å ha eldre drenering fra byggeåret.

Veggene er av trekonstruksjon med stående bordkledning. Kledningen ble delvis skiftet mellom 1982 og 1985, med sørveggen oppgradert i 2005. Taket har en saltakskonstruksjon med

dobbeltrommet betongstein fra 1988. Det er et kaldt loft med begrenset isolasjon, og takrenner og nedløp er av plast.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, hvor de fleste er nyere, men noen eldre vinduer er fortsatt i bruk. Hovedytterdøren er malt, og det er en tofløyet terrassedør med gassfelt fra 2022. Terrassen, som er 22 m², har beiset terrassegulv og rekkverk med stående kledning.

Garasjen på eiendommen er oppført i lette bindingsverkskonstruksjoner med stående trekledning og tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Den har en leddport med motor og en sykkelbod i bakkant.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertaket.

- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Veggkonstruksjon: Råteskader på kledningsbord ved vannkran og begrenset lufting i bakkant av kledning.

- Takkonstruksjon/Loft: Fuktskjolder på vegger og undertak, samt råte på vindskie mot øst.

- Vinduer: Vindu på soverom/kontor i 1. etasje er vanskelig å åpne, og det er malingsflass og fuktskjolder på vinduer.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav, og det er begynnende råte på terrassegulv.

- Radon: Ingen radonsperre eller målinger utført.

- Rom Under Terreng: Indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur.

- Innvendige trapper: Mangler håndløper, og trapp til kjeller er bratt.

- Innvendige dører: Løst dørhåndtak på soverom.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

- Varmtvannstank: Over 20 år gammel og ikke tilfredsstillende el-tilkobling.

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

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Antas å være av eldre dato.

TG3: Store eller alvorlige avvik

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

- Pipe og ildsted: Riss og svetting av sotvann på loft, og en side av pipen er inkledd.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

- Utført arbeid på bad, alt av rørarbeid.

- Fliser og membran utført av faglærte

- Fuktmerker i kjeller og noe muggsopp

- skjevhet i garasjetaket

- Det er avvik på pipe som må utbedres

innenutgangen av 2028, Har elektronisk oversikt over dette.

- skjevhet i gulv i 2. etasje

- Usikker på om merker i kjeller er sopp e.l. Maur på kjøkken de 2 siste somrene, men har hatt det under kontroll med 2 maur feller. Så en død rotte bak garasjen i 2023 som mest sannsynlig har blitt tatt av en av nabokattene. Da vi byttet balkong dør i 2022

så vi det var råttent under terskel, trolig gammel skade.

- Ordnet ny kurs til komfyr og varmekabler i gangen i slutten av 2024. Skiftet tavle 2010, diverse oppgraderinger 2020.

- Skiftet karnappvindu 2018, skiftet vindu spisestue og gang 2etg 2020. Vi har i tillegg byttet balkongdør i 2022.

- Pipe må utbedres innen utgangen av 2028

- Det er ett veilag her som har kostet i vår tid kr 2000 årlig for vedlikehold.

Innhold

1. ETASJE: Boligen inneholder en entré, stue, spisestue, gang, toalettrom, kjøkken, vaskerom og et kontor.

2. ETASJE: Denne etasjen består av en gang, garderobe, bad og tre soverom.

KJELLER: Kjelleren har tre kjellerrom.

TERRASSE OG GARASJE: Boligen har en terrasse på 22 m² med tilkomst fra stue og bakkenivå. Det er også en garasje på eiendommen.

Standard

Velkommen til en bolig som utstråler varme og nostalgisk sjarm, hvor den gjennomførte bonderomantiske stilen skaper et hjem med særpreg og karakter. Her er det en sjelden kombinasjon av tradisjonelle detaljer og moderne bekvemmeligheter, slik at du kan nyte både tidløs estetikk og praktiske løsninger i hverdagen.

Gjennom hele boligen finner du vakre detaljer som utsmykkede lister, takrosetter og solide tregulv, som sammen med klassiske materialvalg skaper en lun og innbydende atmosfære. Hver krok er nøye tilpasset for å gjenspeile den rustikke og nostalgiske stilen, hvor harmoniske fargetoner og

nøye utvalgte interiørelementer danner en tidløs og stemningsfull helhet.

Den romslige stuen, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, blir et samlingspunkt i hjemmet. Her kan du nyte peisens varme på kalde vinterkvelder, mens den sjarmerende innredningen gir en følelse av hygge og tradisjon. Kjøkkenet er innredet i klassisk landstil, med profilerte fronter, nostalgiske detaljer og moderne hvitevarer som passer perfekt inn i uttrykket. I spisestuen er det plass til lange måltider i gode venners lag, omgitt av lune fargetoner og detaljer som forsterker husets karakter.

Boligens tre soverom viderefører den gjennomførte stilen, med behagelige fargevalg, koselige detaljer og en atmosfære som innbyr til ro og hvile. Baderommet er enkelt, men funksjonelt, og har nostalgiske elementer som passer inn i den helhetlige bonderomantiske estetikken.

Uteområdet er en forlengelse av hjemmets sjarm, med en stor terrasse som innbyr til avslappende sommerdager og hyggelige sammenkomster. Hagen er frodig og idyllisk, og gir et vakkert bakteppe for boligen. For den hageinteresserte er det også tilrettelagt for drivhus, slik at du kan dyrke dine egne grønnsaker, urter eller blomster og skape din egen grønne oase.

Eiendommen byr også på svært gode lagringsmuligheter, med en frittstående garasje på 26 m² med både bod og loftsrom. Her har du plass til bil, verktøy, sesongutstyr og annet du måtte ønske å oppbevare.

Dette er en bolig som gir mye for pengene – et hjem

med sjel og historie, men også en praktisk og gjennomført bolig med gode løsninger for både hverdagsliv og fritid. Her får du en sjelden kombinasjon av estetikk, komfort og funksjonalitet. Velkommen til en bolig hvor nostalgien lever videre, og hvor du kan skape nye minner i stemningsfulle omgivelser!

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.

Lamper som følger med er: taklampe på vaskerom, gang oppe, bad, gjestetoalett, hovedsoverom og garderobe oppe. Ellers tar selger med alt.

Hvitevarer

Kjøleskap og komfyr følger med. Oppvaskmaskin er integrert og følger med. 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

Boligen er oppgradert og påkostet. Se boligsalgsrapport

TV/Internett/Bredbånd

Sandefjord Bredbånd Altibox

Parkering

Eiendommen i Hystadveien 186 tilbyr gode parkeringsmuligheter både i garasje og på egen gårds plass. Garasjen, som måler 26 m², gir trygg og værbeskyttet parkering for bil, samtidig som den har en tilknyttet bod og et praktisk loftsrom for ekstra lagring. Her er det plass til alt fra hageredskaper og verktøy til sportsutstyr og sesongbaserte eiendeler.

I tillegg til garasjen har eiendommen en romslig gårds plass med plass til flere biler. Dette gir fleksibilitet for både husstanden og gjester, uten behov for gateparkering. Den private innkjørselen sørger for enkel adkomst og gode manøvreringsforhold, noe som er spesielt praktisk på vinterstid.

Med både garasje og en romslig oppstillingsplass er dette en eiendom som passer perfekt for deg som ønsker trygge og lett tilgjengelige parkeringsmuligheter i hverdagen.

Forsikringsselskap

Trygg forsikring

Polisenummer

8296404

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bg/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli

nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming: Vedfyring, varmepumpe, elektrisitet.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Energimerking er utført for boligen. Energimerket angir boligens energistandard. For ytterligere informasjon se www.enova.no/energimerking. Komplette energiattest er vedlagt i salgsoppgaven.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 250 000

Kommunale avgifter

Kr 16 022

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Ingen eiendomsskatt i Sandefjord kommune p.t

Formuesverdi primær

Kr 1 025 000

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 100 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Velforening

Veilag. Se punkt om vei.

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 128, bruksnummer 123 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:

3907/128/123:

04.09.1929 - Dokumentnr: 910033 - Bestemmelse om gjerde

04.09.1929 - Dokumentnr: 900086 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:128 Bnr:117

12.07.1996 - Dokumentnr: 4226 - Målebrev
Veggrunn gnr. 9303, bnr. 1
(også utskilt fra umatr. veggrunn)
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1356944 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:128 Bnr:123

01.01.2024 - Dokumentnr: 410170 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:128 Bnr:123

04.09.1929 - Dokumentnr: 910032 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:128 Bnr:117

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via privat vei fra Hystadveien. Den er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan:

- ID: 19760001
- Navn: Fv 303 Hystadveien - St.Bergan vei
- Plantype: Eldre reguleringsplan
- Ikrafttredelse: 01.08.1976
- Bestemmelser: <http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19760001.pdf>
- Delareal: 1 m²
- Formål: Gang-/sykkelvei

Kommuneplan:

- ID: 20220010
- Navn: Kommuneplanens arealdel 2023
- Plantype: Kommuneplanens arealdel
- Status: Endelig vedtatt arealplan
- Ikrafttredelse: 21.09.2023
- Delareal: 493 m²
- KPHensynsonenavn: H210
- KPStøy: Rød sone iht. T-1442
- Delareal: 832 m²
- Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
- Områdenavn: B
- Delareal: 339 m²

- KPHensynsonenavn: H220
- KPStøy: Gul sone iht. T-1442
- Delareal: 832 m²
- KPHensynsonenavn: H310
- KPFAre: Ras- og skredfare

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke boplikt i Sandefjord Kommune

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

4 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

102 500 (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))

103 850 (Omkostninger totalt)

119 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 203 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 219 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 222 550 (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 103 850

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Hystadveien 186, 3209 SANDEFJORD
 SANDEFJORD kommune
 # gnr. 128, bnr. 123

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 29.01.2025 Rapportdato: 05.02.2025 Oppdragsnr.: 20641-1580 Referansenummer: DJ1701

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr

2000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket 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

07.02.2025

Norsk takst

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



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

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

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

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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
- løse sliker slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det er i senere utført oppgraderinger og utskiftninger som:

2022-2025 Pusset opp alle innvendige overflater.
2024 Vasket tak og utvendige fasader.
2024 Nye gulv i 1. etg.
2024 Nye fliser og varmekabler i gang.
2024 Nytt kjøleskap og komfyr på kjøkken.
2023 Nye benkeplater, oppvaskkum og blandebatteri på kjøkken.
2023 Malt kjøkkeninnredning.
2023 Bygget drivhus.
2022 Skiftet terrassedør i stue.
2018 Ny vask på toalettrom.
2016 Skiftet pipebeslag.
2015 Montert ny garasjeportåpner.
2013 Nye fliser på gulv på bad.
2012 Montert varmepumpe.
2010 Skiftet sikringer i sikringskap.
2005 Ny drenering på nord, sør og øst fasader.
2005 Ny kledning på fasade mot sør.
2000 Pusset opp bad.
1990 Skiftet kledning på garasje.

