

**aktiv.**



Årøveien 52, 3233 SANDEFJORD

**Enebolig på stor tomt i stille gate.  
Gangavstand til sjøen. Garasje,  
utsikt og sol!**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

## Kaia Hostvedt Dahle

**Mobil** 909 82 998

**E-post** kaia.dahle@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 126 050,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 116 050,-  
**Selger:** Audrius Kurcikevicius

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1950  
**BRA-i/BRA Total** 200/258 kvm  
**Tomtstr.:** 1126.8 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 80, bnr. 22  
**Oppdragsnr.:** 1311230159

# Enebolig på stor tomt i stille gate. Gangavstand til sjøen. Garasje, utsikt og sol!

Velkommen til Årøveien 52, en romslig bolig på stor tomt. Boligen er vesentlig pusset opp de siste årene med nye overflater, 2 nyere kjøkken og 2 nyere bad.

Eiendommen går over tre etasjer hvor det er delt av til 2.etg som en leilighet. Dette er ikke godkjent og må derfor anses som et ulovlig areal. Det vil være enkelt å åpne mellom 1. og 2. etg igjen. Hovedetasjen inneholder 3 soverom, kjøkken, stue og bad. Utgang til stor veranda fra stuen og adkomst til kjeller innenfra. 2.etg. fungerer som en leilighet (ikke godkjent) med ett rom som er innredet som soverom, kjøkken, bad og stue med utgang til stor balkong.

2 garasjeplasser i tilknytning til boligen.

Populært boligområde med kun en liten spasertur ned til sjøen og badeplasser. Få minutter til Sandefjord sentrum, Torp og togstasjon.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæringsskjema .....	89
Nabolagsprofil .....	95
Planopplysninger .....	98
Reguleringskart med bestemmelser .....	99
Bygningstegninger .....	105
Midlertidig brukstillatelse .....	107
Erklæring .....	108
Erklæring om rettighet i fast eiendom .....	109
Tinglyst erklæring .....	112
Budskjema .....	119

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 200 kvm

BRA - e: 58 kvm

BRA totalt: 258 kvm

TBA: 27 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

#### Kjeller

BRA-i: 31 kvm Entré, hall m/trapp, vaskerom, bod 1, bod 2 og bod 3.

BRA-e: 58 kvm Garasje og garasje med bod.

#### 1. etasje

BRA-i: 119 kvm Entré, gang, trapperom, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bad.

BRA-i: 5 kvm Hybel: entré.

#### 2. etasje

BRA-i: 45 kvm Hybel: Gang m/trapp, bad, kott, soverom, kjøkken og stue.

### **TBA fordelt på etasje**

#### 1. etasje

22 kvm

#### 2. etasje

5 kvm

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Areal 1. etasje:

Entré: 3,7 m<sup>2</sup>

Gang: 12,8 m<sup>2</sup>

Trapperom: 0,7 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 13,5 m<sup>2</sup>

Stue: 30,5 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 9,4 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 11,3 m<sup>2</sup>

Soverom 3: 18,1 m<sup>2</sup>  
Bad: 9 m<sup>2</sup>

Areal 1. etasje hybel:  
Entré: 4,5 m<sup>2</sup>  
Areal 2. etg. hybel.  
Gang m/trapp: 6,4 m<sup>2</sup>  
Bad: 2,8 m<sup>2</sup>  
Soverom: 10 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 10,9 m<sup>2</sup>  
Stue: 11 m<sup>2</sup>  
Kott er ikke målbart.

Kjeller/underetasje:  
Vaskekjeller: 10,6 m<sup>2</sup>  
Garasje 1: 27 m<sup>2</sup> (BRA-e)  
Garasje m/bod: 30,5 m<sup>2</sup> (BRA-e)

Ved befaringen er det bruken av rommene som avgjør beregningen av arealene, selv om de kan være i strid med byggeforskriftene. Vaskerom i kjeller er regnet som p-rom pga bruken av rommet.

Byggetegninger:

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

Kommentar: Boligen er tegnet inn som enebolig uten utleiedel i 2. etg. Det er tegnet inn trapp til 2. etg. der det i dag er entré til 1. etg. Tegnet inn soverom og bad der det i dag er stort bad i 1. etg. Tegnet inn dør ved siden av garasjeport. I dag er døren på siden av garasje på gavlvegg mot nord. Plantegninger for 2. etg. finnes ikke.

Brannceller: Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Nei.

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

Kommentar: Store oppgraderinger i boligen i 2018/20 med nye vinduer, dører, overflater, kjøkken, badrom, innmat i sikringssskap. Malt utvendig i 2023.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1126.8 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Beregnet areal og historisk areal avviker. Historisk areal er 2027m<sup>2</sup>.

Ifølge eiendomskart er eiendomsgrenser nøyaktige.

Belegningsstein i gårds plass. Opparbeidet tomt med plenarealer og beplantning.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger svært sjønært til og har et perfekt utgangspunkt for turglade familier, og de som ønsker å ha nærheten til sjøen. Mange fine sandstrender i umiddelbar nærhet, Solløkka er blant annet kun 400 m unna.

Tønsbergfjorden med vakre Stauper, Lindholmen og Tjøme, er også flotte turmål dersom man har båt.

Eiendommen ligger i barnevennlig og rolige omgivelser. Det er kort vei til barnehager og skoler, samt gangavstand til idrettsanlegg.

Ca 4 km til Sandefjord sentrum. Her finner du alt du måtte trenge i hverdagen, samt mye mye mer. På en varm og god sommerdag er det hyggelig å sette seg ned på en fortauskafé, eller spise en god lunsj på et av bakeriene i sentrum.

Mulighetene er gode for at du skal kunne finne en klar favorittkafé. For den matglade er det flere gode restauranter i Sandefjord. Brygga 11, Del Mare og Kismat kan fort bli dine soleklare favoritter, for å nevne noen. Er det sushi som er favorittmaten i huset, kan Sandefjord by på flere spennende sushirestauranter. På sommerstid er det yrende liv på bryggekannten.

Torp flyplass ligger ca. 15 minutter unna med bil, togstasjonen ligger ca. 7 minutter unna og det er påkjøring til E-18 i underkant av 10 minutter fra boligen. Perfekt for pendlere!

### **Adkomst**

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Skolekrets**

Helgerød

### **Bygningssakkyndig**

Olav Rudland Kvilhaug

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Frittliggende enebolig med kjeller og hybel i 2. etg. opprinnelig oppført i 1950. Det har blitt utført oppgraderinger i boligen i 2018 - 2023 med to nye bad, to nye kjøkken, nye vinduer, nye utvendige og innvendige dører, ny innmat i 2 sikringsskap, overflater i hovedetasje og hybel, ny terrasse, nye takrenner, utvendig malt. Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskerommet i kjeller som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takteking, nedløp/renne mot nordvest, enkelte vinduer, enkelte vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder, drenering og bør skiftes ut i nærmeste fremtid. Det er påvist tegn til museaktivitet på loftet. Dette bør følges opp med tiltak for å hindre ytterligere skadedyrproblemer. Ved rehabilitering av eldre hus vil det alltid være fare for å avdekke feil og skader. Denne faren øker i takt med alder. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

## UTVENDIG

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein. Takteking er vurdert fra tak. Takrenner og nedløp av plastbelagt/lakkert stål fra 2019. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående og liggende kledningsbord. Eier har skiftet ut dårlige/slitte kledningsbord og malt utvendig i 2023. Taktypen består av saltak med takstoler i tre. Undertak av over- og underligger trebord på eldre del og rupanel i tilbygg. Adkomst via innvendig luke i gang i 2. etg. og tilgang til loft i tilbygget del i loft i 1. etg. Loftet er isolert med mineralull. PVC vinduer med 3-lags isolerglass. På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet. Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 1974 i trappegang i hybel. Malt trevindu og takvindu med 3-lags isolerglass fra rundt 1974 på et soverom i 1. etg. og stue i hybel. Isolert og formpresset ytterdør til hybel fra 2007. PVC balkongdør i hybel med 3-lags isolerglass fra 2018. Malt kjellerdør i tre. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2020. PVC terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2018. Balkong på 5 m<sup>2</sup> (3,29 x 1,50) med utgang fra stue i hybel i trykkimpregnert tre fundamentert på søyle ned til grunn. Liggende spilerekkverk på 93 cm. Terrasse fra 2019 på 22 m<sup>2</sup> (7,23 x 3,04) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på naturstein/betong. Liggende rekkverk av kledningsbord på 97 cm. Betongtrapp med skiferstein i trinn til inngangspartiet. Stående rekkverk av malte trebord. Mangler håndløper på vegg. Naturstein/betongtrapp til terrasse. Mangler rekkverk på hver side. Boligen har to garasjer som er kjedet med boligens underetasje. Garasje 1 er på 27 m<sup>2</sup> (4,12 x 6,69 m). Gulv og vegger er av betong. Taket er kledd med trebord. Det er innlagt strøm med lys og kontaktpunkter. Leddport av stål med elektrisk portåpner (eier har mistet

nøkkel). Garasje 2 er på 30,5 m<sup>2</sup> (4,08 x 7,46 m). Gulv og vegger er av betong. Taket er gipset. Vinduer av tre. Malt tredør. Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter. Bod i bakkant på 8,7 m<sup>2</sup>.

#### INNSENDIG

Gulver har flis og laminat. Vegger har malte plater, tapet og malte panelplater. Tak har malte/behandlede plater. Gjelder deler av overflatene. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er montert peisovn i stue, og vedovn i kjeller. Sotluke i kjeller. Feierluke på loft. Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen. Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er innforede vegger under terreng.

Innvendig tretrapp i hybel med laminat i trinn. Trapp er oppgradert i 2019. Innvendig ubehandlet tretrapp til kjeller. Det er innvendige tredører og malte profilerte dører.

#### VÅTROM

Flislagt bad med gulvvarme utført på egeninnsats i ca. 2019/20. Elektrisk arbeid utført av elektriker. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er svakt fall utenfor dusjnise, 1:200 (0,5 cm fall pr. meter). Fall i dusjsone på 1:100. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Utført på egeninnsats uten dokumentasjon. Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjnise med glassvegger og badekar. Det er elektrisk avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluft ved dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Vaskekjeller med opplegg til vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder. Det er malt betongvegger og malt trepanel. Malt betonggulv og malte trebord i tak. Sluk i gulv av eldre støpejernssluk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Flislagt bad med gulvvarme utført på egeninnsats i ca. 2018/19. Elektrisk arbeid utført av elektriker. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er tilnærmet flatt utenfor dusj. Nedsenket dusjsone med bra fall, 1:50. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er smurt på mye lim i sluk og vanskelig å se membran. Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjnise med glassvegg. Det er elektrisk avtrekksvifte i tak og tilluftshull i bunn av dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Hulltaking er foretatt fra garderobeskap på soverom uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert komfyr, micro, platetopp og oppvaskmaskin.

Frittstående kjøøl/fryseskap. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Brukt kjøkkeninnredning ble montert i hybel i 2018. Innredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøøl/fryseskap. Komfyrvakt er montert. Ikke montert waterguard. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber og plastrør. Eldre kobberrør i kjeller. Nyere plastrør fra kjeller til kjøkken og våtrom. Stoppekran plassert i kjeller. Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.

Tilgang til stakeluke fra inspeksjonsluke i gang i 1. etg. og i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg. Spalteventil i vinduskarm på ett soverom.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2004, plassert i vaskekjeller.

Sikringsskap til hovedbolig er plassert i kjeller. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser og 50A hovedsikring. Sikringsskap til hybel er plassert i gang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

#### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Grunnmur er lagt stedvis direkte på terreng og selvdrenerende masser. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Grunnmur oppført av betong, betongblokker og naturstein/betong. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledd. Boligen er fundamentert med betongplate på grus og fjellmasser. Tomten er stedvis tilnærmet flat, og stedvis noe svakt fall rundt bygningsmassen.

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

#### Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Boligen er tegnet inn som enebolig uten utleiedel i 2. etg. Det er tegnet inn trapp til 2. etg. der det i dag er entré til 1. etg. Tegnet inn soverom og bad der det i dag er stort bad i 1. etg. Tegnet inn dør ved siden av garasjeport. I dag er døren på siden av garasje på gavlvegg mot nord. Plantegninger for 2. etg. finnes ikke.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

## UTVENDIG

### Nedløp og beslag - 2:

Takrenne, nedløp og beslag mot vest over soverom av plastbelagt/lakkert stål. Israftbeslag på hele taket av eldre dato. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

### Vurdering av avvik:

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

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

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

### Konsekvens/tiltak:

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

Tak som kan medføre fare for snøras bør sikres med snøfangere eller tilsvarende tiltak for å hindre skade på personer, eiendom eller omgivelser, men det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

### Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående og liggendekledningsbord. Eier har skiftet ut dårlige/slitte kledningsbord og malt utvendig i 2023.

### Vurdering av avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Enkelte steder er det ingen lufting i nedre del av kledning mot grunnmur, og enkelte steder er det lufting, men det mangler musesperre.

Det er stedvis påbegynte råteskader i kledningen.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

### Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til konstruksjonen. Manglende lufting kan over tid føre til oppfukting og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Det bør monteres musesperre der det mangler, for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen og for å redusere risikoen for ytterligere skader.

### Takkonstruksjon/Loft:

Taktypen består av saltak med takstoler i tre. Undertak av over- og underligger trebord på eldre del og rupanel i tilbygg. Adkomst via innvendig luke i gang i 2. etg. og tilgang til loft i tilbygget del i loft i 1. etg. Loftet er isolert med mineralull. Det er spor etter eldre fuktskjolder ved pipe, men ingen unormal fukt å måle ved befaring. Punktet må sees i sammenheng med "Taktekking".

### Vurdering av avvik:

Det er dårlig ventilering av takkonstruksjonen i begge loftkonstruksjoner.

Det er påvist/målt høye fuktverdier og misfarging av undertak i tilbygg.

Loftluken i 2. etg. er ikke tett, og det mangler loftluke i 1. etg, noe som fører til varmetap og kondensproblemer.

Det er påvist synlig brudd på dampsperran i loftet rundt de innfelte downlightene i gangen i 1. etasje, samt manglende isolert loftsluke. Det er manglende dampsperre i loft i 2. etasje.

Dampsperrans funksjon er å hindre fuktighet fra inneluften i å trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Konsekvens/tiltak:

Ventilasjonen i lofts-konstruksjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig lufting, slik at risikoen for fuktproblemer og redusert levetid på takkonstruksjonen minimeres. Høye fuktverdier og misfarging av undertak i tilbygg bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak for utbedring bør iverksettes, for å unngå videre fuktskader og mulig råteutvikling.

Det anbefales å montere nye loftsluker med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Brudd og mangler på dampsperre rundt downlights og i loft bør utbedres for å hindre luftlekkasje og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Vinduer - 2:

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 1974 i trappegang i hybel. Malt trevindu og takvindu med 3-lags isolerglass fra rundt 1974 på et soverom i 1. etg. og stue i hybel. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden. Eier opplyser om at han har nytt vindu til soverom og trappegang, men er ikke montert.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

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

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk.

Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelister er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Dører:

Isolert og formpresset ytterdør til hybel fra 2007. PVC balkongdør i hybel med 3-lags isolerglass fra 2018. Malt kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

Inngangsdøren til hybelen går tregt i karm/terskel.

Balkongdøren til hybelen mangler beslag i underkant.

Det er råteskader på kjellerdøren.

Konsekvens/tiltak:

Inngangsdør til hybel bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Det bør monteres beslag i underkant av balkongdør til hybel for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader.

Kjellerdør bør byttes i nærmeste fremtid for å unngå økt risiko for råteutvikling og eventuelle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong på 5 m<sup>2</sup> (3,29 x 1,50) med utgang fra stue i hybel i trykkimpregnerert tre fundamentert på søyle ned til grunn. Liggende spilerekkverk på 93 cm. Terrasse fra 2019 på 22 m<sup>2</sup> (7,23 x 3,04) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnerert tre fundamentert på naturstein/betong. Liggende rekkverk av kledningsbord på 97 cm.

Vurdering av avvik:

Høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.

Bæresøylen til balkongen går under terreng. Stolpene er festet til søylesko som står for lavt, noe som medfører økt risiko for råte og vesentlig forkortet levetid.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverkene bør økes til 1,0 m for å oppfylle dagens krav og redusere risiko for fallulykker, men det er ikke krav om utbedring opp til dagens forskriftskrav.

Terrengjustering rundt bæresøyle bør utføres, og det bør vurderes å heve eller beskytte søyleskoene for å hindre råte og forlenge levetiden på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til svekket bæreevne og økt risiko for skader på balkongen.

Andre utvendige forhold:

Boligen har to garasjer som er kjedet med boligens underetasje. Garasje 1 er på 27 m<sup>2</sup> (4,12 x 6,69 m). Gulv og vegger er av betong. Taket er kledd med trebord. Det er innlagt strøm med lys og kontaktpunkter. Leddport av stål med elektrisk portåpner (eier har mistet nøkkel). Garasje 2 er på 30,5 m<sup>2</sup> (4,08 x 7,46 m). Gulv og vegger er av betong. Taket er gipset. Vinduer av tre. Malt tredør. Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter. Bod i bakkant på 8,7 m<sup>2</sup>.

Vurdering av avvik:

Dør og vinduer har en alder som har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak:

Vinduer og dør bør vurderes for utskifting i nær fremtid, da alder har passert halvparten av forventet levetid. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon, økt varmetap og risiko for fuktskader.

INNVENDIG

Overflater - 2:

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

Det er overmalte fukt skjolder i takesplater på et soverom, og det er målt høye fuktverdier i takplater fra lekkasje i takteking.

Skade på tapet i gang.

I gang i hybel er det veggplate mot trapp som ikke er tilstrekkelig festet og "buler".

Noe fuktsveller på kjøkkengulv i hybel.

Konsekvens/tiltak:

Plater må males/utbedres etter at takteking er utbedret. Det bør monteres loftsluke i gang i 1. etg. der det er åpning.

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Målt høydeforskjell på 25 mm fra terrassedør til peisovn i stue.

Målt høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter ved peisovn i stue.

Det er registrert spor etter borebiller i kjeller, men det var ingen synlig aktivitet ved befaring.

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

Konsekvens/tiltak:

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

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

Radon:

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

Vurdering av avvik:

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m<sup>3</sup> lukkes avviket.

Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rom Under Terreng:

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er innforede vegger under terreng. Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn. Punktet må sees i sammenheng med "Drenering".

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak:

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

Konsekvensen av forhøyet fukt i kjellermur og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av inneklimate.

## 1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling:

Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

Det er registrert sprekker i fugene ved vinduet.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak:

Sprekkene i fugene ved vinduet bør utbedres for å hindre videre forringelse.

Overflater Gulv:

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er svakt fall utenfor dusjnise, 1:200 (0,5 cm fall pr. meter). Fall i dusjsone på 1:100.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er bom i (hulrom under) gulvflis ved toalett og foran dusj.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget.

Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Utført på egeninnsats uten dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG:2.

Konsekvens/tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse.

Ventilasjon:

Det er elektrisk avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluft ved dør. Avtrekk fungerte ved test.

Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse

HYBEL 2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv:

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er tilnærmet flatt utenfor dusj.

Nedsenket dusjsone med bra fall, 1:50.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak:

Sprekkene i fugene ved vinduet bør utbedres for å hindre videre forringelse.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er smurt på mye lim i sluk og vanskelig å se membran.

Vurdering av avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG:2.

Konsekvens/tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum i kompositt. Det er integrert komfyr, micro, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøøl/fryseskap. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/

oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav til komfyrvakt ved etablering av ny kurs til platetopp. Kravet kom i 2010.

Krav om lekkasjesikring/waterguard ved renovering av kjøkken etter 2010.

Konsekvens/tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Komfyrvakt må monteres for å redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp.

## HYBEL 2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning:

Brukt kjøkkeninnredning ble montert i hybel i 2018. Innredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøøl/fryseskap. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring. Komfyrvakt er montert. Ikke montert waterguard.

Vurdering av avvik:

Små skader på skapdør ved vaskekum og det er en liten lekkasje fra kjøkkenkran.

Konsekvens/tiltak:

Små skader på skapdør ved vaskekum bør utbedres for å forhindre videre forringelse av innredningen. Lekkasje fra kjøkkenkran bør utbedres snarest for å unngå vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Vannrør er av kobber og plastrør. Eldre kobberrør i kjeller. Nyere plastrør fra kjeller til kjøkken og våtrom. Stoppekran plassert i kjeller. Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder eldre kobberrør.

Konsekvens/tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Avløpsrør:

Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør. Tilgang til stakeluke fra inspeksjonsluke i

gang i 1. etg. og i kjeller. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg. Spalteventil i vinduskarm på ett soverom.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig inneklimate, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

Varmesentral:

Montert luft-luft varmepumpe i stue, ukjent alder. Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Vurdering av avvik:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Isolasjonen til varmepumperørene utvendig er delvis ødelagt/spist opp.

Konsekvens/tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og forkortet levetid på varmepumpen.

Det bør byttes til ny isolasjon rundt utvendige rør.

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2004, plassert i vaskekjeller. Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt. Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

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

#### TOMTEFORHOLD

##### Drenering:

Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng". Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Grunnmur er lagt stedvis direkte på terreng og selvdrenerende masser. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er indikert fukt i vegg og gulv i kjeller, noe som tyder på sviktende drenering.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

##### Konsekvens/tiltak:

Det bør vurderes å utbedre dreneringen for å fjerne fuktproblemet i vegg og gulv i kjelleren. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan vedvarende fukt føre til skader på konstruksjonen og økt risiko for sopp- og råteutvikling, selv om konsekvensen vurderes som mindre med dagens bruk.

##### Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur oppført av betong, betongblokker og naturstein/betong. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate på grus og fjellmasser.

##### Vurdering av avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

##### Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i grunnmur bør tettes og følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekken utvider seg, kan det bli nødvendig med ytterligere tiltak for å hindre fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.

##### Terrengforhold:

Tomten er stedvis tilnærmet flat, og stedvis noe svakt fall rundt bygningsmassen.

##### Vurdering av avvik:

Svakt hellende terreng mot bolig i gårdsplass.

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

##### Konsekvens/tiltak:

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

Forhold som har fått TG3:

UTVENDIG

Taktekking:

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein. Taket over soverommene er inspisert fra tak, men siden taket over leiligheten (taktekking og skorstein) kun er bservert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft".

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er synlig lekkasje i taktekkingen i område over soverom i 1. etg.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak:

Det er synlige tegn til lekkasje i taktekkingen i området over soverom i 1. etasje.

Taktekking må skiftes/utbedres snarest for å unngå ytterligere skader på underliggende konstruksjoner og redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Utvendige trapper:

Betongtrapp med skiferstein i trinn til inngangspartiet. Stående rekkverk av malte trebord. Mangler håndløper på vegg. Naturstein/betongtrapp til terrasse. Mangler rekkverk på hver side.

Vurdering av avvik:

Det er mer enn 50 cm ned til hardt underlag uten rekkverk på trapp til terrasse.

Det mangler håndløper på vegg ved trapp til inngangspartiet, og det er bom i fliser.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å hindre fallskader, da det er mer enn 50 cm ned til hardt underlag uten rekkverk til terrasse. Manglende håndløper på vegg ved trapp til inngangsparti bør vurderes utbedret for å redusere risiko for fall, selv om det ikke er

krav om montering opp til dagens forskriftskrav. Bom i fliser bør utbedres for å forhindre videre skadeutvikling og redusere risiko for at fliser løsner.

#### INNVENDIG

##### Pipe og ildsted:

Det er montert peisovn i stue, og vedovn i kjeller. Sotluke i kjeller. Feierluke på loft. Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

##### Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet foran ildstedet.

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Pipa har rennemerker etter sotvann.

Skorsteinen er kledd inn og ligger inntil etasjeskillet.

##### Konsekvens/tiltak:

Piperehabilitering bør vurderes for å sikre skorsteinens funksjon og brannsikkerhet.

Det må monteres ildfast plate på gulvet foran ildstedet for å redusere risikoen for brann.

Sprekker i ildfast stein inne i ovnen bør utbedres for å sikre trygg bruk.

Rennemerker etter sotvann på pipa bør undersøkes nærmere, da dette kan indikere lekkasje eller kondensproblemer som kan føre til fuktskader eller redusert trekk.

##### Innvendige trapper:

Innvendig tretrapp i hybel med laminat i trinn. Trapp er oppgradert i 2019. Innvendig ubehandlet tretrapp til kjeller.

##### Vurdering av avvik:

Trapp til hybel mangler håndløpene på vegg.

Trapp til kjeller mangler rekkverk på én side. Det er store åpninger i rekkverket på én side og mellom trinnene.

Normal levetid for trapper i tre er 15-30 år.

##### Konsekvens/tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg i trapp til hybel for å ivareta sikker bruk og redusere risiko for fallulykker, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trapp til kjeller må utbedres med rekkverk, og åpningene i rekkverk og mellom trinn bør reduseres for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav og hindre fare for fall, spesielt for barn.

#### KJELLER/UNDERETASJE > VASKEROM

##### Generell:

Vaskekjeller med opplegg til vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder. Det er malt betongvegger og malt trepanel. Malt betonggulv og malte trebord i tak. Sluk i gulv av eldre støpejernssluk.

##### Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak:

Vaskekjelleren har vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet grunnet manglende membran på gulv og oppkant mot vegg. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.

Anbefalt tiltak er full rehabilitering, inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system, for å redusere risikoen for fuktskader og sikre trygg bruk av rommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap til hovedbolig er plassert i kjeller. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser og 50A hovedsikring. Sikringsskap til hybel er plassert i gang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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

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

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

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. 2018. Ny innmat i sikringsskap i 2018/19 ifølge eier.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei. Ifølge eier foreligger det samsvarserklæring for skifte av sikringsskap, men denne er ikke fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.

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

Generelt om anlegget:

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

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

Inntak og sikringsskap:

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

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

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

Grunnet synlige kabler fra sikringsskap i kjeller og ledning i hybel over dør til soverom som ikke tilstrekkelig festet, noe eldre anlegg i kjeller, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

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

Informasjon ovenfor er hentet fra tilstandsrapport avholdt 23.10.2025 av Olav Kvilhaug. Se vedlagt rapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger opplyser i egenerklæringen:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Beskrivelse av arbeidet: New tiles.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Innhold**

1. etasje: Entré, gang, trapperom, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bad.