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

Enebolig - Byggeår: 1929

UTVENDIG

Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein.

Boligen har takrenner og nedløp i plast.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Tidligere salgsoppgave opplyser at kledningen er skiftet i perioden 1982 - 1985. Kledning på sørveggen er skiftet i 2005.

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak.

Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst via luke i tak i gang.

Det er antagelig begrenset isolasjon i konstruksjonen. Konstruksjonen er antagelig dimensjonert og isolert etter

byggetidens krav.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer er skiftet i senere tid. Noe eldre vinduer.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Boligen har en tofløyet terrassedør med gassfelt. Døren er skiftet i 2022

Til boligen er det en 22 m2 terrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå. Terrassen har beiset terrasegulv og rekkverk med stående kledning.

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av laminat, furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Alle innvendige overflater er pusset opp i perioden 2022-2025.

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

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

Boligen har en ett-løps mursteinspipe. Til pipen er det i stuen montert en lukket peis.

Det er kjeller under det meste av boligen. Ingen av veggene i kjeller er innkledd.

I boligen er det en malt tretrapp til 2. etg. Til kjeller er det en enkel plassbygget tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Vaskerom

Vaskerom med tilkomst fra gang.

I rommet er det stål vaskekum i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.

Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, malt strie på vegg og plater i tak.

Bad

Bad med tilkomst fra gang 2. etg.

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

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk på vegg og lufteventil i tak.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt.

Tidligere salgsoppgave opplyser at badet er pusset opp på 200-tallet. Den opplyser også at gulvflisene er skiftet i 2013.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, porselen oppvaskkum. Det er kjøleskap, komfyr og platetopp i innredningen. Det er mekanisk ventilator over platetopp. Kjøkkeninnredningen er malt i 2023. Benkeplater, blandebatteri og oppvaskum er skiftet i 2023.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med tilkomst fra gang. I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant. Rommet er ventilert med lufteventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

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

I boligen er det en luft til luft varmepumpe. Varmepumpen er fra 2012.

I boligen er det en 200L VV bereder.

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Varmepumpe.
Elektrisitet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde dreneringsystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte dreneringsrør i plast på det meste av boligen. Tidligere salgsoppgave opplyser at dreneringen er skiftet på nord, sør og øst fasader ca 2005. Tidligere egenerklæring opplyser at arbeidene er utført av fagfolk. Fasade mot vest er antagelig fra byggeår.

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betong og lettklinkerblokker.

Terreng rundt boligen er flatt.

Alder og tilstand på utvendig vann og avløpsledninger er ikke kjent. Det er ikke gitt opplysninger om at vann og avløpsledninger er skiftet i senere tid.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

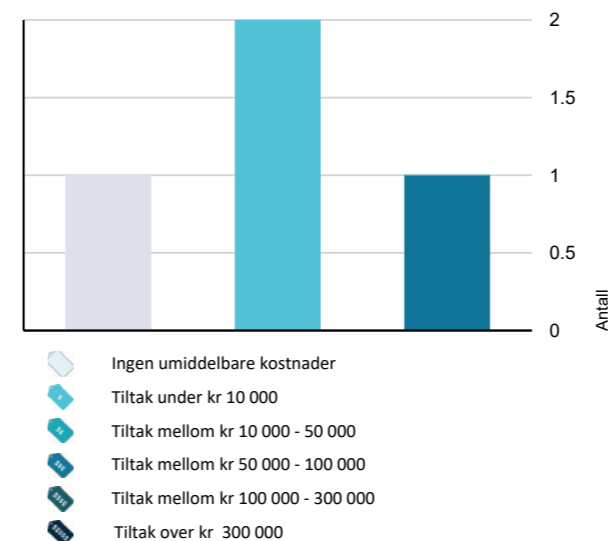
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1929

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein.

Årstall: 1988 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Taket er kun inspisert fra bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i plast

Årstall: 1988 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Tidligere salgsoppgave opplyser at kledningen er skiftet i perioden 1982 - 1985. Kledning på sørveggen er skiftet i 2005

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er råte på kledningsbord ved vannkran. Det er noe begrenset lufting i bakkant av kledning på enkelte plasser. Ellers normal alderslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



Kledning med råte.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak.

Det er kaldt loft i konstruksjonen. Noe lukket konstruksjon. Loftet har tilkomst via luke i tak i gang.

Det er antagelig begrenset isolasjon i konstruksjonen.

Konstruksjonen er antagelig dimensjonert og isolert etter byggetidens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fuktskjolder på vegger og undertak på loft. Det er noe råte nederst på vindskie mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledning med råte bør påregnes skiftet.



Fuktskjolder på vegg på loft.

Tilstandsrapport



Råte på vindskie.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer er skiftet i senere tid. Noe eldre vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu på soverom/kontor 1. etg. er vanskelig å åpne.
Vindu på bad har malingsflass og fuktskjolder.
Vindu på loft har fuktskjolder.
Eldre vinduer har noe alder og værslitasje.

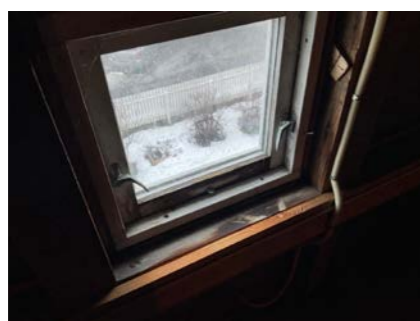
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftninger av eldre vinduer bør påregnes. Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges.



Vindu på bad



Vindu på loft

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Terrassedør

Boligen har en tofløyet terrassedør med gassfelt. Døren er skiftet i 2022

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 22 m2 terrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå. Terrassen har beiset terrassegulv og rekkverk med stående kledning.

Vurdering av avvik:

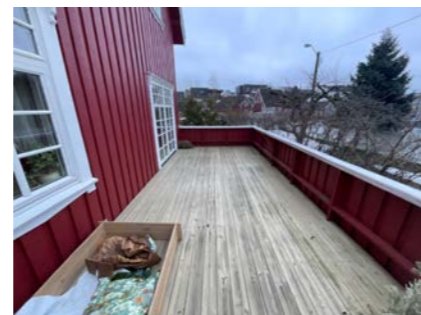
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er 83 cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm. Terrassen har noe begynnende råte på terrassegulv. Gulv har noe alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Terrassegulv bør skiftes ut.



Terrasse.



Terrassegulv med begynnende råte.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat, furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Alle innvendige overflater er pusset opp i perioden 2022-2025. Det mangler noe laminat i hjørne på soverom 2. etg.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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 over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe gulvknirk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps mursteinspipe. Til pipen er det i stuen montert en lukket peis.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Pipen har noe riss og svette av sotvann på loft. Pipen er fra byggeår og har oppbrukt mure av sin forventede levetid. En side av pipen er innkledd mot gang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alle sider på pipen må gjøres synlig. Fremtidige eiere bør vurdere og fornye pipen med nytt innvendig piperør.

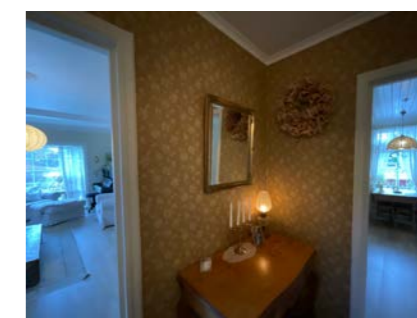
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Pipe på loft.



Peis i stue



Innkledd side på pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kjeller under det meste av boligen. Ingen av veggene i kjeller er innkledd.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å holde vegger i kjeller uinkledd.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder på vegg i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp til 2. etg.
Til kjeller er det en enkel plassbygget tretrapp

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp til kjeller er bratt og holder enkel standard.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres rekkverk i trapp til kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til 2. etg.



Trapp til kjeller

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Dørhåndtak på dør til soverom er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løst dørhåndtak bør festes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tidligere salgsoppgave opplyser at badet er pusset opp på 200-tallet.
Den opplyser også at gulvflisene er skiftet i 2013.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Hovedgulv er tilnærmet flatt. Noe motfall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med avviket.

Ved lekkasje utenfor dusjone vil det være en risiko for at lekkasjevann vil renne ut over dørterskel, der hvor det ikke er oppkant ved dørterskel eller for liten høydeforskjell mellom sluk og terskel.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.
Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk på vegg og lufteventil i tak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med tilkomst fra gang.
I rommet er det stål vaskekum i innredning og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.

Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, malt strie på vegg og plater i tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom med tilkomst fra gang.
I rommet er det stål vaskekum i innredning og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.

Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, malt strie på vegg og plater i tak. Askerommet har gulvbelegg på gulv og malt strie på vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er gulvbelegg på gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk i gulv.
Tettesjikt er utført med vinylbelegg på gulv. Det er ikke kjent om veggene i våtsone er malt med fuktbestandig våtromsmaling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke kjent om overflater i våtsone er utført med godkjent produkt for våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at overflatene i våtrommet males med egnet fuktbestandig maling som er beregnet for bruk på våtrom.



Plast sluk i gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Rommet er ventilert med lufteventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, porselen oppvaskkum. Det er kjøleskap, komfyr og platetopp i innredningen.

Kjøkkeninnredningen er malt i 2023.

Benkeplater, blandebatteri og oppvaskum er skiftet i 2023.



Kjøkken



Kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra gang.

I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.

Rommet er ventilert med lufteventil i tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmesentral

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

Varmepumpen er fra 2012

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder.

Årstall: 1996 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Dagens forskrift forlanger at tilkobling av strøm skal skje direkte i koblingsboks. VV berederen har tilkobling fra stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



VV bereder



Strømtilførsel fra stikkontakt.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Varmepumpe.
Elektrisitet.

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.
1929
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Montert ny' kurs til stekeovn.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

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



Røykvarsler.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nedgravde dreneringsystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drenerør i plast på det meste av boligen..

Tidligere salgsoppgave opplyser at dreneringen er skiftet på nord, sør og øst fasader ca 2005. Tidligere egenerklæring opplyser at arbeidene er utført av fagfolk. Fasade mot vest er antagelig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drenering på vestfasaden er ikke opplyst å være skiftet. Det må da antas at dreneringen er av eldre dato og har oppbrukt sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Drenering som er skiftet antas å ha god restlevetid. Arbeidene med skifte av drenering er ikke dokumentert. Behov for skifte av drenering på vestfasaden kan ikke utelukkes.