Kjeller/underetasje: Entré, hall med trapp, vaskerom, bod 1, bod 2, bod 3, garasje og garasje med bod.

Hybel 1. etasje: Entré.

Hybel 2. etasje: Gang med trapp, bad, kott, soverom, kjøkken og stue.

Ved befaringen er det bruken av rommene som avgjør beregningen av arealene, selv om de kan være i strid med byggeforskriftene.

Vaskerom i kjeller er regnet som p-rom pga bruken av rommet.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Boligen er tegnet inn som enebolig uten utleiedel i 2. etg. Det er tegnet inn trapp til 2. etg. der det i dag er entré til 1. etg. Tegnet inn soverom og bad der det i dag er stort bad i 1. etg. Tegnet inn dør ved siden av garasjeport. I dag er døren på siden av garasje på gavlvegg mot nord. Plantegninger for 2. etg. finnes ikke.

Arealangivelser er hentet fra vedlagt tilstandsrapport avholdt 23.10.2025 av Olav Kvilhaug.

### **Standard**

Velkommen til Årøveien 52, en romslig bolig på stor tomt. Boligen er vesentlig pusset opp de siste årene med nye overflater, 2 nyere kjøkken, 2 nyere bad, oppgraderte innerdører og mye av det elektriske anlegget.

Eiendommen går over tre etasjer hvor det er delt av til 2.etg som en leilighet. Dette er ikke godkjent hos bygningsmyndighetene og må derfor anses som et ulovlig areal. Det vil være enkelt å åpne mellom 1. og 2. etg ved enten å åpne der garderobeskabet i gangen 1.etg er igjen, eller å bygge inn inngangspartiet (må evt byggemeldes).

Hovedetasjen har en romslig gang med skyvedørsgarderobe med god plass til å henge jakker og sette skoene. Kjøkkenet har nyere innredning med slette grå fronter. Her er det rikelig med skap- og benkeplass, integrerte hvitevarer og innfliset hylle med lys i veggen. Godt med lys inn vinduene. Varmekabler i gulv.

Stuen har god plass til både salong og spisestue. Utgang til den store solrike verandaen. Vinterstid får du glimt av sjøen herfra.

Inn soveromsgangen finner man det store badet. Her er det dusjnise, hjørneboblebadekar servant og vegghengt toalett. Badet er helfliset med varmekabler i gulv. Badet er pusset opp av eier ved egeninnsats.

3 gode soverom hvorav hovedsoverommet har utgang til en koselig luftealtan. Stor skyvedørsgarderobe i speil på hovedsoverommet.

Underetasjen har man inngang til fra gangen og utvendig. Det er opplegg til vaskemaskin her og godt med lagringsplass. To garasjeplasser inn under boligen.

Inngangen til 2.etg er ved siden av hovedinngangsdøren. Her kommer man inn i gangen hvor man har plass til å henge fra seg yttertøy og sette sko. Trappen opp til 2.etg tar deg til gangen som kobler sammen rommene. Badet her fremstår nytt, men det opplyses at det er pusset opp ved egeninnsats av eier. Varmekabler i gulv og fliset gulv og vegger. Innfliset hylle i dusjen. Servant i innredning.

Kjøkkenet er en pen brukt innredning som er montert. Kjøkkenøy og fin plass til spiseplass. Hvitevarer tilhører leietaker.

Rommet innerst i gangen er innredet som soverom, men da boligen er ulovlig delt opp er ikke dette medregnet som soverom. Stuen har utgang til stor balkong hvor man kan skime sjøen.

### **Innbo og løsøre**

Robotklipper medfølger i utgangspunktet ikke.

Lysstyring og alarmsystem fra Homely Alarm er installert og koster kr 99,- pr mnd. Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering i garasje og rikelig med parkering i egen oppkjørsel.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Storebrand forsikring, polisenummer

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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**

Et hjørne av garasjen til naboen går tilsynelatende litt inn på eiendommen. Se vedlagte kart.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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.

## Energi

### Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn i stue.

Montert varmepumpe i stue, ukjent alder.

Termostatstyrte varmekabler i entré, kjøkken og begge bad.

Veggmonterte panelovner.

Piper og ildsteder:

Førrige tilsyn av ildsted ble utført 03.03.2025.

Førrige feiing ble utført 14.05.2018.

Det er ikke registrert noen avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Avvik som ble registrert: Plate foran ovn mangler/er for kort. Skorstein er kledd inn.

Brennbart inntil etg. skillene.

Det var ikke tilgang til leiligheten i 2. etasje og denne er derfor ikke vurdert.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 990 000

### Omkostninger kjøper

4 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

126 050 (Omkostninger totalt)

142 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 116 050 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 132 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 135 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

### **Kommunale avgifter**

Kr 14 072 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Det betales kommunale avgifter for vann, avløp, renovasjon, feiing og tilsyn.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i kommunens registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 119 306 for år 2021

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 029 501 for år 2021

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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 80, bruksnummer 22 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:

3907/80/22:

20.02.1950 - Dokumentnr: 497 - Bestemmelse om gjerde

20.02.1950 - Dokumentnr: 497 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:26

09.11.1968 - Dokumentnr: 4944 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:67

10.06.1985 - Dokumentnr: 4313 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:59  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2012 - Dokumentnr: 397292 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:67

04.03.2013 - Dokumentnr: 180794 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:48

10.01.1950 - Dokumentnr: 81 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3907 Gnr:80 Bnr:4

03.07.1959 - Dokumentnr: 2024 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3907 Gnr:80 Bnr:48

01.08.1968 - Dokumentnr: 3214 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3907 Gnr:80 Bnr:67

28.10.2013 - Dokumentnr: 923505 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3907 Gnr:80 Bnr:376

01.01.2020 - Dokumentnr: 1307832 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0710 Gnr:80 Bnr:22

01.01.2024 - Dokumentnr: 379297 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3804 Gnr:80 Bnr:22

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 20-1 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden tiltaket er fra før dette, betyr det at tiltaket er lovlig uten ferdigattest.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg garasje, datert 27.05.1982.  
Gjenstående arbeider som skulle vært utført innen 01.08.1982 var:

- Utvendige puss av grunnmur.
- Takrenne og nedløp østfasaden.

Det foreligger innvendige og utvendige tegninger av enebolig, datert 12.05.1959.  
Det foreligger innvendige og utvendige tegninger av tilbygg, datert 1981.

Badet i 1.etg er et tidligere bad og soverom som er slått sammen. Det fremkommer ikke tegninger av 2.etg.

2.etg er i dag delt av til egen enhet som ikke er byggemeldt og godkjent. Dette må derfor anses som ulovlig innredet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at hele 2.etg som er innredet og brukt som selvstendig boenhet ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold eller separat boenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

27.05.1982.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det må påregnes kostnader for brøyting og vedlikehold av vei.

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplan/ Kommunedelplan:

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2023 (ikrafttredelse 21.09.2023) er avsatt til boligbebyggelse, nåværende og LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende.

Området er ikke regulert ihht reguleringsplankart.

Område i nærheten er markert med flom/rasfare med mulighet for marin leire. Se vedlagte kart for markering.

### **Adgang til utleie**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Eier har leid ut 2. etasje for kr 9 000,- pr mnd, inkl strøm og internett.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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.

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15000,- oppgjørshonorar kr 5900,- og visninger kr 3000,- (4000,- i helg). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket et rimelig vederlag samt utgifter til annonsering og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistår av**

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

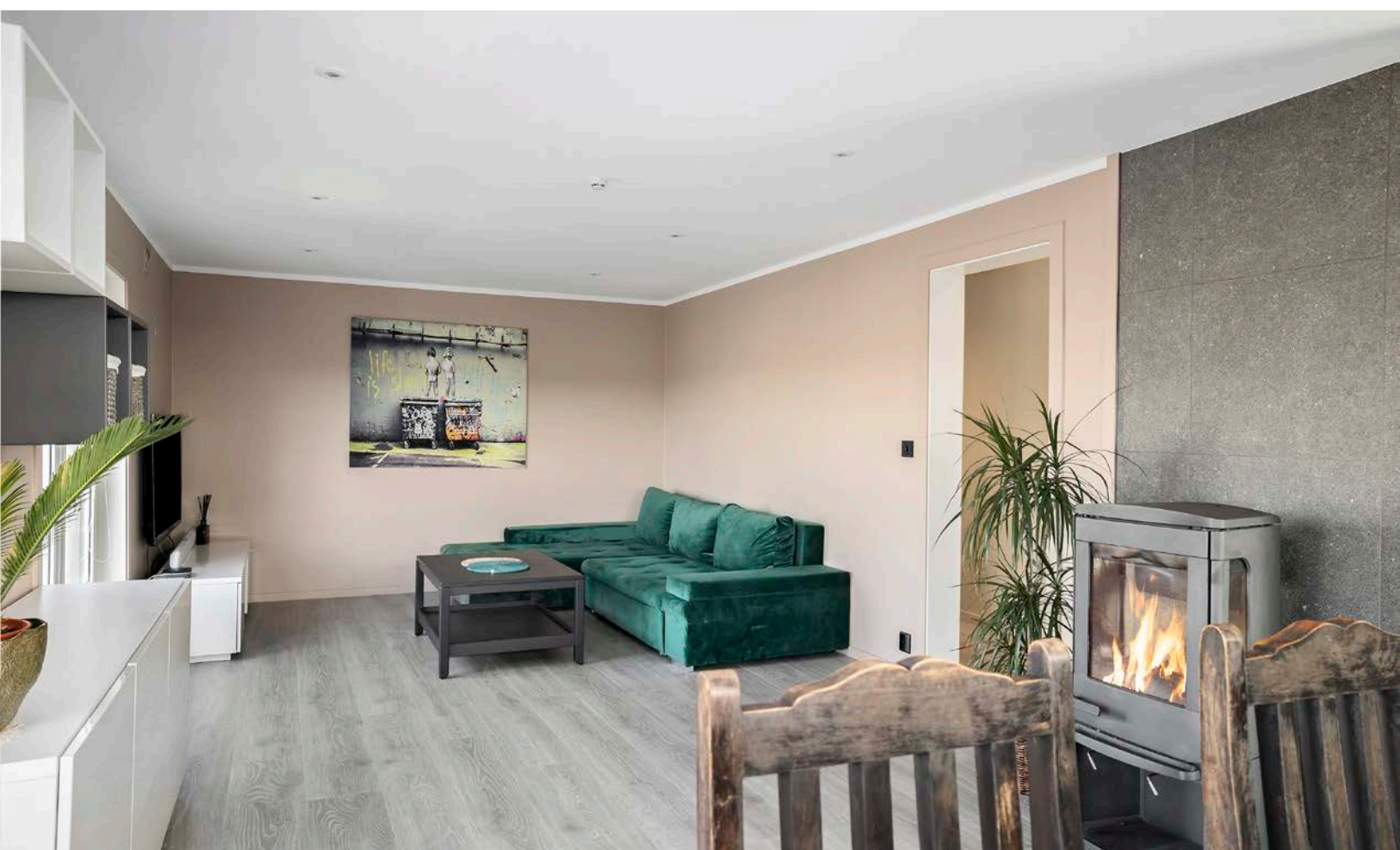
Valdis Rut Jonsdottir  
Eiendomsmeglerfullmektig  
valdis.rut.jonsdottir@aktiv.no  
Tlf: 921 56 438

**Oppdragstaker**

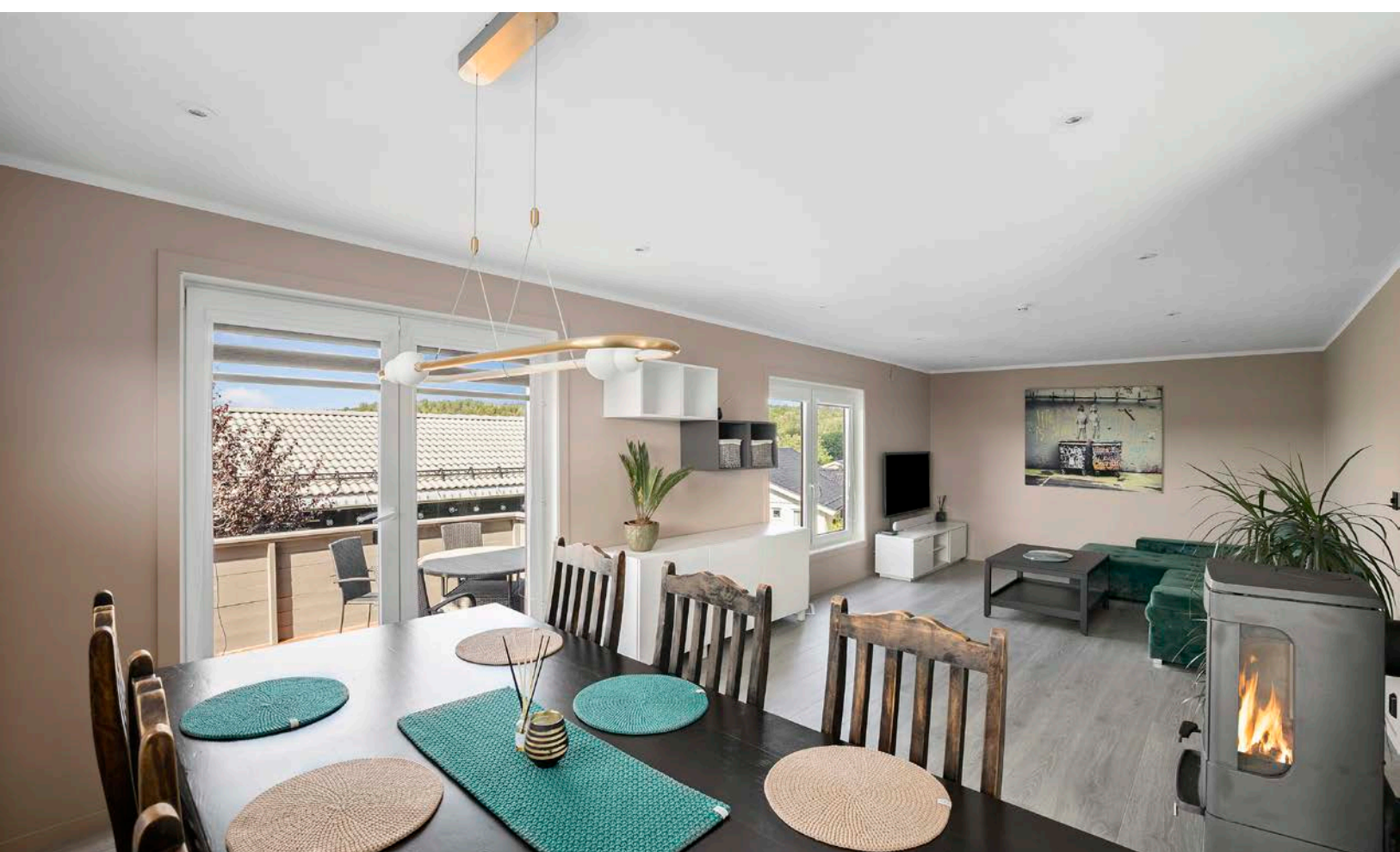
Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341  
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

**Salgsoppgavedato**

22.04.2026

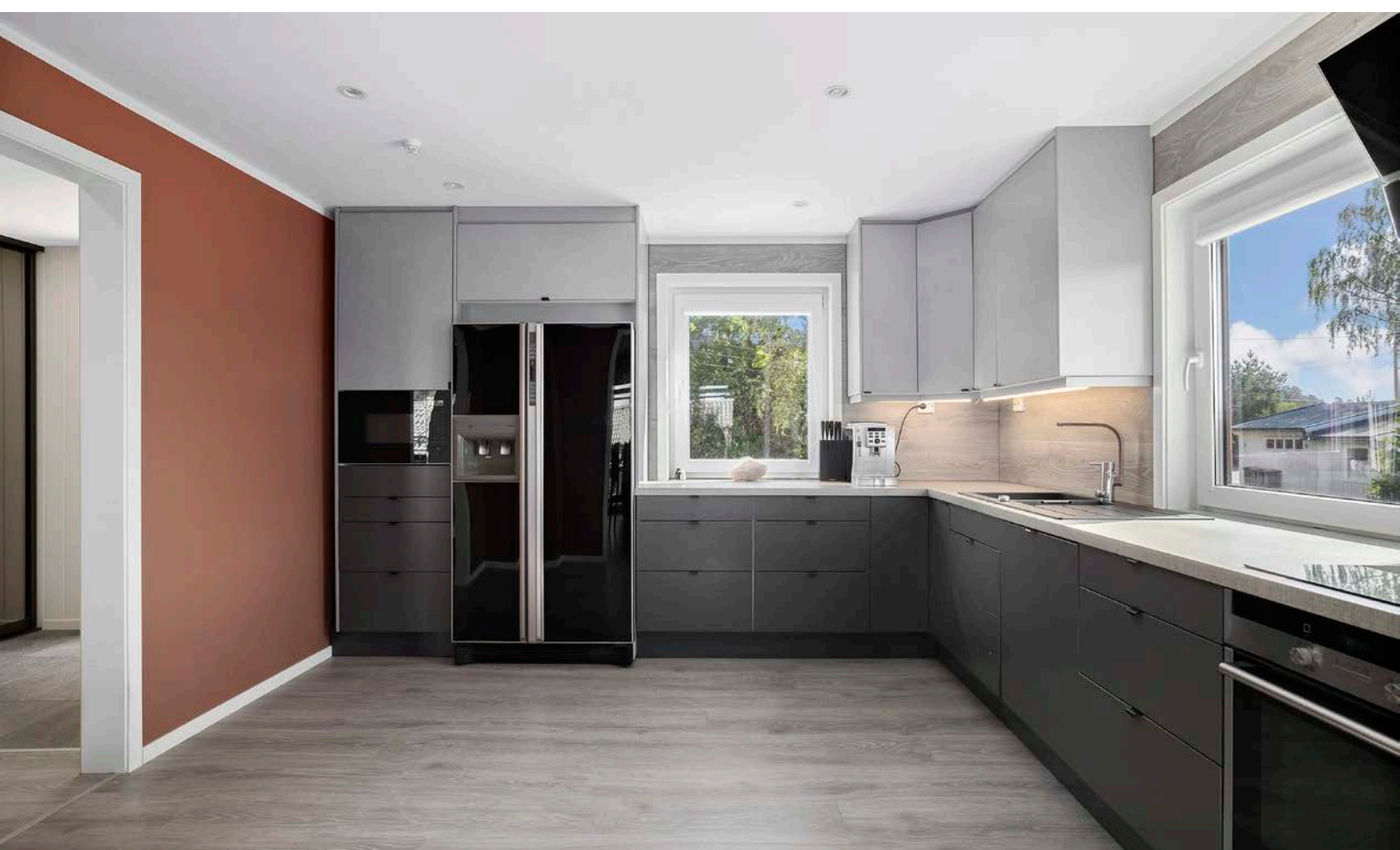




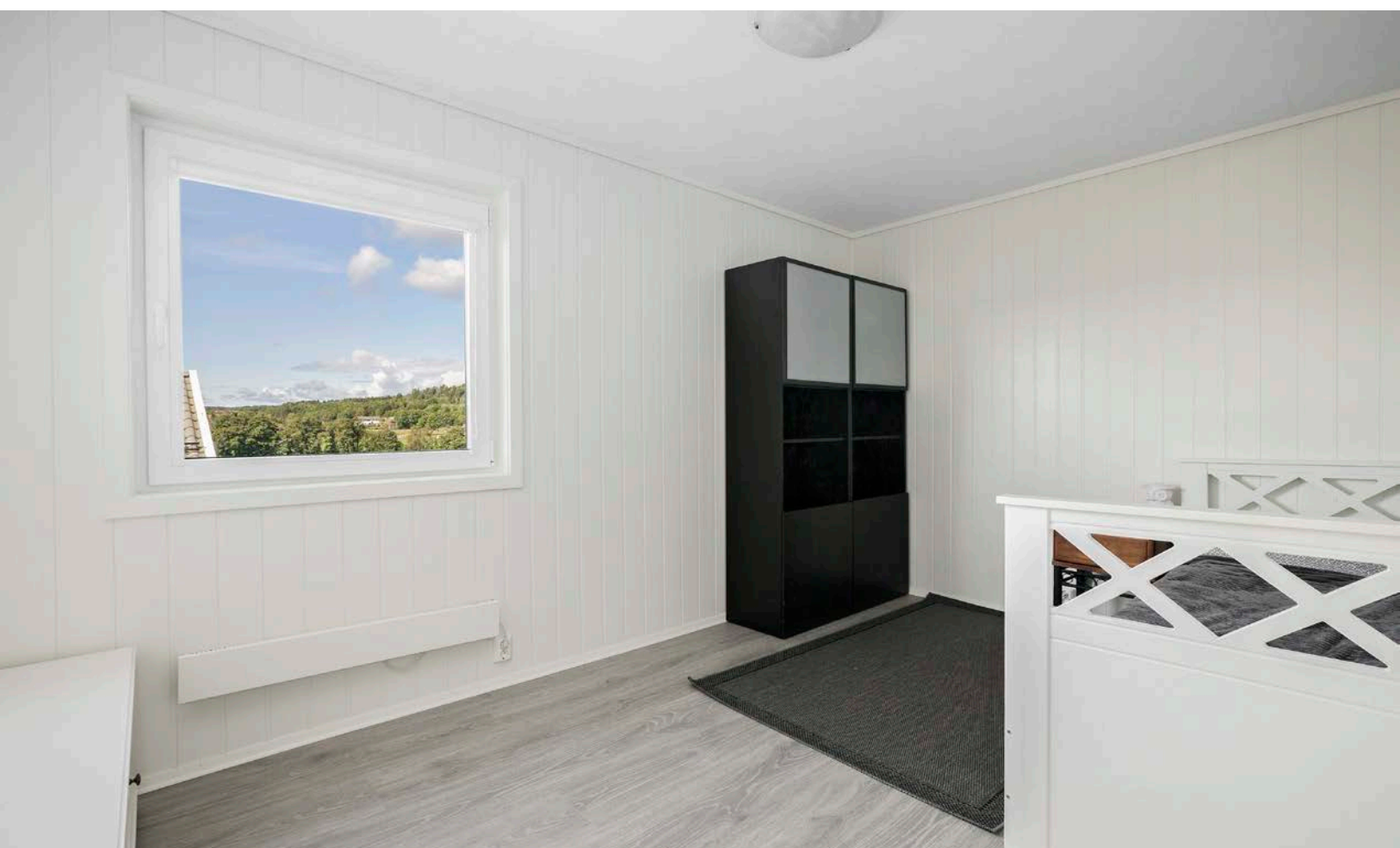


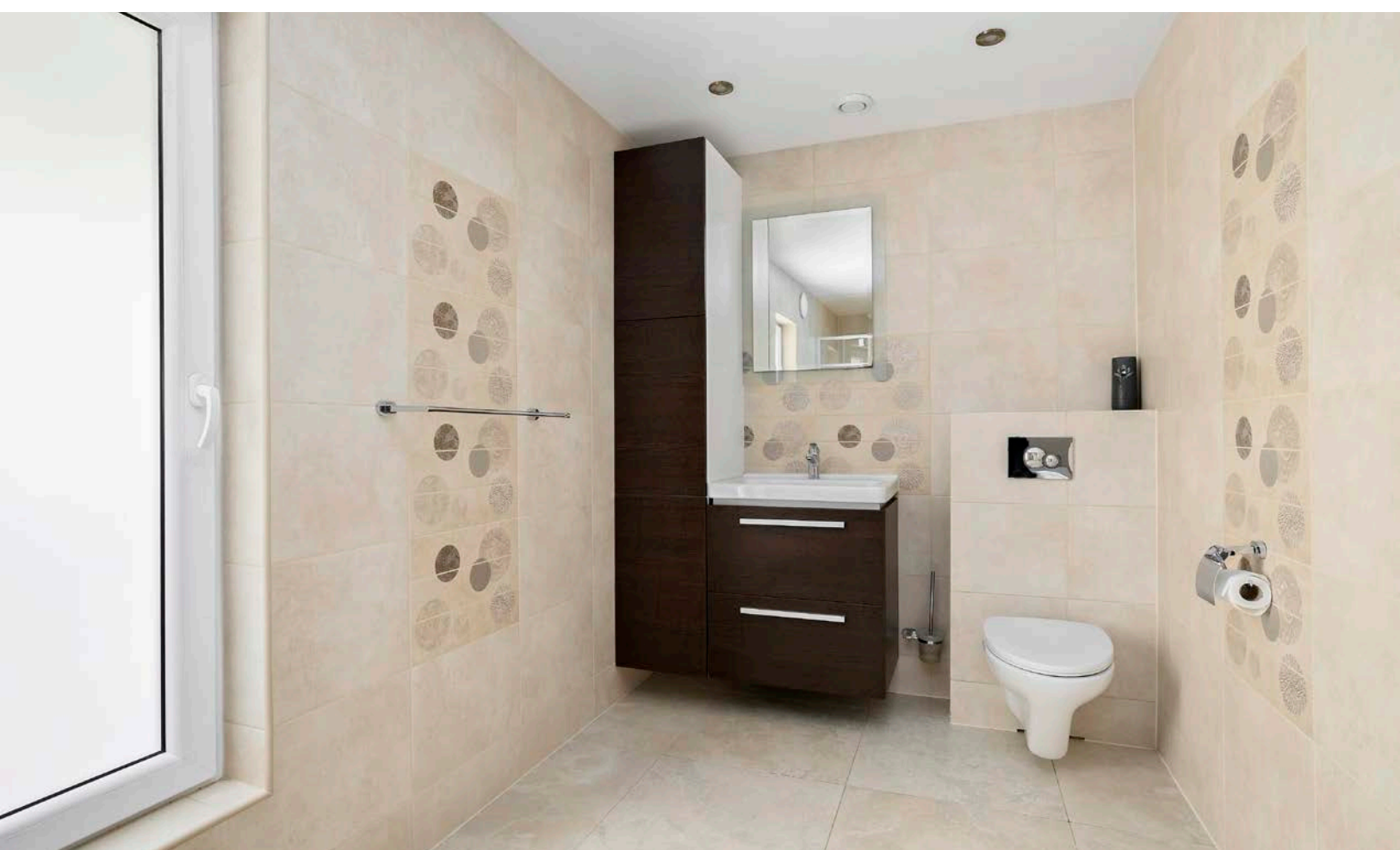
















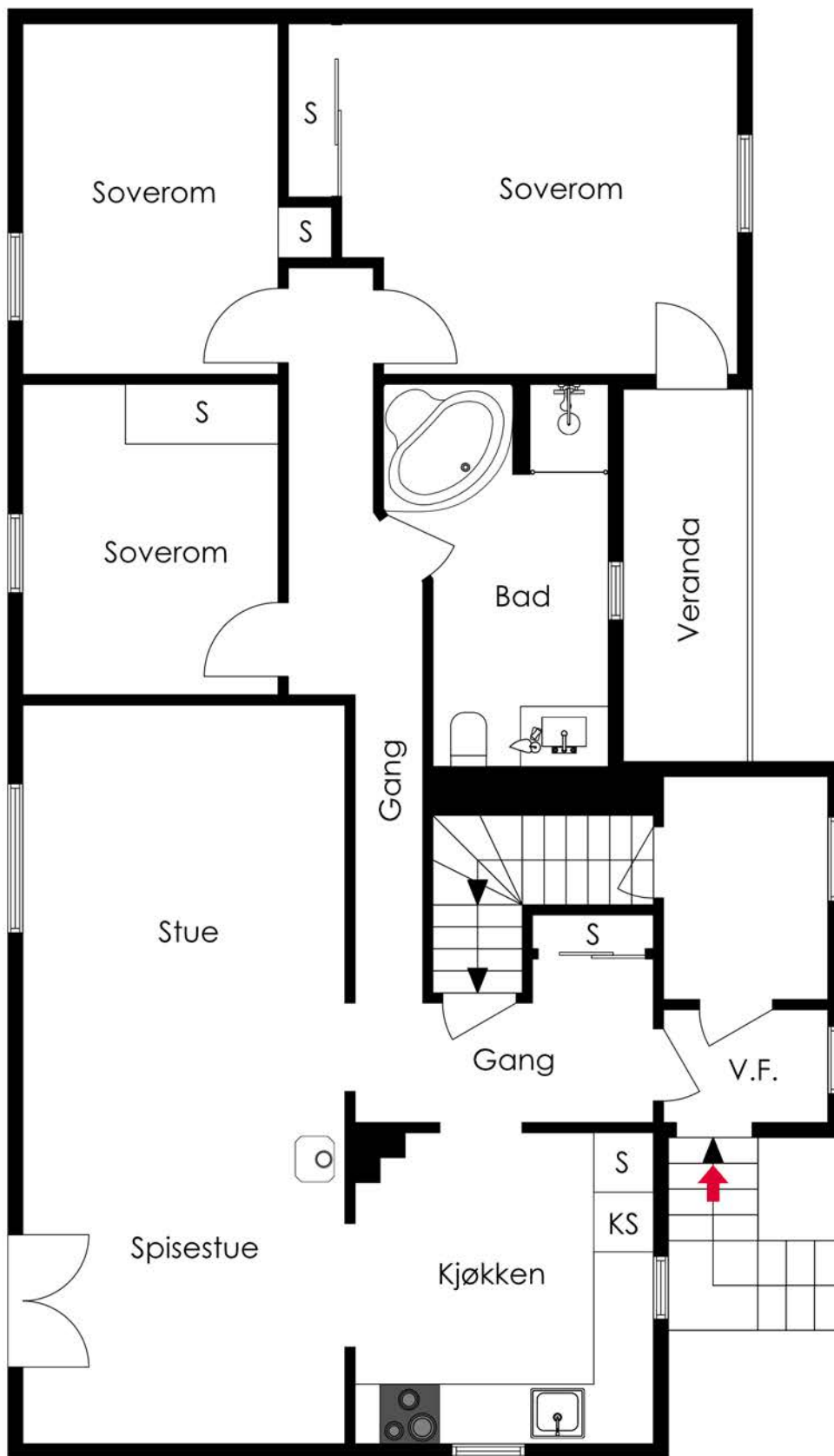




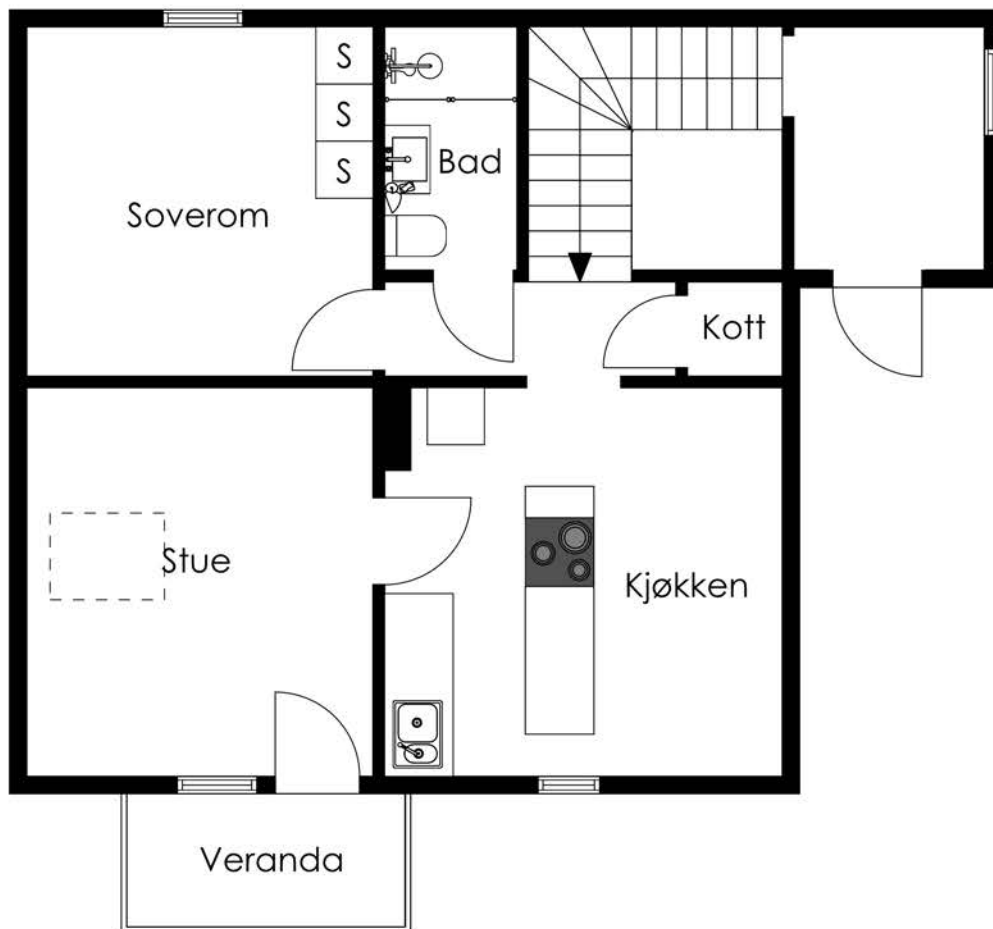




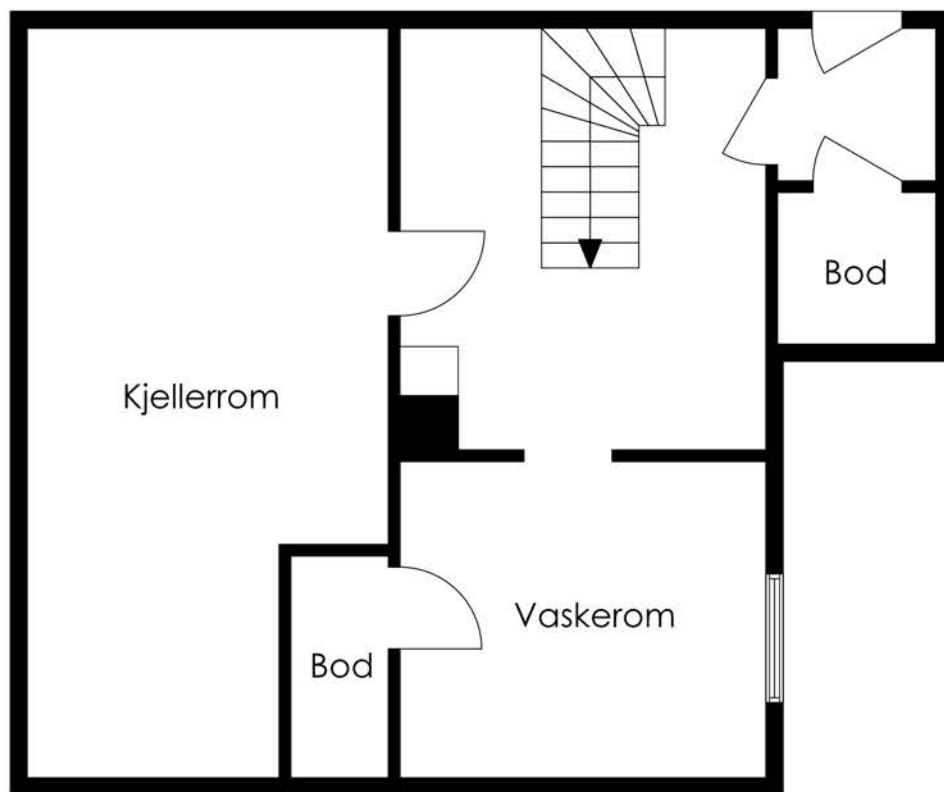




1 etasje





2 etasje



Underetg

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Årøveien 52, 3233 SANDEFJORD  
 SANDEFJORD kommune  
 # gnr. 80, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m<sup>2</sup> BRA-i: 200 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.10.2025

Rapportdato: 23.10.2025

Oppdragsnr.: 21248-1226

Referansenummer: DJ6572

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsent AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

*Olav Kvilhaug*

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



Drammen[Takstsent AS]  
Ge [Hønefoss] Vestfold [Hallingdal]  
"De eiendomsaktive"

# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Frittliggende enebolig med kjeller og hybel i 2. etg. opprinnelig oppført i 1950.

Det har blitt utført oppgraderinger i boligen i 2018 - 2023 med to nye bad, to nye kjøkken, nye vinduer, nye utvendige og innvendige dører, ny innmat i 2 sikringskap, overflater i hovedetasje og hybel, ny terrasse, nye takrenner, utvendig malt. Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskerommet i kjeller som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takteking, nedløp/renne mot nordvest, enkelte vinduer, enkelte vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder, drenering og bør skiftes ut i nærmeste fremtid.

Det er påvist tegn til museaktivitet på loftet. Dette bør følges opp med tiltak for å hindre ytterligere skadedyrproblemer.

Ved rehabilitering av eldre hus vil det alltid være fare for å avdekke feil og skader. Denne faren øker i takt med alder. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til innneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

## Enebolig - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra tak.

Takrenner og nedløp av plastbelagt/lakkert stål fra 2019. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående og liggende kledningsbord.

Eier har skiftet ut dårlige/slitte kledningsbord og malt utvendig i 2023.

Taktypen består av saltak med takstoler i tre.