Fuktskjolder i kjeller må sees i sammenheng med tilstand på drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betong og lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Terrengtet rundt boligen er flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Alder og tilstand på utvendig vann og avløpsledninger er ikke kjent. Det er ikke gitt opplysninger om at vann og avløpsledninger er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da det ikke er gitt opplysninger om at vann og avløpsledninger er skiftet, så det bør antas at de er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og bod.

Byggeår

Kommentar

Standard

Garasjen holder enkel standard.

Vedlikehold

Garasjen er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

På eiendommen er det et 26 m² garasje som inneholder garasje og bod, samt loftsrom i takkonstruksjonen. Garasjen er oppført i lette bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Taket er teknet med dobbeltkrummet betongstein. Garasjen har tilkomst fra leddport med motor. I bakkant av garasjen er det en sykkelbod. Det er uinnredet loft over garasjen.

Garasjen er uinnredet og holder enkel standard.

Garasjen er kun målt og ikke teknisk vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

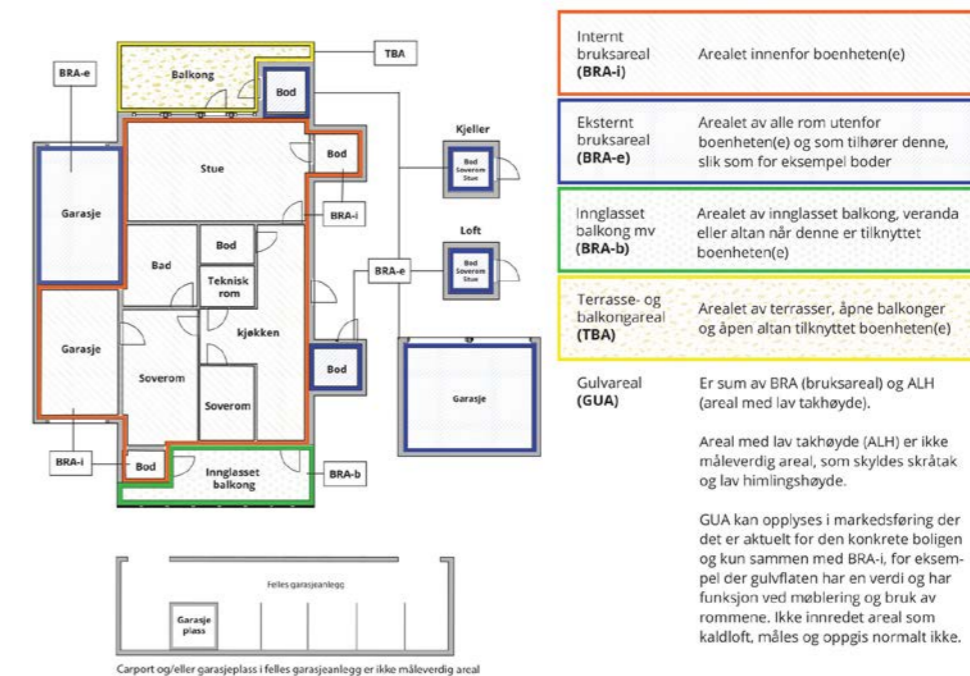
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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	84			84	
2. etasje	60			60	
Kjeller					
SUM	144				
SUM BRA	144				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue , Spisestue , Gang , Toalettrom , Kjøkken , Entré , Vaskerom , Kontor		
2. etasje	Gang , Garderobe , Bad , Tre soverom		
Kjeller	Tre kjellerrom		

Kommentar

Boligen har en tradisjonell planløsning over tre plan med tilkomst i 1. etg.
Kjelleren har ikke målbare arealer grunnet lav takhøyde under 1,9m

Romfordeling 1. etg.

Entre 4 m2
Gang 10 m2
Toalettrom 1 m2
Kjøkken 13,2 m2
Stue 23 m2
Spisestue 17 m2
Vaskerom 5 m2
Soverom/kontor 7,6 m2

2. etg.

Gang 10,5 m2
Bad 4,6 m2
Soverom 13,4 m2
Soverom 17,3 m2
Soverom/alkove 7,4 m2
Garderobe 12,4 m2

Kjeller.

Kjellerrom 37 m2. Takhøyde 1,85m
Kjellerrom 15 m2. Takhøyde 1,81m
Kjellerrom 6,6 m2 Takhøyde 1,81m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		26		26			26
Loft		11		11		5	16
SUM		37				5	42
SUM BRA	37						

Romfordeling

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

Kommentar

Romfordeling.

1. etg.
Garasje 18 m2
Bod/trapperom 5 m2
Sykkelbod 2 m2 målbart areal.

Loft

Loftrom 11 m2 målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	132	12
Garasje	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Tilde Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	128	123		0	831.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hystadveien 186

Hjemmelshaver

Løken Kim André Belsvik, Karlsen Tilde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger langs Hystadveien i et område med småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via privat vei fra Hystadveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 450 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgave.			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger.			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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.

• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til 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/DJ1701>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250009	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kim André Belsvik Løken	Tilde Karlsen
Gateadresse	
Hystadveien 186	
Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3209
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	tryg forsikring
Polise/avtalenr.	8296404

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KABL, TK

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar Nei Ja
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse Nei Ja
alt rørarbeide
Arbeid utført av Nei Ja
Rørleggermester Stein Johannessen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse Nei Ja
Flisfirma i Larvik som ikke lenger ekisterer. Membran og flislegging

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse Nei Ja
Er fukt merker i kjeller, og noe muggsopp.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse Nei Ja
Skjevhet i garasjetaket.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse Nei Ja
Det er avvik på pipe som må utbedres innen utgangen av 2028. Har elektronisk oversikt over dette.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse Nei Ja
Skjevhet på gulv i 2.etg.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse Nei Ja
Usikker på om merker i kjeller er sopp e.l. Maur på kjøkken de 2 siste somrene, men har hatt det under kontroll med 2 maur fellere. Så en død rotte bak garasjen i 2023 som mest sannsynlig har blitt tatt av en av nabokattene. Da vi byttet balkong dør i 2022 så vi det var råttent under terskel, trolig gammel skade.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
 Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar Nei Ja
Ja, kun av faglært
Beskrivelse Nei Ja
Ordnet ny kurs til komfyr og varmekabler i gangen i slutten av 2024. Skiftet tavle 2010, diverse oppgraderinger 2020
Arbeid utført av Nei Ja
ABC elektro & Andebu elektro

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse Nei Ja
Vi har pusset opp overflater innvendig på egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar Nei Ja
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse Nei Ja
Skiftet karnappvindu 2018, skiftet vindu spisestue og gang 2etg 2020. Vi har i tillegg byttet balkongdør i 2022.
Arbeid utført av Nei Ja
Snekkermester Markussen

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

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

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

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
Beskrivelse Nei Ja
Pipe må utbedres innen utgangen av 2028

21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja

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

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
Beskrivelse Nei Ja
Det er ett veilag her som har kostet i vår tid kr 2000 årlig for vedlikehold.

Document reference: 1311250009

Document reference: 1311250009

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kim Løken	9dad2df8a3704109092f073 44eab725fc552defc	28.01.2025 17:08:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

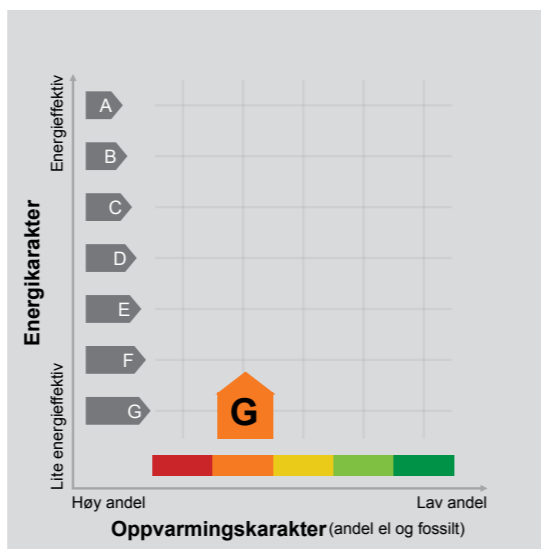
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tilde Karlsten	6e2f249b6980eb2441e75df dcd90ea96ea3269bf	07.02.2025 09:02:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311250009

Document reference: 1311250009

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

Adresse	Hystadveien 186
Postnummer	3209
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	123
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	162370472
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-76162
Dato	05.02.2025



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)

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Montering tetningslister**

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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:	Enebolig
Byggeår	1929
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	144
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe 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>)

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.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 veggen.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 varmelementer 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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. Montér 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på 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 sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sandefjord kommune: Grunneiendom 3907-128/123



Utskriftsdato: 27.01.2025 09:49

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	GRØNVOLL	Beregnet areal	831.8
Etablert dato	04.09.1929	Historisk oppgitt areal	876
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	128/123
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	128/123
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			128/123
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.07.1996	M14516		0706-9303/1 (43), 128/123 (-43)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.09.1929			128/117 (-876), 128/123 (876)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6552652.22	570030.98	0	Ja	831.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LØKEN KIM ANDRÉ BELSVIK F070788*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hystadveien 186 3209 3209 SANDEFJORD	Bosatt (B)
KARLSEN TILDE F210789*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hystadveien 186 3209 3209 SANDEFJORD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hystadveien 186

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3209 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090201 Sandefjord
Grunnkrets	208 Hystad	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	4 Hystad og Førstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	162370472		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	162370464		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	301233053		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	28.05.2023

1: Bygning 162370472: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		31.01.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hystadveien 186	H0101	128/123	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 162370464: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		31.01.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Hystadveien 186	-	128/123	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	0	0	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0

3: Bygning 301233053: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Fritatt for søknadsplikt 28.05.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	9
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	9
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	9
Vannforsyning		BTA Totalt	9
Avløp		Bebygd areal	9
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Fritatt for søknadsplikt	28.05.2023	11.08.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	128/123	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	9	9	0	9	9

Nabolagsprofil

Hystadveien 186 - Nabolaget Hystad/Lystad - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Grønn Linje 01, 04	1 min	0.1 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	6 min	3.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	16 min	

Skoler

Store Bergan skole (1-7 kl.) 355 elever, 17 klasser	23 min	1.7 km
Byskolen (1-7 kl.) 327 elever, 24 klasser	5 min	2.9 km
Virik skole (1-7 kl.) 315 elever, 18 klasser	6 min	3.4 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 26 klasser	20 min	1.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	7 min	4.2 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	9 min	5.1 km

Ladepunkt for el-bil

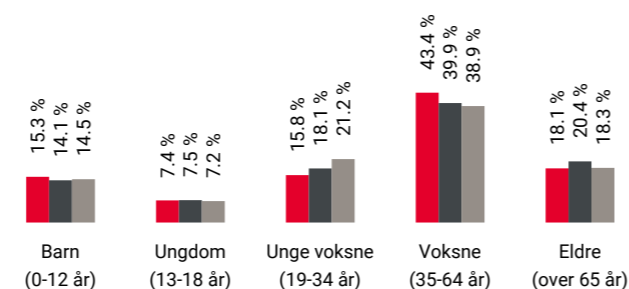
Uno-X Thorøya	9 min
---------------	-------

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hystad/Lystad	1 992	867
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sole barnehage (0-5 år) 143 barn	13 min	1 km
Soltoppen barnehage (1-5 år) 15 barn	21 min	1.5 km
Ranvik barnehage (1-5 år) 46 barn	20 min	1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Thorøya Post i butikk, PostNord	10 min	0.7 km
Kiwi Ranvikskogen PostNord	19 min	1.5 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

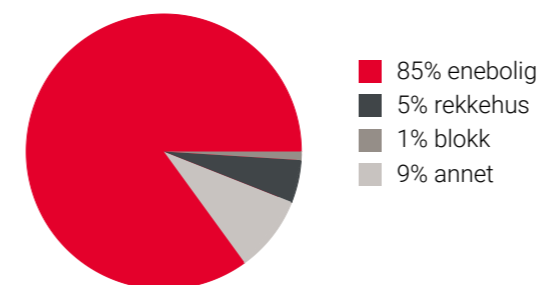
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Ranvik ungdomsskole gymsal Aktivitetshall	20 min	1.5 km
Store Berganhallen Aktivitetshall, ballspill	23 min	1.7 km
Team treningssenter	20 min	
EVO Sandefjord Vest	6 min	

Boligmasse



«Et familievennlig område, med gode turmuligheter hele året.»

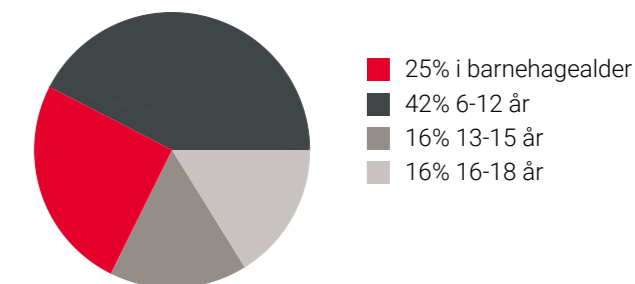
Sitat fra en lokalkjent



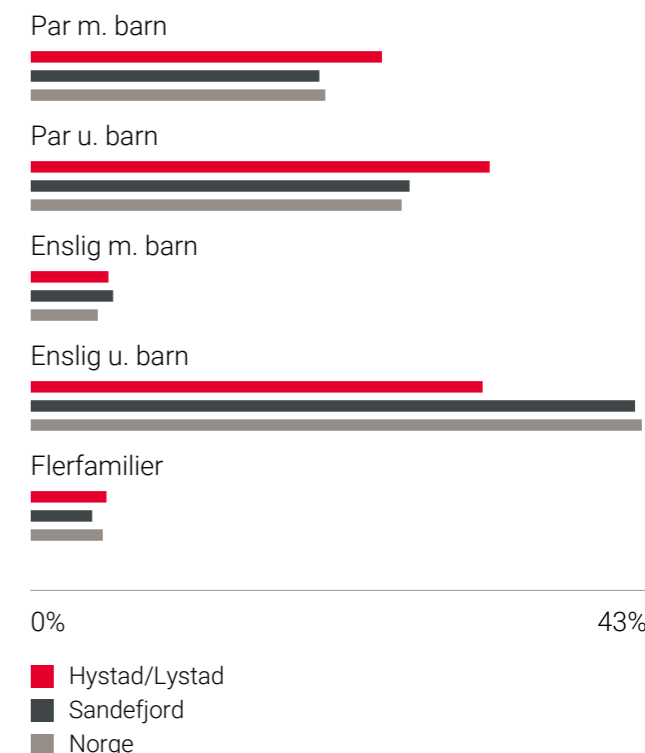
Varer/Tjenester

Hvaltorvet Kjøpesenter	6 min
Gokstad Apotek, Åsane	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

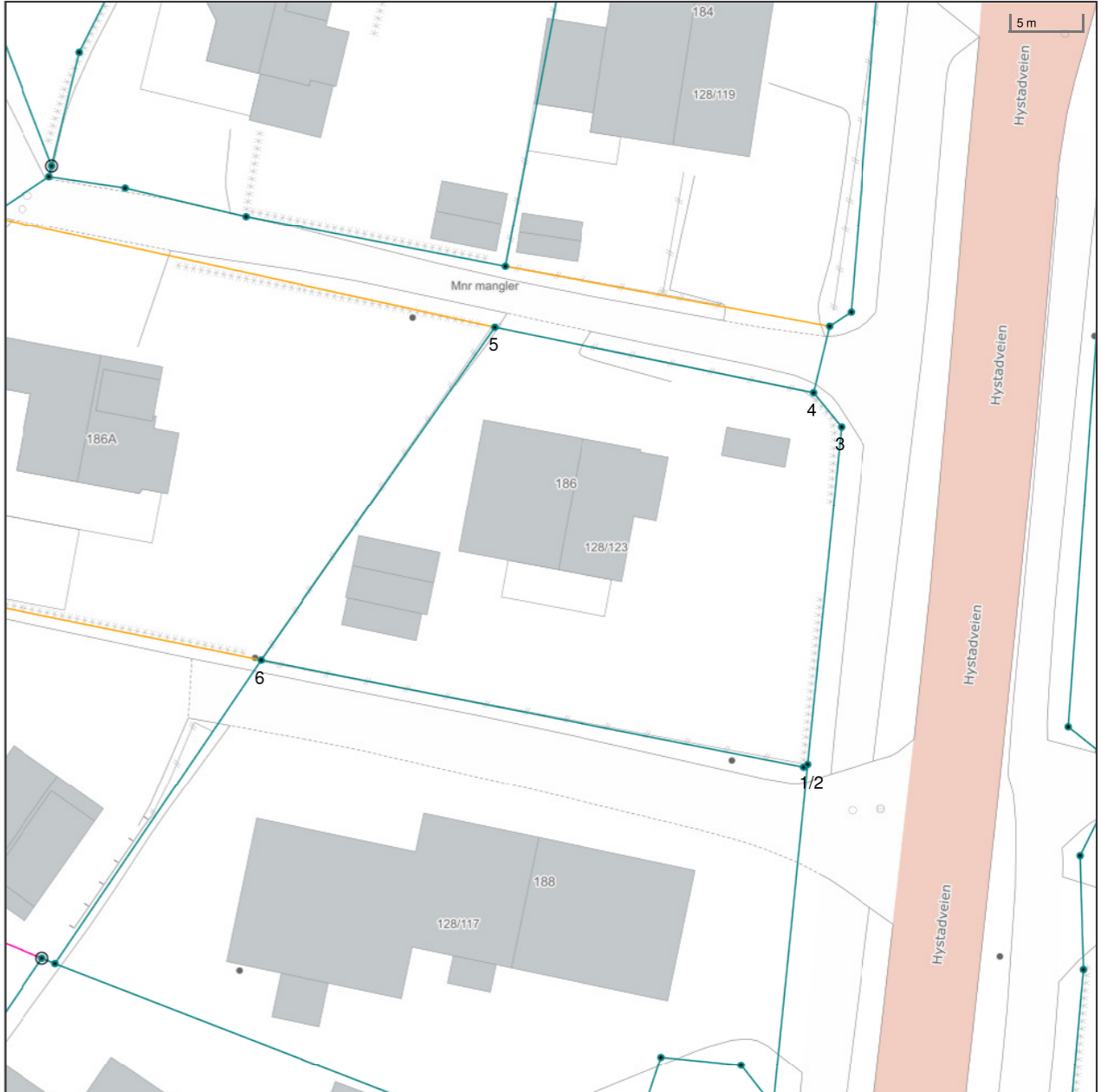
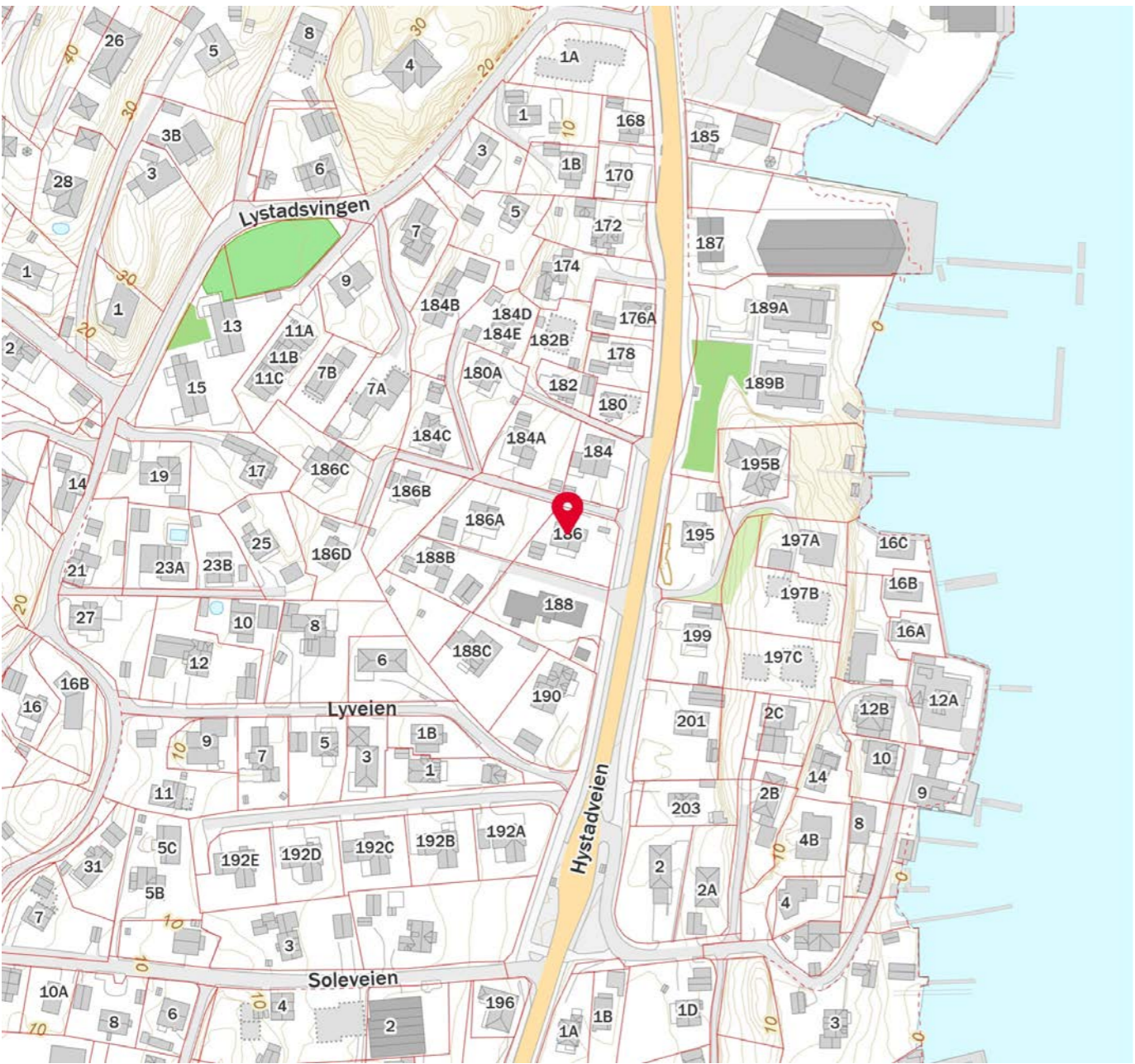