Undertak av over- og underligger trebord på eldre del og rupanel i tilbygg.

Adkomst via innvendig luke i gang i 2. etg. og tilgang til loft i tilbygget del i loft i 1. etg.

Loftet er isolert med mineralull.

PVC vinduer med 3-lags isolerglass.

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 1974 i trappegang i hybel.

Malt trevindu og takvindu med 3-lags isolerglass fra rundt 1974 på et soverom i 1. etg. og stue i hybel.

Isolert og formpresset ytterdør til hybel fra 2007.

PVC balkongdør i hybel med 3-lags isolerglass fra 2018.

Malt kjellerdør i tre.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2020.

PVC terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2018.

Balkong på 5 m<sup>2</sup> (3,29 x 1,50) med utgang fra stue i hybel i trykkimpregnert tre fundamentert på søyle ned til grunn.

Liggende spilerekkverk på 93 cm.

Terrasse fra 2019 på 22 m<sup>2</sup> (7,23 x 3,04) med utgang fra stue.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på naturstein/betong.

Liggende rekkverk av kledningsbord på 97 cm.

Betongtrapp med skiferstein i trinn til inngangspartiet.

Stående rekkverk av malte trebord. Mangler håndløper på vegg.

Naturstein/betongtrapp til terrasse. Mangler rekkverk på hver side.

Boligen har to garasjer som er kjedet med boligens underetasje.

Garasje 1 er på 27 m<sup>2</sup> (4,12 x 6,69 m).

Gulv og vegger er av betong. Taket er kledd med trebord. Det er innlagt strøm med lys og kontaktpunkter. Leddport av stål med elektrisk portåpner (eier har mistet nøkkel).

Garasje 2 er på 30,5 m<sup>2</sup> (4,08 x 7,46 m).

Gulv og vegger er av betong. Taket er gipset. Vinduer av tre. Malt

tredør. Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

Bod i bakkant på 8,7 m<sup>2</sup>.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har flis og laminat.

Vegger har malte plater, tapet og malte panelplater.

Tak har malte/behandlede plater.

Gjelder deler av overflatene.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

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

Det er montert peisovn i stue, og vedovn i kjeller.

Sotluke i kjeller. Feierluke på loft.

Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er innforede vegger under terreng.

Innvendig tretrapp i hybel med laminat i trinn. Trapp er oppgradert i 2019.

Innvendig ubehandlet tretrapp til kjeller.

Det er innvendige tredører og malte profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med gulvvarme utført på egeninnsats i ca. 2019/20.

Elektrisk arbeid utført av elektriker.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er svakt fall utenfor dusjnise, 1:200 (0,5 cm fall pr. meter).

Fall i dusjsone på 1:100.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Utført på egeninnsats uten dokumentasjon.

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, vegghengt

toalett, dusjnise med glassvegger og badekar.

Det er elektrisk avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluft ved dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

# Beskrivelse av eiendommen

Vaskekjeller med opplegg til vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereider.  
Det er malt betongvegger og malt trepanel. Malt betonggulv og malte trebord i tak.  
Sluk i gulv av eldre støpejernssluk.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Flislagt bad med gulvvarme utført på egeninnsats i ca. 2018/19.  
Elektrisk arbeid utført av elektriker.  
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er tilnærmet flatt utenfor dusj. Nedsenket dusjsone med bra fall, 1:50.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Det er smurt på mye lim i sluk og vanskelig å se membran.  
Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjnisje med glassvegg.  
Det er elektrisk avtrekksvifte i tak og tilluftshull i bunn av dør.  
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.  
Hulltaking er foretatt fra garderobeskap på soverom uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.  
Det er integrert komfyr, micro, platetopp og oppvaskmaskin.  
Frittstående kjølfrysenskap.  
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Brukt kjøkkeninnredning ble montert i hybel i 2018.  
Innredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.  
Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjølfrysenskap.  
Komfyrvakt er montert. Ikke montert waterguard.  
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber og plastrør.  
Eldre kobberrør i kjeller. Nyere plastrør fra kjeller til kjøkken og våtrom.  
Stoppekran plassert i kjeller.  
Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.  
Tilgang til stakeluke fra inspeksjonsluke i gang i 1. etg. og i kjeller.  
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.  
Spalteventil i vinduskarm på ett soverom.  
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.  
Peisovn i stue.  
Montert varmepumpe i stue, ukjent alder.  
Termostatstyrte varmekabler i entré, kjøkken og begge bad.  
Veggmonterte panelovner.  
Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2004, plassert i vaskekjeller.  
Sikringsskap til hovedbolig er plassert i kjeller.  
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser og 50A hovedsikring.  
Sikringsskap til hybel er plassert i gang.  
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.  
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Grunnmur er lagt stedvis direkte på terreng og selvdrenerende masser.  
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.  
Grunnmur oppført av betong, betongblokker og naturstein/betong.  
Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledde.  
Boligen er fundamentert med betongplate på grus og fjellmasser.  
Tomten er stedvis tilnærmet flat, og stedvis noe svakt fall rundt bygningsmassen.  
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

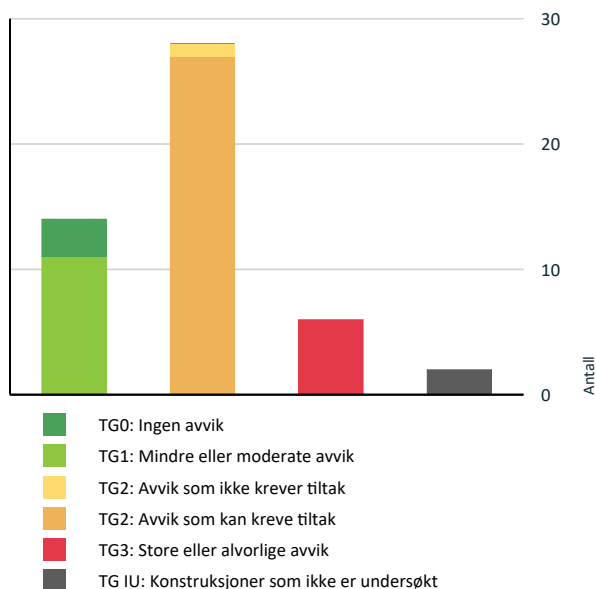
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Boligen er tegnet inn som enebolig uten utleiedel i 2. etg.

Det er tegnet inn trapp til 2. etg. der det i dag er entré til 1. etg.  
Tegnet inn soverom og bad der det i dag er stort bad i 1. etg.  
Tegnet inn dør ved siden av garasjeport. I dag er døren på siden av garasje på gavlvegg mot nord.

Plantegninger for 2. etg. finnes ikke.

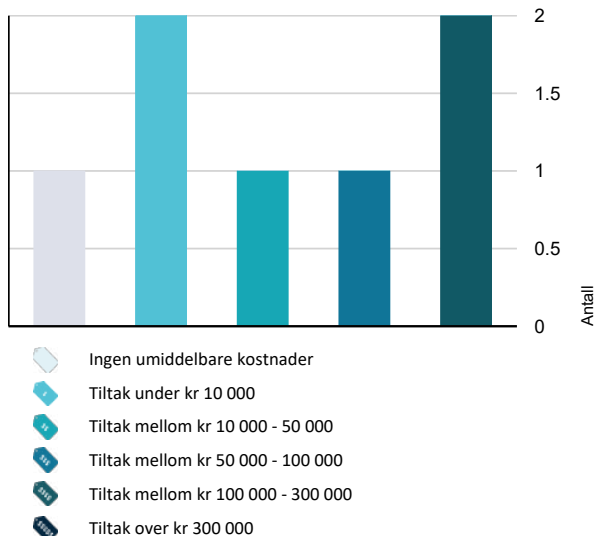
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen siden 2014. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller/underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller/underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Hybel 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Hybel 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Hybel 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TC 2</b> AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

**Byggeår**  
1950

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi

### Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Moderniserte overflater, vinduer, dører, bad og kjøkken i 2018/20.
1982	Tilbygg	Tilbygget mot nord med 2 nye soverom og garasje.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein.

Taket over soverommene er inspisert fra tak, men siden taket over leiligheten (taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er synlig lekkasje i taktekkingen i område over soverom i 1. etg.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er synlige tegn til lekkasje i taktekkingen i området over soverom i 1. etasje. Taktekking må skiftes/utbedres snarest for å unngå ytterligere skader på underliggende konstruksjoner og redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt/lakkert stål fra 2019.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag - 2

Takrenne, nedløp og beslag mot vest over soverom av plastbelagt/lakkert stål. Israftbeslag på hele taket av eldre dato. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Tak som kan medføre fare for snøras bør sikres med snøfangere eller tilsvarende tiltak for å hindre skade på personer, eiendom eller omgivelser, men det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående og liggende kledningsbord.

Eier har skiftet ut dårlige/slitte kledningsbord og malt utvendig i 2023.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepåner.

Enkelte steder er det ingen lufting i nedre del av kledning mot grunnmur, og enkelte steder er det lufting, men det mangler musesperre. Det er stedvis påbegynte råteskader i kledningen.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt for å redusere risikoen for fuktskader og forleng levetiden til konstruksjonen. Manglende lufting kan over tid føre til oppfuktning og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Det bør monteres musesperre der det mangler, for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen og for å redusere risikoen for ytterligere skader.



Lufting av kledning, men mangler musesperre.



Ingen lufting av kledning og synlig råte i bunn.

## 1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taktypen består av saltak med takstoler i tre.

Undertak av over- og underliggende trebord på eldre del og rupanel i tilbygg.

Adkomst via innvendig luke i gang i 2. etg. og tilgang til loft i tilbygget del i loft i 1. etg.

Loftet er isolert med mineralull.

Det er spor etter eldre fuktskjolder ved pipe, men ingen unormal fukt å måle ved befaring.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er dårlig ventilering av takkonstruksjonen i begge loftkonstruksjoner.

Det er påvist/målt høye fuktverdier og misfarging av undertak i tilbygg.

Loftluken i 2. etg. er ikke tett, og det mangler loftluke i 1. etg, noe som fører til varmetap og kondensproblemer.

Det er påvist synlig brudd på dampsperran i loftet rundt de innfelte downlightene i gangen i 1. etasje, samt manglende isolert loftsluke. Det er manglende dampsperre i loft i 2. etasje.

Dampsperrans funksjon er å hindre fuktighet fra inneluften i å trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonen i loftsstrukturen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig lufting, slik at risikoen for fuktproblemer og redusert levetid på takkonstruksjonen minimeres. Høye fuktverdier og misfarging av undertak i tilbygg bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak for utbedring bør iverksettes, for å unngå videre fuktskader og mulig råteutvikling.

Det anbefales å montere nye loftsluker med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Brudd og mangler på dampsperre rundt downlights og i loft bør utbedres for å hindre luftlekkasje og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Kun lufting mellom skjøter i kledning i gavlvegg.



Målt høye fuktverdier i undertak i tilbygg.

## TG 2 Vinduer - 2

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 1974 i trappegang i hybel.  
Malt trevindu og takvindu med 3-lags isolerglass fra rundt 1974 på et soverom i 1. etg. og stue i hybel.  
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings. Dette kan påregnes med tiden.

Eier opplyser om at han har nytt vindu til soverom og trappegang, men er ikke montert.

**Årstall:** 1974

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

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

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelister er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



## TG 1 Vinduer

PVC vinduer med 3-lags isolerglass.  
På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

Isolert og formpresset ytterdør til hybel fra 2007.  
PVC balkongdør i hybel med 3-lags isolerglass fra 2018.  
Malt kjellerdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdøren til hybelen går tregt i karm/terskel.  
Balkongdøren til hybelen mangler beslag i underkant.  
Det er råteskader på kjellerdøren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Inngangsdør til hybel bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje.  
Det bør monteres beslag i underkant av balkongdør til hybel for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader.  
Kjellerdør bør byttes i nærmeste fremtid for å unngå økt risiko for råteutvikling og eventuelle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Råte i bunn av kjellerdør.



Mangler beslag i underkant av balkongdør.

## TG 1 Dører - 2

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2020.  
PVC terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 5 m<sup>2</sup> (3,29 x 1,50) med utgang fra stue i hybel i trykkimpregnert tre fundamentert på søyle ned til grunn.  
Liggende spilerekkverk på 93 cm.

Terrasse fra 2019 på 22 m<sup>2</sup> (7,23 x 3,04) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på naturstein/betong.  
Liggende rekkverk av kledningsbord på 97 cm.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.  
Bæresøylen til balkongen går under terreng. Stolpene er festet til søylesko som står for lavt, noe som medfører økt risiko for råte og vesentlig forkortet levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverkene bør økes til 1,0 m for å oppfylle dagens krav og redusere risiko for fallulykker, men det er ikke krav om utbedring opp til dagens forskriftskrav.  
Terrengjustering rundt bæresøyle bør utføres, og det bør vurderes å heve eller beskytte søyleskoene for å hindre råte og forlenge levetiden på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til svekket bæreevne og økt risiko for skader på balkongen.

# Tilstandsrapport



Bæresøyle går under terreng.

## TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp med skiferstein i trinn til inngangspartiet.  
Stående rekkverk av malte trebord. Mangler håndløper på vegg.

Naturstein/betongtrapp til terrasse. Mangler rekkverk på hver side.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mer enn 50 cm ned til hardt underlag uten rekkverk på trapp til terrasse.  
Det mangler håndløper på vegg ved trapp til inngangspartiet, og det er bom i fliser.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må monteres for å hindre fallskader, da det er mer enn 50 cm ned til hardt underlag uten rekkverk til terrasse. Manglende håndløper på vegg ved trapp til inngangsparti bør vurderes utbedret for å redusere risiko for fall, selv om det ikke er krav om montering opp til dagens forskriftskrav. Bom i fliser bør utbedres for å forhindre videre skadeutvikling og redusere risiko for at fliser løsner.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Betongtrapp med skifertrinn.



Naturstein/betongtrapp.

## TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen har to garasjer som er kjedet med boligens underetasje.

Garasje 1 er på 27 m<sup>2</sup> (4,12 x 6,69 m).

Gulv og vegger er av betong. Taket er kledd med trebord. Det er innlagt strøm med lys og kontaktpunkter. Leddport av stål med elektrisk portåpner (eier har mistet nøkkel).

Garasje 2 er på 30,5 m<sup>2</sup> (4,08 x 7,46 m).

Gulv og vegger er av betong. Taket er gipset. Vinduer av tre. Malt tredør. Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.  
Bod i bakkant på 8,7 m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør og vinduer har en alder som har passert halvparten av forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:

Vinduer og dør bør vurderes for utskifting i nær fremtid, da alder har passert halvparten av forventet levetid. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon, økt varmetap og risiko for fuktskader.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Gulver har flis og laminat.  
Vegger har malte plater, tapet og malte panelplater.  
Tak har malte/behandlede plater.  
Samtlige overflater er nye i 2018/19, med unntak av himling i gang m/trapp i hybel og kjeller.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.  
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflatene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er overmalte fuktskjolder i takessplater på et soverom, og det er målt høye fuktverdier i takplater fra lekkasje i taktekkning.  
Skade på tapet i gang.

I gang i hybel er det veggplate mot trapp som ikke er tilstrekkelig festet og "buler".  
Noe fuktsveller på kjøkkengulv i hybel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plater må males/utbedres etter at taktekkning er utbedret. Det bør monteres loftsluke i gang i 1. etg. der det er åpning.  
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



Takplate i soverom.



Plate i gang som ikke er tilstrekkelig festet.



Åpent til loft i gang.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Målt høydeforskjell på 25 mm fra terrassedør til peisovn i stue.

Målt høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter ved peisovn i stue.