Sivilstand

	Hystad/Lystad	Sandefjord	Norge
Gift	41%	33%	
Ikke gift	47%	54%	
Separert	10%	9%	
Enke/Enkemann	3%	4%	



Eiendomskart for eiendom 3907 - 128/123//

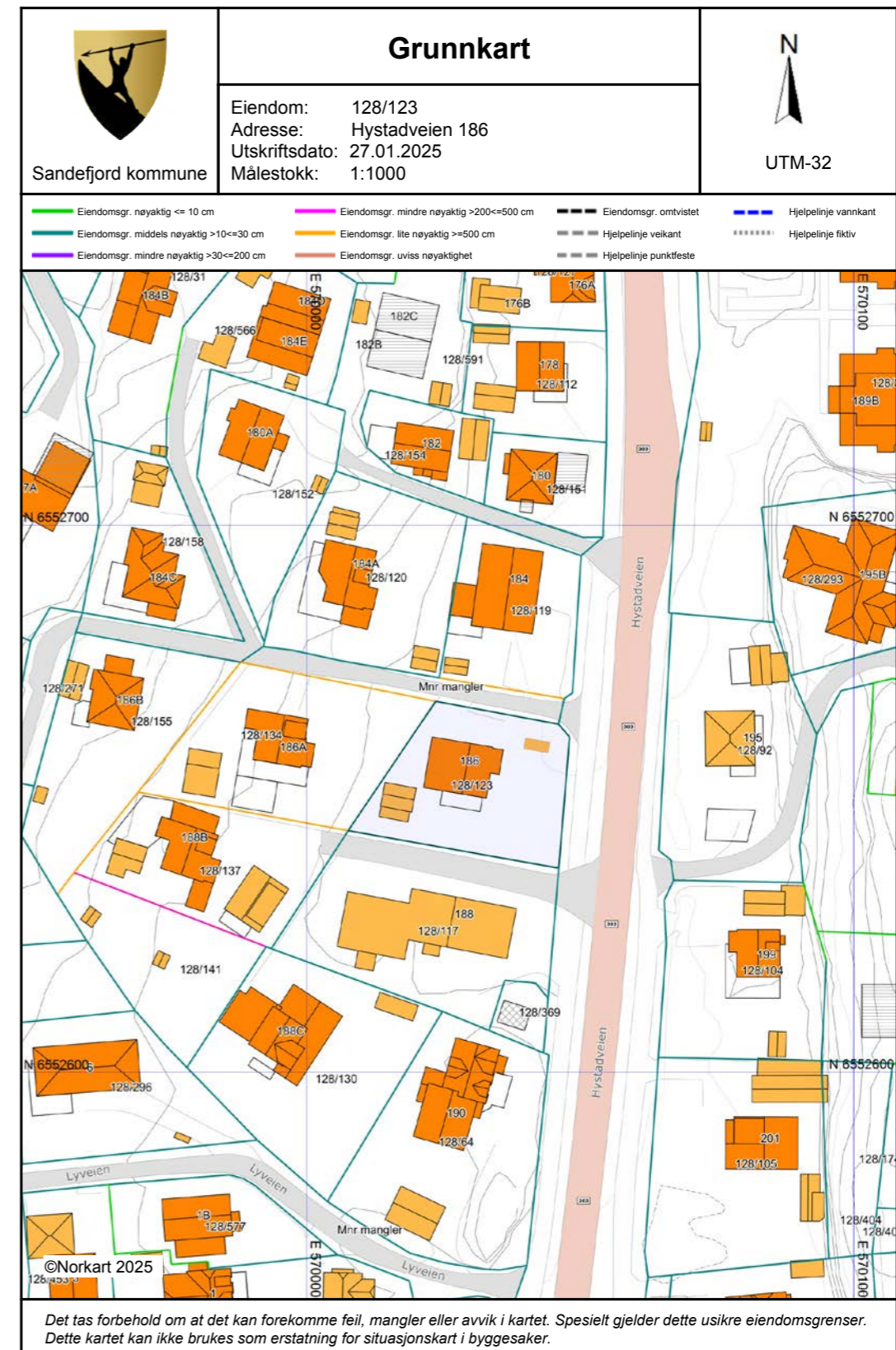


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- - - - - Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfaste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- ⊙ Grensepunkt - bolt
- ⊙ Grensepunkt - kors
- ⊙ Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpelinje / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	831,80 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6552652,22	Øst	570030,98	
Grensepunkter							
						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6552637,39	570045,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	38,84	
2	6552637,59	570046,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,34	
3	6552661,3	570048,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,79	
4	6552663,66	570046,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,10	
5	6552667,83	570023,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,85	
6	6552644,19	570007,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,54	





Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 27.01.2025

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	128	Bruksnr.	123	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hystadveien 186, 3209 SANDEFJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr standard - bolig	1 stk	3 700,00 kr	1/1	0 %	3 700,00 kr	308,34 kr
Feiing og tilsyn, årsgebyr	1 stk	264,50 kr	1/1	0 %	264,50 kr	22,04 kr
Vann, fast gebyr - bolig	1 stk	2 150,00 kr	1/1	0 %	2 150,00 kr	179,16 kr
Vannforbruk, bolig over 70kvm - 160m3	1 stk	3 280,00 kr	1/1	0 %	3 280,00 kr	273,34 kr
Avløp, fast gebyr - bolig	1 stk	2 467,50 kr	1/1	0 %	2 467,50 kr	205,63 kr
Avløp forbruk, bolig over 70kvm - 160m3	1 stk	4 160,00 kr	1/1	0 %	4 160,00 kr	346,66 kr
				Sum	16 022,00 kr	1 335,17 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%.

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



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 27.01.2025

Informasjon for bruksenhetId 208520480

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	128	Bruksnr.	123	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	208520480	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	162370472	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hystadveien 186, 3209 SANDEFJORD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
2	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul 17

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
04.01.2024	Tilsyn	04.01.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Slukke apparater er utgått. Pulver skal byttes etter 10år og skum/vann 5år.

BruksenhetId	6459362727	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	301233053	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Fritatt for søknadsplikt	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6459362727.

BruksenhetId	208520529	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	162370464	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hystadveien 186, 3209 SANDEFJORD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 208520529.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 27.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	128	Bruksnr.	123	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hystadveien 186, 3209 SANDEFJORD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	493 m ²	
	KPHensynsonenavn	H210	
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442	
	Delareal	832 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	339 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	

Delareal 832 m²
KPHensynsonenavn H310
KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19760001
Navn	Fv 303 Hystadveien - St.Bergan vei
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.08.1976
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19760001.pdf
Delarealer	Delareal 1 m ² Formål Gang-/sykkelvei

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00006988	29.01.2025	1311250009

Om dokumentet

Ident
1996/4226/29

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

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

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune
Lisbet S. Hansen

MÅLEBREV 14516
JOURNALNR. 96.058-01



TINGLYST
12. JUL. 1996
SANDEFJORD BØRENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 4226

SANDEFJORD KOMMUNE

MÅLEBREV

OVER

GNR 9303 BNR 1



UTSTEDT AV OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
I HENHOLD TIL KARTFORRETNING



Doknr: 4226 Tinalvst: 12.07.1996 Emb: 029

Den 26.09.1984 ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70 holdt kart- og delingsforretning over en eiendom som fradeles
se neste side.

Eiendommen har fått betegnelsen GNR 9303 BNR 1.

Forretningen ble rekvirert av Staten v/Vegsjefen i Vestfold, i henhold til delingslovens § 3-1, fjerde ledd, bokstav G.

Bestyrer ved forretningen var Tore Granli.

Merknader: Eiendommen er ervervet av Staten v/Vegsjefen i Vestfold, til veiformål, jfr. lov av 8. februar 1980, § 1-11 om pant. Deling er ikke påanket.

Det er ikke begjært opprettet grunnboksblad for den eiendom som er opprettet ved denne delingsforretningen. Målebrevet blir derfor å tinglyse på de eiendommer som støter til eller har avgitt grunn, jfr. delingslovens § 4-2. Se neste side.

Eiendommens areal er beregnet til 8.720 m².

Kartet på neste side viser eiendommens beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer.

Sandefjord, den 04 JULI 1996

Bestyrer.

Oppmålingssjef.