Det er registrert spor etter borebiller i kjeller, men det var ingen synlig aktivitet ved befaring.

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

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

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m<sup>3</sup> lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.



## TG 3 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue, og vedovn i kjeller.

Sotluke i kjeller. Feierluke på loft.

Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet foran ildstedet.

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Pipa har rennemerker etter sotvann.

Skorsteinen er kledd inn og ligger inntil etasjeskillet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Piperehabilitering bør vurderes for å sikre skorsteinens funksjon og brannsikkerhet.

Det må monteres ildfast plate på gulvet foran ildstedet for å redusere risikoen for brann. Sprekker i ildfast stein inne i ovnen bør utbedres for å sikre trygg bruk.

Rennemerker etter sotvann på pipa bør undersøkes nærmere, da dette kan indikere lekkasje eller kondensproblemer som kan føre til fuktskader eller redusert trekk.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Mangler plate foran ildsted.



Sprekk i ildfast stein.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er innforede vegger under terreng.

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Konsekvensen av forhøyet fukt i kjellermur og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av innneklimaet.



## TG 3 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp i hybel med laminat i trinn. Trapp er oppgradert i 2019.

Innvendig ubehandlet tretrapp til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Trapp til hybel mangler håndløpene på vegg.

Trapp til kjeller mangler rekkverk på én side. Det er store åpninger i rekkverket på én side og mellom trinnene.

Normal levetid for trapper i tre er 15–30 år.

## Konsekvens/tiltak

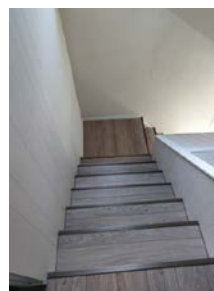
### • Tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg i trapp til hybel for å ivareta sikker bruk og redusere risiko for fallulykker, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Trapp til kjeller må utbedres med rekkverk, og åpningene i rekkverk og mellom trinn bør reduseres for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav og hindre fare for fall, spesielt for barn.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp til kjeller.



Trapp i hybel.

## 🔍 TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige tredører og malte profilerte dører.

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

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

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

**Årstill:** 2019

**Kilde:** Eier

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt bad med gulvvarme utført på egeninnsats i ca. 2019/20. Elektrisk arbeid utført av elektriker.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Ufaglært arbeid innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler. Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser.

**Årstill:** 2019

**Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > BAD

## 🔍 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

**Årstill:** 2019

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert sprekker i fugene ved vinduet.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Sprekkene i fugene ved vinduet bør utbedres for å hindre videre forringelse.



Sprekker i fuger.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er svakt fall utenfor dusjnise, 1:200 (0,5 cm fall pr. meter).

Fall i dusjsone på 1:100.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er bom i (hulrom under) gulvflis ved toalett og foran dusj.

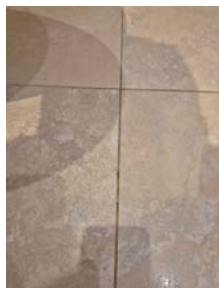
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.



Sprekk i fuger rundt flis med bom

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Utført på egeninnsats uten dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG:2.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse.



Sluk i dusj.



Sluk under badekar.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjnische med glassvegger og badekar.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluft ved dør.  
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

## KJELLER/UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskekjeller med opplegg til vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder. Det er malt betongvegger og malt trepanel. Malt betonggulv og malte trebord i tak. Sluk i gulv av eldre støpejernssluk.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskekjelleren har vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet grunnet manglende membran på gulv og oppkant mot vegg. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.

Anbefalt tiltak er full rehabilitering, inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system, for å redusere risikoen for fuktskader og sikre trygg bruk av rommet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## KJELLER/UNDERETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## HYBEL 2. ETASJE > BAD

### Generell

Flislagt bad med gulvvarme utført på egeninnsats i ca. 2018/19. Elektrisk arbeid utført av elektriker. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

# Tilstandsrapport

Ufaglært arbeid innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler. Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Eier

## HYBEL 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.  
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarings.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Eier

## HYBEL 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er tilnærmet flatt utenfor dusj. Nedsenket dusjsone med bra fall, 1:50.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Eier

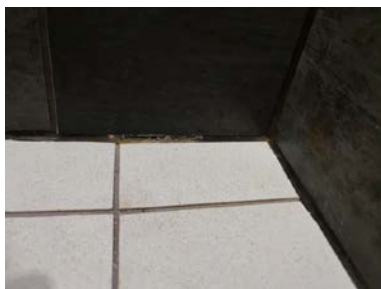
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene i fugene ved vinduet bør utbedres for å hindre videre forringelse.



Sprekk i gulvfuge mot vegg i dusj.

## HYBEL 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Det er smurt på mye lim i sluk og vanskelig å se membran.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG:2.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse.

# Tilstandsrapport



## HYBEL 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjnisje med glassvegg.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## HYBEL 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk avtrekksvifte i tak og tilluftshull i bunn av dør.  
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## HYBEL 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra garderobeskap på soverom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum i kompositt.  
Det er integrert komfyr, micro, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjølfrysenskap.  
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

# Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav til komfyrvakt ved etablering av ny kurs til platetopp. Kravet kom i 2010.  
Krav om lekkasjesikring/waterguard ved renovering av kjøkken etter 2010.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Komfyrvakt må monteres for å redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## HYBEL 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Brukt kjøkkeninnredning ble montert i hybel i 2018.

Innredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

Komfyrvakt er montert. Ikke montert waterguard.

Årstall: 2018

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Små skader på skapdør ved vaskekum og det er en liten lekkasje fra kjøkkenkran.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Små skader på skapdør ved vaskekum bør utbedres for å forhindre videre forringelse av innredningen. Lekkasje fra kjøkkenkran bør utbedres snarest for å unngå vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Lekker rundt kran.

## HYBEL 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber og plastrør.  
Eldre kobberrør i kjeller. Nyere plastrør fra kjeller til kjøkken og våtrom.  
Stoppekran plassert i kjeller.

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

#### Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder eldre kobberrør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

### 1 TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.  
Tilgang til stakeluke fra inspeksjonsluke i gang i 1. etg. og i kjeller.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

### 1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.  
Spalteventil i vinduskarm på ett soverom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig innneklima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

### 1 TG 2 Varmesentral

Montert luft-luft varmepumpe i stue, ukjent alder.  
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

#### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Isolasjonen til varmepumperørene utvendig er delvis ødelagt/spist opp.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

# Tilstandsrapport

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og forkortet levetid på varmepumpen.

Det bør byttes til ny isolasjon rundt utvendige rør.



Isolasjonen til varmepumperørene utvendig er delvis ødelagt/spist opp.

## **TG 1U** Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn i stue og vedovn i kjeller.

Montert varmepumpe i stue.

Termostatstyrte varmekabler i entré, kjøkken og begge bad.

Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

## **TG 2** Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2004, plassert i vaskekjeller.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## **TG 3** Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap til hovedbolig er plassert i kjeller.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser og 50A hovedsikring.

Sikringsskap til hybel er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

# Tilstandsrapport

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.

**2018 Ny innmat i sikringsskap i 2018/19 ifølge eier.**

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Ifølge eier foreligger det samsvarserklæring for skifte av sikringsskap, men denne er ikke fremvist.**

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

**Ja Grunnet synlige kabler fra sikringsskap i kjeller og ledning i hybel over dør til soverom som ikke tilstrekkelig festet, noe eldre anlegg i kjeller, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.**

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

## Generell kommentar

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

Kostnadsestimat gjelder kun for elkontroll av anlegg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Sikringskap til hybel.



Sikringskap til hovedbolig.



Ledninger er ikke tilstrekkelig festet.



Ledning er ikke tilstrekkelig festet.

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

# Tilstandsrapport

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Grunnmur er lagt stedvis direkte på terreng og selvdrenerende masser. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er indikert fukt i vegg og gulv i kjeller, noe som tyder på sviktende drenering.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre dreneringen for å fjerne fuktproblemet i vegg og gulv i kjelleren. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan vedvarende fukt føre til skader på konstruksjonen og økt risiko for sopp- og råteutvikling, selv om konsekvensen vurderes som mindre med dagens bruk.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong, betongblokker og naturstein/betong. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate på grus og fjellmasser.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i grunnmur bør tettes og følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekken utvider seg, kan det bli nødvendig med ytterligere tiltak for å hindre fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.



Sprekk i grunnmur.

## TG 2 Terrengforhold

Tomten er stedvis tilnærmet flat, og stedvis noe svakt fall rundt bygningsmassen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svakt hellende terreng mot bolig i gårdsplass.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

# Tilstandsrapport



## Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

# 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

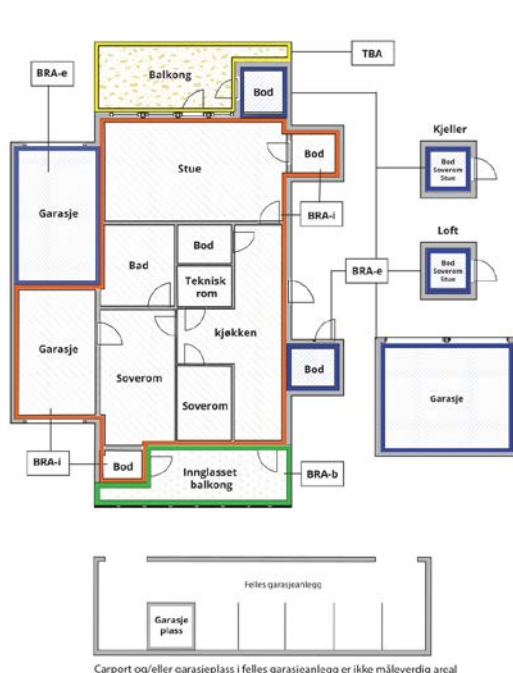
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	119			119	22
Kjeller/underetasje	31	58		89	
Hybel 1. etasje	5			5	
Hybel 2. etasje	45			45	5
<b>SUM</b>	<b>200</b>	<b>58</b>			<b>27</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>258</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, trapperom, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller/underetasje	Entré, hall m/trapp, vaskerom, bod 1, bod 2, bod 3	Garasje, garasje m/bod	
Hybel 1. etasje	Entré		
Hybel 2. etasje	Gang m/trapp, bad, kott, soverom, kjøkken, stue		

### Kommentar

Areal 1. etg.  
Entré: 3,7 m<sup>2</sup>  
Gang: 12,8 m<sup>2</sup>  
Trapperom: 0,7 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 13,5 m<sup>2</sup>  
Stue: 30,5 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 9,4 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 11,3 m<sup>2</sup>  
Soverom 3: 18,1 m<sup>2</sup>  
Bad: 9 m<sup>2</sup>

Areal 1. etg hybel.  
Entré: 4,5 m<sup>2</sup>

Areal 2. etg. hybel.  
Gang m/trapp: 6,4 m<sup>2</sup>  
Bad: 2,8 m<sup>2</sup>  
Soverom: 10 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 10,9 m<sup>2</sup>  
Stue: 11 m<sup>2</sup>  
Kott er ikke målbart.

Kjeller/underetasje:  
Vaskekjeller: 10,6 m<sup>2</sup>  
Garasje 1: 27 m<sup>2</sup> (BRA-e)  
Garasje m/bod: 30,5 m<sup>2</sup> (BRA-e)

Ved befaringen er det bruken av rommene som avgjør beregningen av arealene, selv om de kan være i strid med byggeforskriftene. Vaskerom i kjeller er regnet som p-rom pga bruken av rommet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Boligen er tegnet inn som enebolig uten utleiedel i 2. etg.

Det er tegnet inn trapp til 2. etg. der det i dag er entré til 1. etg.  
Tegnet inn soverom og bad der det i dag er stort bad i 1. etg.  
Tegnet inn dør ved siden av garasjeport. I dag er døren på siden av garasje på gavlvegg mot nord.

Plantegninger for 2. etg. finnes ikke.

#### 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

*Kommentar:* Store oppgraderinger i boligen i 2018/20 med nye vinduer, dører, overflater, kjøkken, bad, innmat i sikringsskap.  
Malt utvendig i 2023.

#### 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	168	90

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
23.10.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
28.8.2023	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Audrius Kurcikevicius	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	80	22		0	1126.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Årøveien 52

#### Hjemmelshaver

Kurcikevicius Audrius

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsforhold / plan, fremlegges hos megler.