GNR 9303 BNR 1

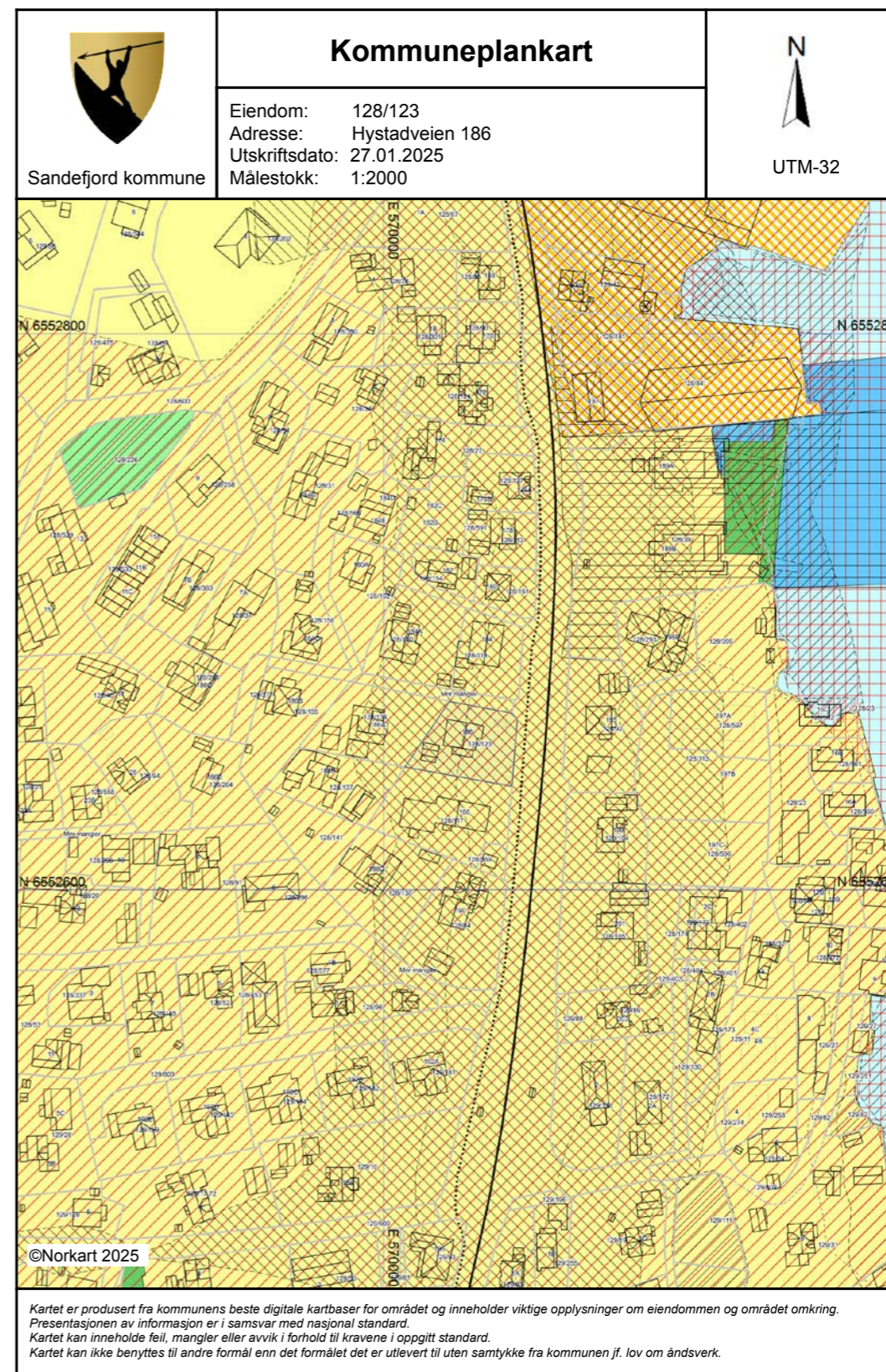
Målebrev nr. 14516

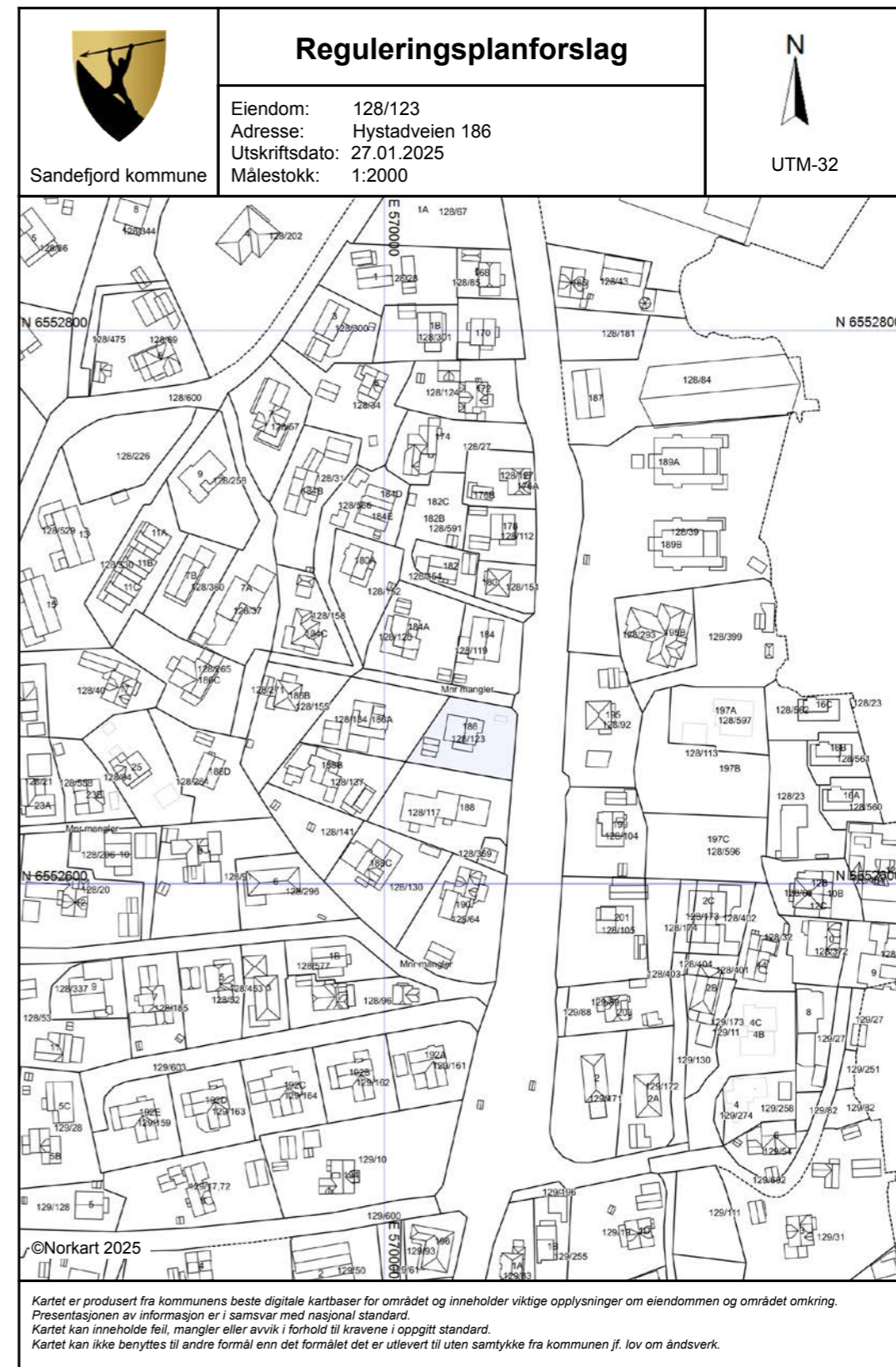
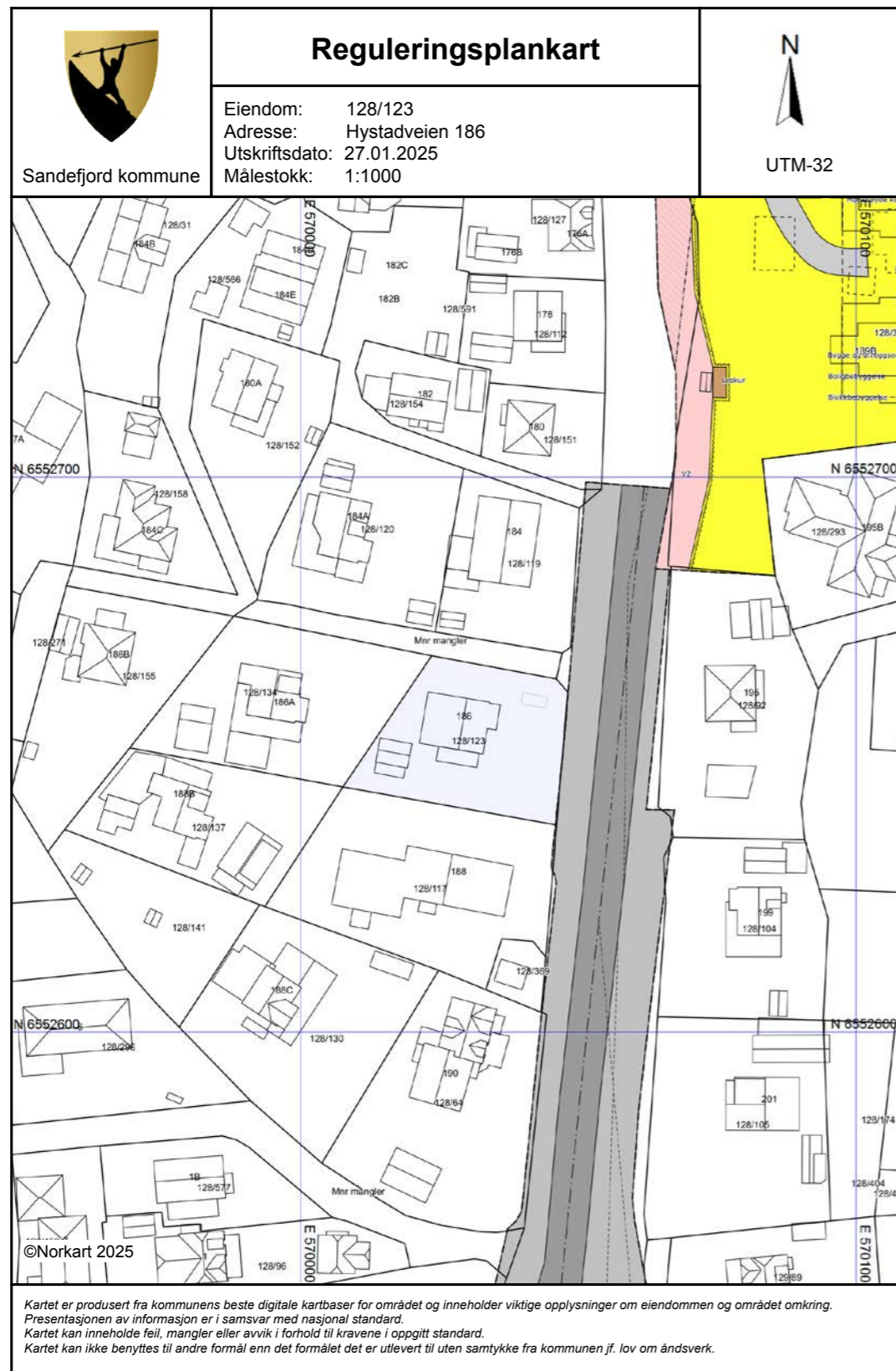
Eiendommer som har avstått grunn:

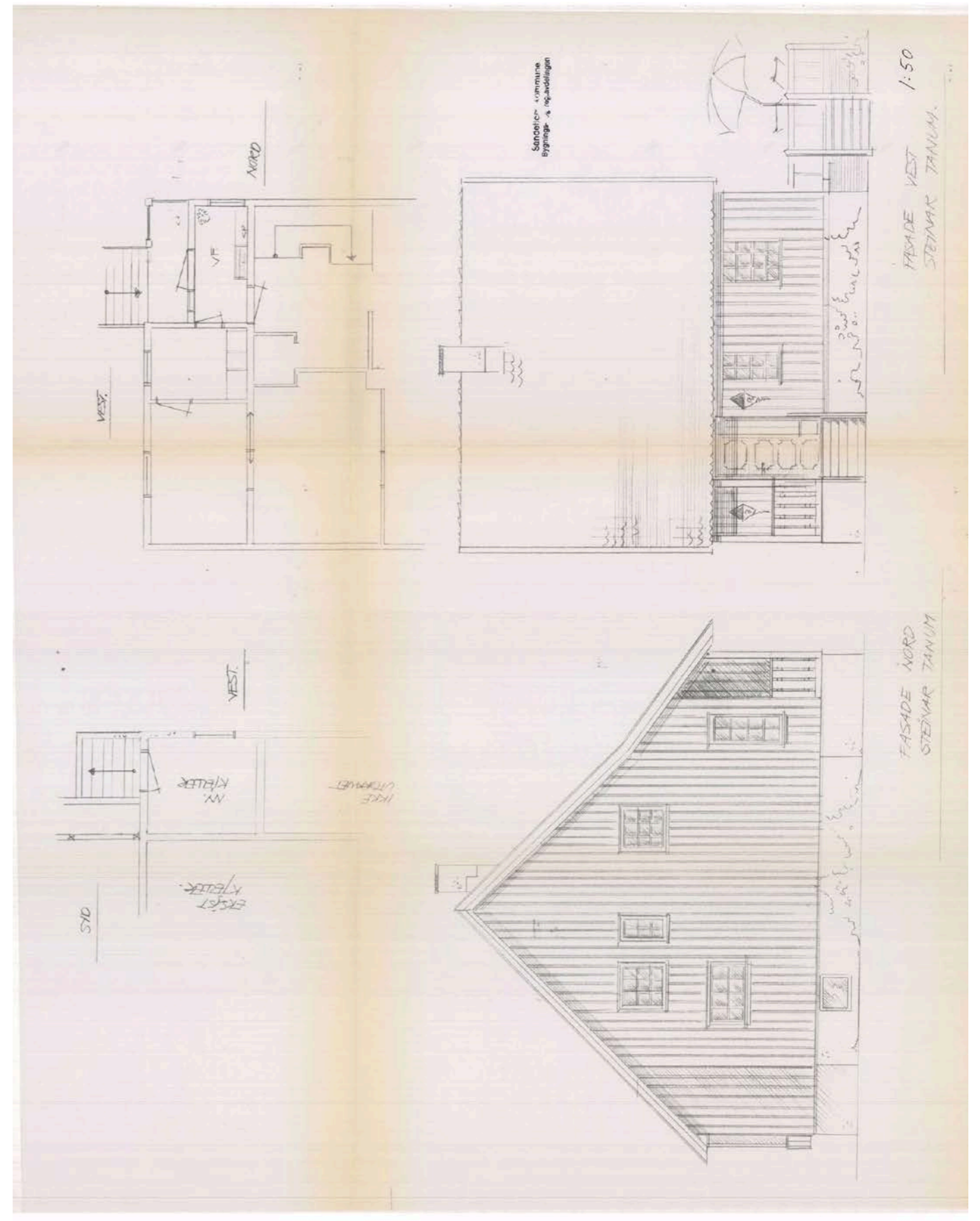
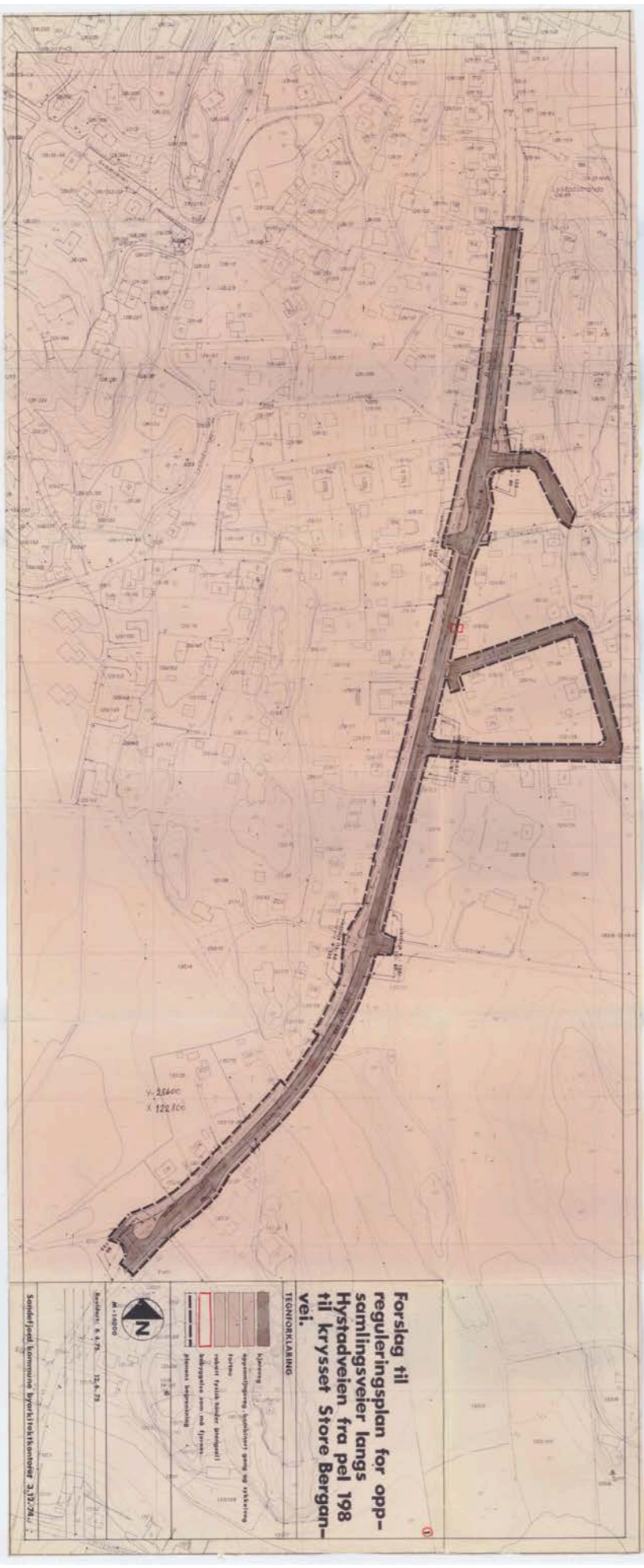
Bruksnavn	Gnr.	Bnr.	Fradelte areal
Lystrand	128	92v	277 m2
Heimen	128	104v	354 m2
Sommerhvil	128	105v	513 m2
Eliseborg II	129	88v	156 m2
Solstad	129	83v	192 m2
Soltun	129	62v	163 m2
Jotnabu	129	122v	155 m2
Hystadveien 219 A	129	153v	48 m2
Skogly	129	91v	149 m2
Aastun	129	106v	98 m2
Nordly	129	23v	28 m2
Hagen	129	116v	86 m2
Gløtten	129	115v	71 m2
Lilliar	129	120v	75 m2
Vollen	129	104v	129 m2
Solhøi	129	51v	132 m2
Hagatun II	129	110v	8 m2
Hagatun	129	93v	5 m2
Hystad Vestre	129	10v	250 m2
Alfa	129	161v	99 m2
Trf.Kiosk 208.3 Hystad	128	369v	11 m2
Tunnvoll	128	117v	45 m2
Grønvoll	128	123v	43 m2
Vang	128	119v	90 m2
Umatrikulert veigrunn			5.543 m2
Areal GNR 9303 BNR 1			8.720 m2

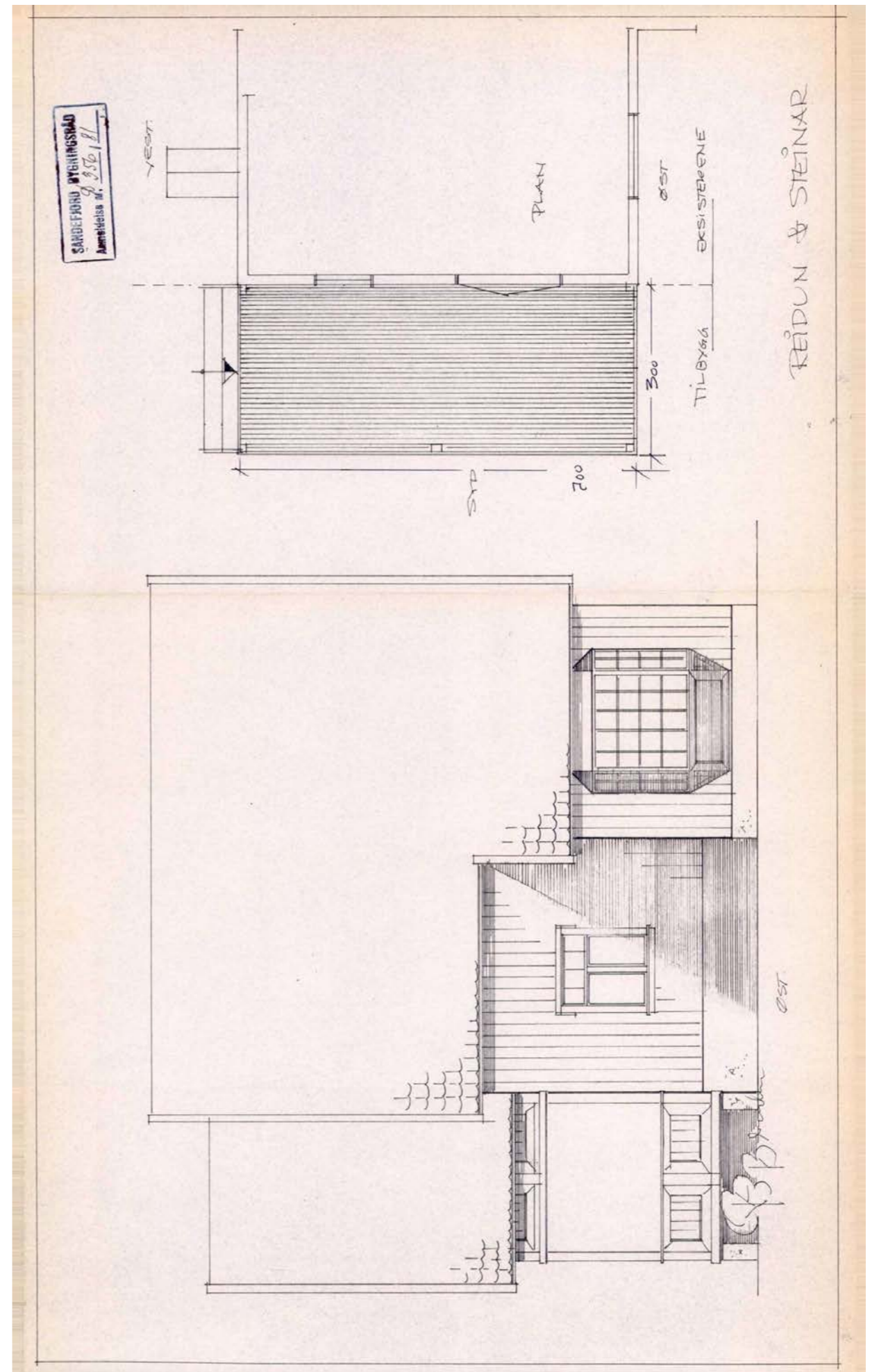
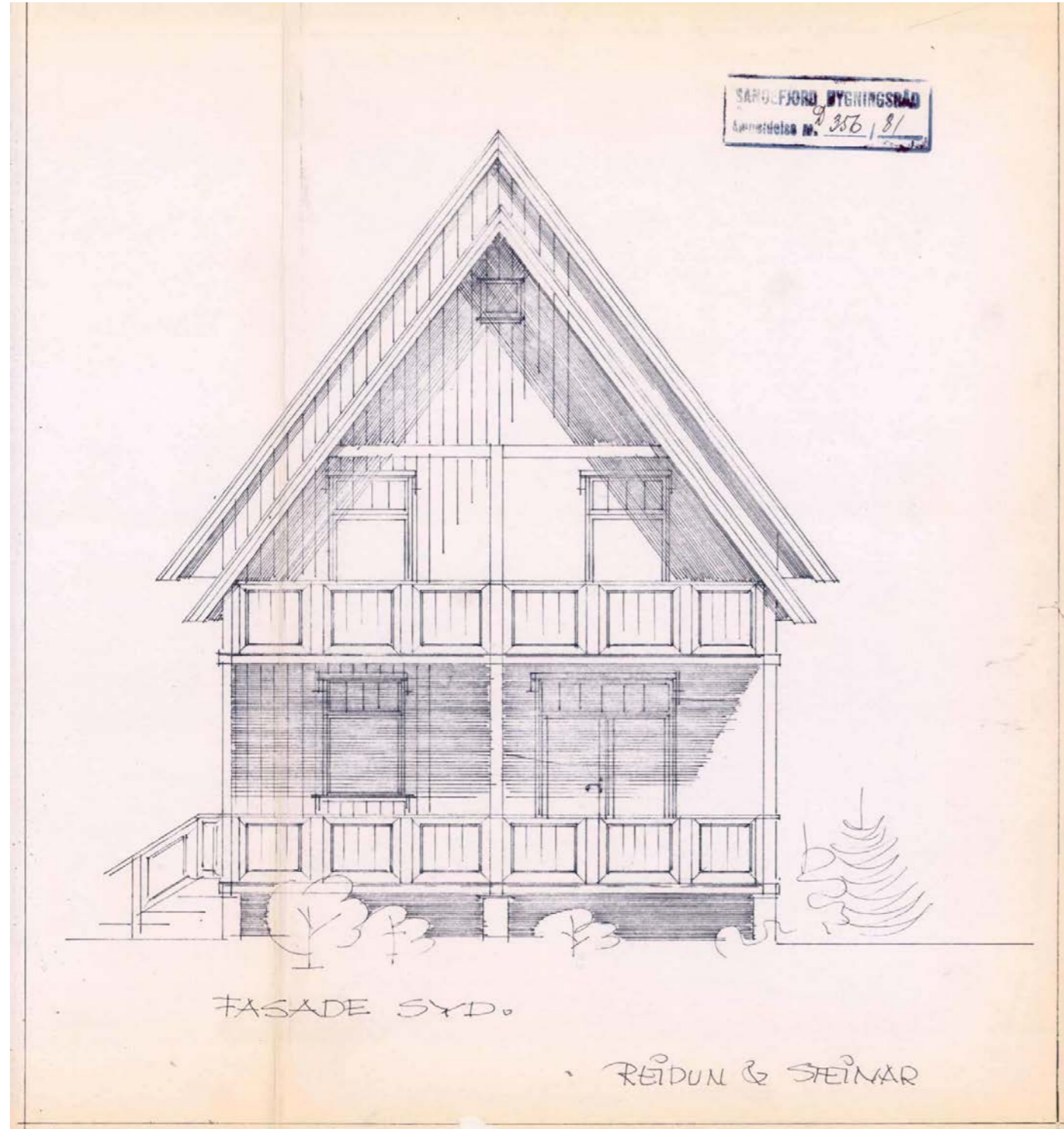
Eiendommer som støter til den nyopprettede eiendom:

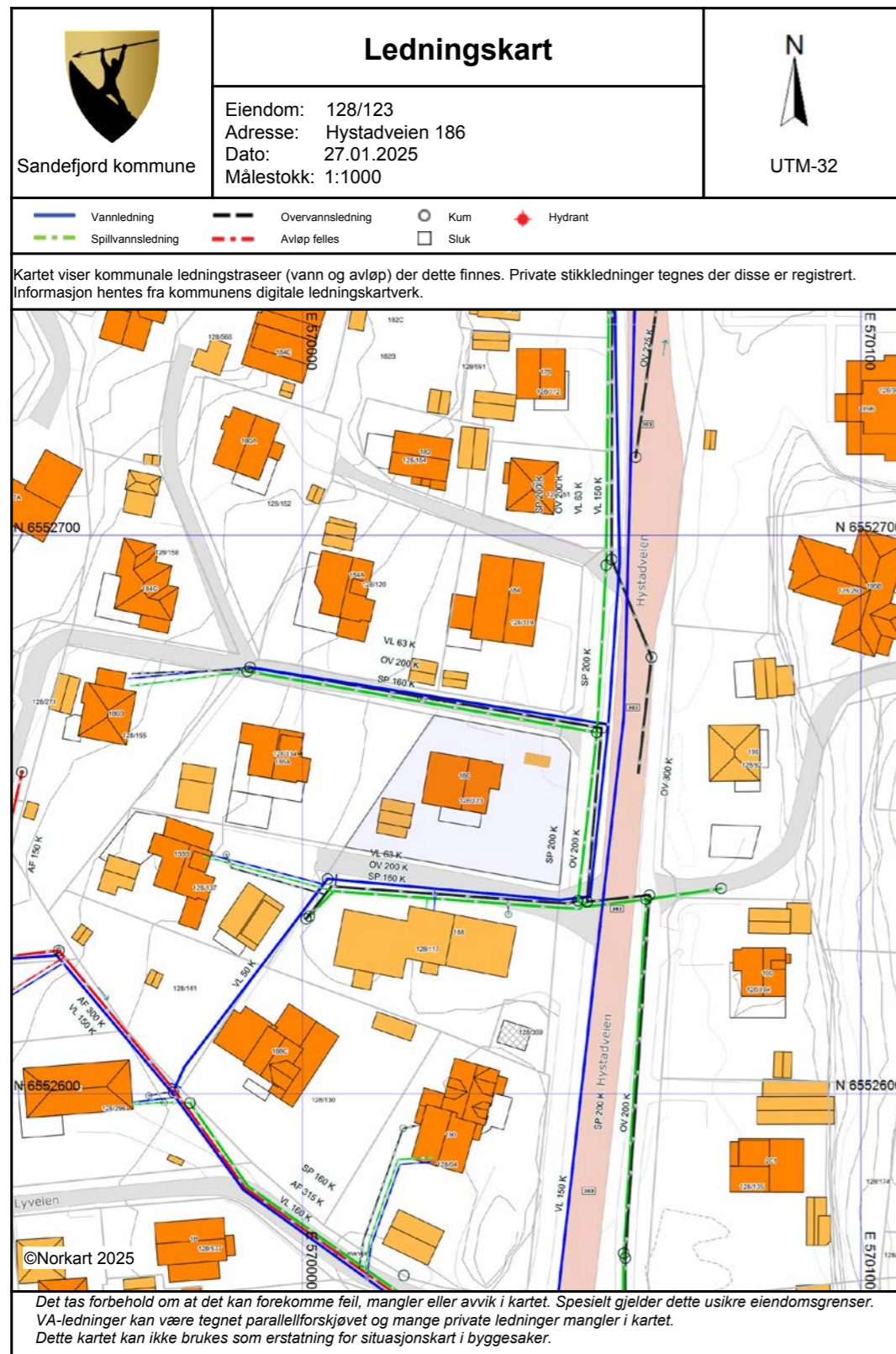
Hystad Bensinstasjon A	129	150v
Veigrunn A	129	174v
Åsly	129	19v
Tillegg	129	196v
Fjeldheim	128	64v














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

Dato: 31.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	128	Bnr:	123	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Hystadveien 186, 3209 SANDEFJORD						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Har eiendommen septiktank?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Privat utslipp/avløp

Er det etablert privat utslipp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Heftelser vann og avløp

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>

Atkomst til eiendommen:

Ankomst fra	Offentlig veg <input type="checkbox"/>	Privat veg <input checked="" type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
-------------	--	--	---



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

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 eiendomsmegeklerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

aktiv.
Tar deg videre