### Om tomten

Belegningsstein i gårdsplass. Opparbeidet tomt med plenarealer og beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

## Siste hjemmelsovergang

År	Type
2019	Opphør av samboerskap

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2023		Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.08.2023		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger		Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	28.08.2023	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	28.08.2023	Fremvist på befaring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.08.2023	Midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 27.05.1982. Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen på eiendommen i kommunens arkiv.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.08.2023	
2	08.10.2024	
3	08.10.2024	
4	23.10.2025	Ny befaring og oppdatering av rapport.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærre 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.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 overgangperiode 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 godkjennelse 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/DJ6572>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Audrius Kurcikevicius

---

## Boligen

Årøveien 52

3233 Sandefjord

3907-80/22/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** New tiles

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Årøveien 52 - Nabolaget Solløkka - vurdert av 55 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🗉 Solløkka Linje 163	3 min 🚶 0.2 km
🗉 Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	7 min 🚶 4.6 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	17 min 🚶

## Skoler

Helgerød skole (1-7 kl.) 140 elever, 8 klasser	22 min 🚶 1.6 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 25 klasser	7 min 🚶 4.5 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 329 elever, 21 klasser	9 min 🚶 5.6 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 26 klasser	12 min 🚶 7.1 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	9 min 🚶 5.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	10 min 🚶 6.1 km

«Fantastiske turområder både på vannet og fine turstier langs kysten. Stille og rolig idyll. Sykkelsti helt til byen.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



## Naboskapet

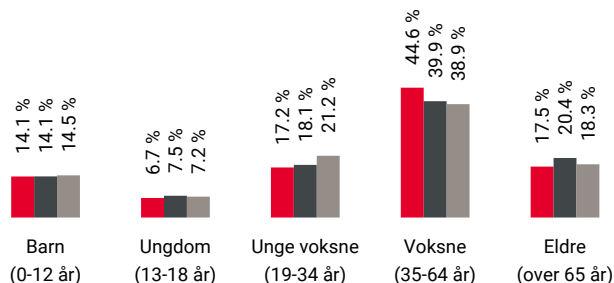
Godt vennskap 83/100



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Solløkka	1 037	453
🟤 Sandefjord	47 777	22 490
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Helgerød barnehage (0-5 år) 72 barn	5 min 🚶 2.9 km
Toppen barnehage (0-5 år) 13 barn	6 min 🚶 2.7 km
Høgenhall barnehage (1-5 år) 33 barn	7 min 🚶 3.1 km

## Dagligvare

Meny Haslesenteret PostNord	5 min 🚶 3.2 km
Coop Extra Haslebakken Post i butikk	5 min 🚶 3.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Trafikk

Lite trafikk 94/100



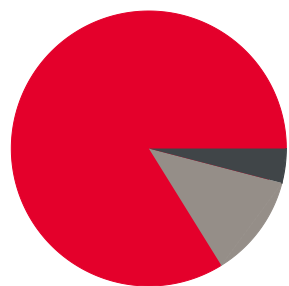
### Støynivået

Lite støynivå 92/100

## Sport

	Helgerød idrettsplass	4 min	
	Ballspill, fotball, sandvolleyball	0.3 km	
	Helgerød skole	21 min	
	Ballspill	1.6 km	
	EVO Sandefjord Øst	6 min	
	Fresh Fitness Sandefjord	8 min	

## Boligmasse



- 83% enebolig
- 4% rekkehus
- 12% annet

«Kort vei til skog og mark, strand og badeplasser, lite trafikk, kort vei til barnehager og skoler, stille og rolig, trygt og godt.»

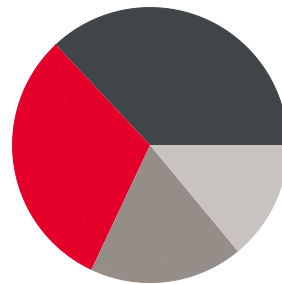
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Hvaltorvet Kjøpesenter	7 min	
	Vitusapotek Sandefjord	5 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

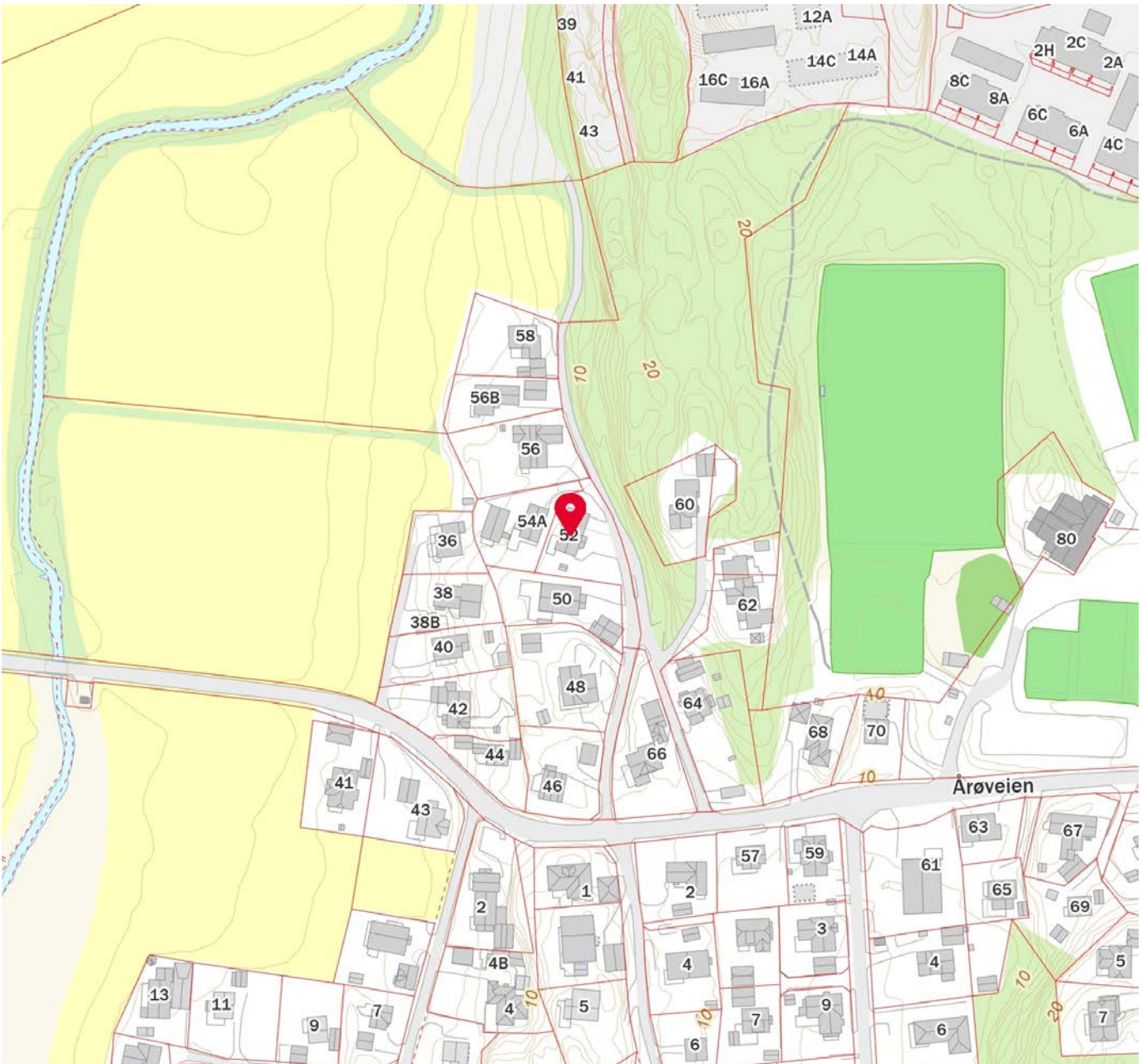
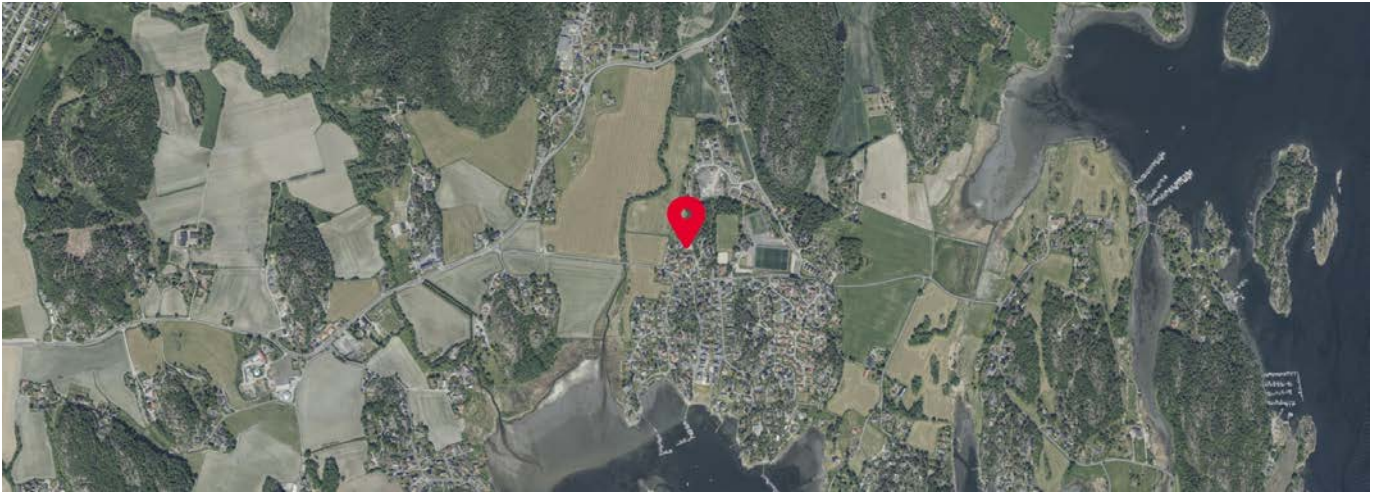



0% 43%

- Solløkka
- Sandefjord
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



# Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 14.10.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

<b>Kommunenr.</b>	3907	<b>Gårdsnr.</b>	80	<b>Bruksnr.</b>	22	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Årøveien 52, 3233 SANDEFJORD								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20220010	
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023	
<b>Platype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	21.09.2023	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	13 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	L NRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
	<b>Områdenavn</b>	LL
	<b>Delareal</b>	1 114 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse, Nåværende
	<b>Områdenavn</b>	B



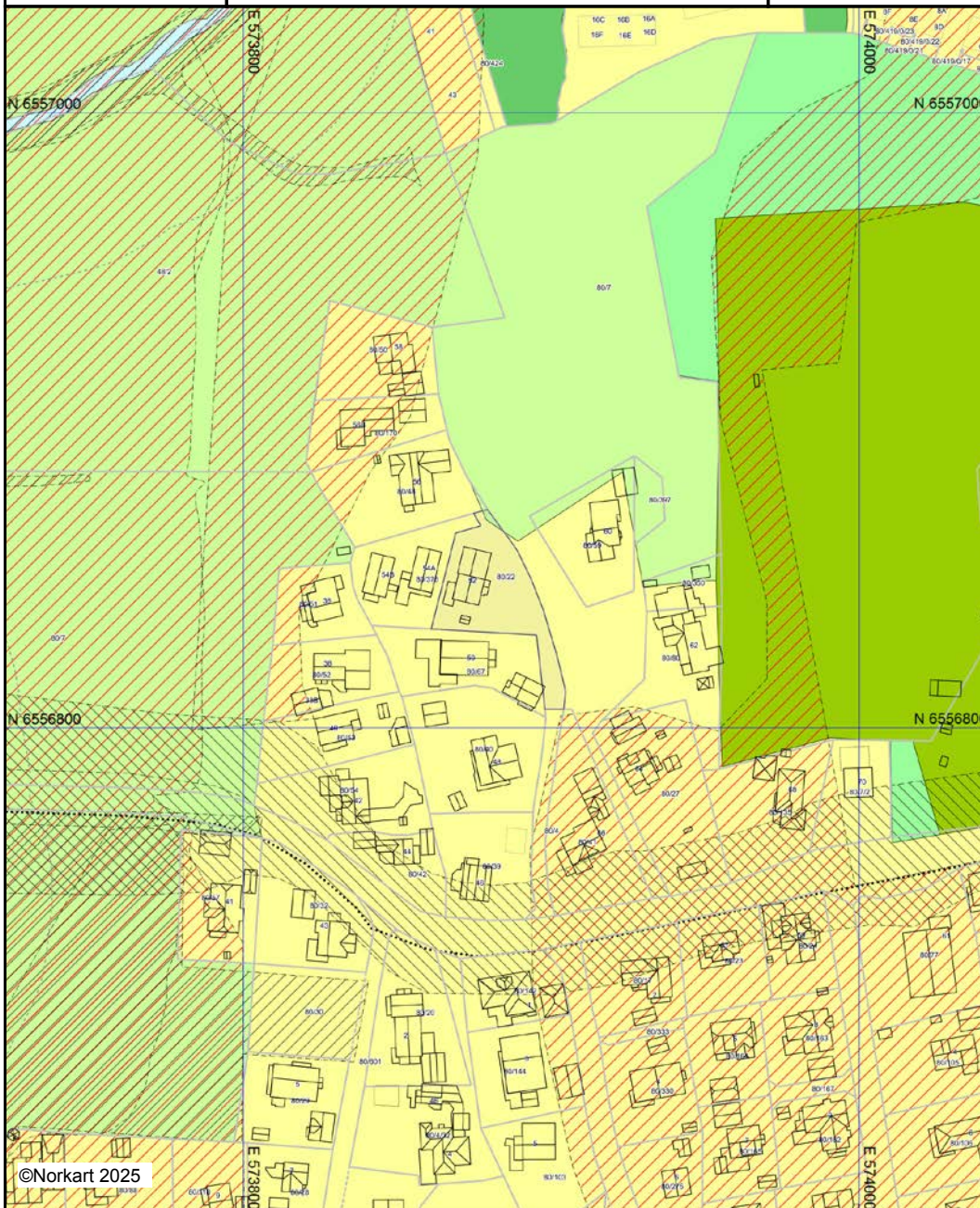
Sandefjord kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 80/22  
Adresse: Årøveien 52  
Utskriftsdato: 14.10.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



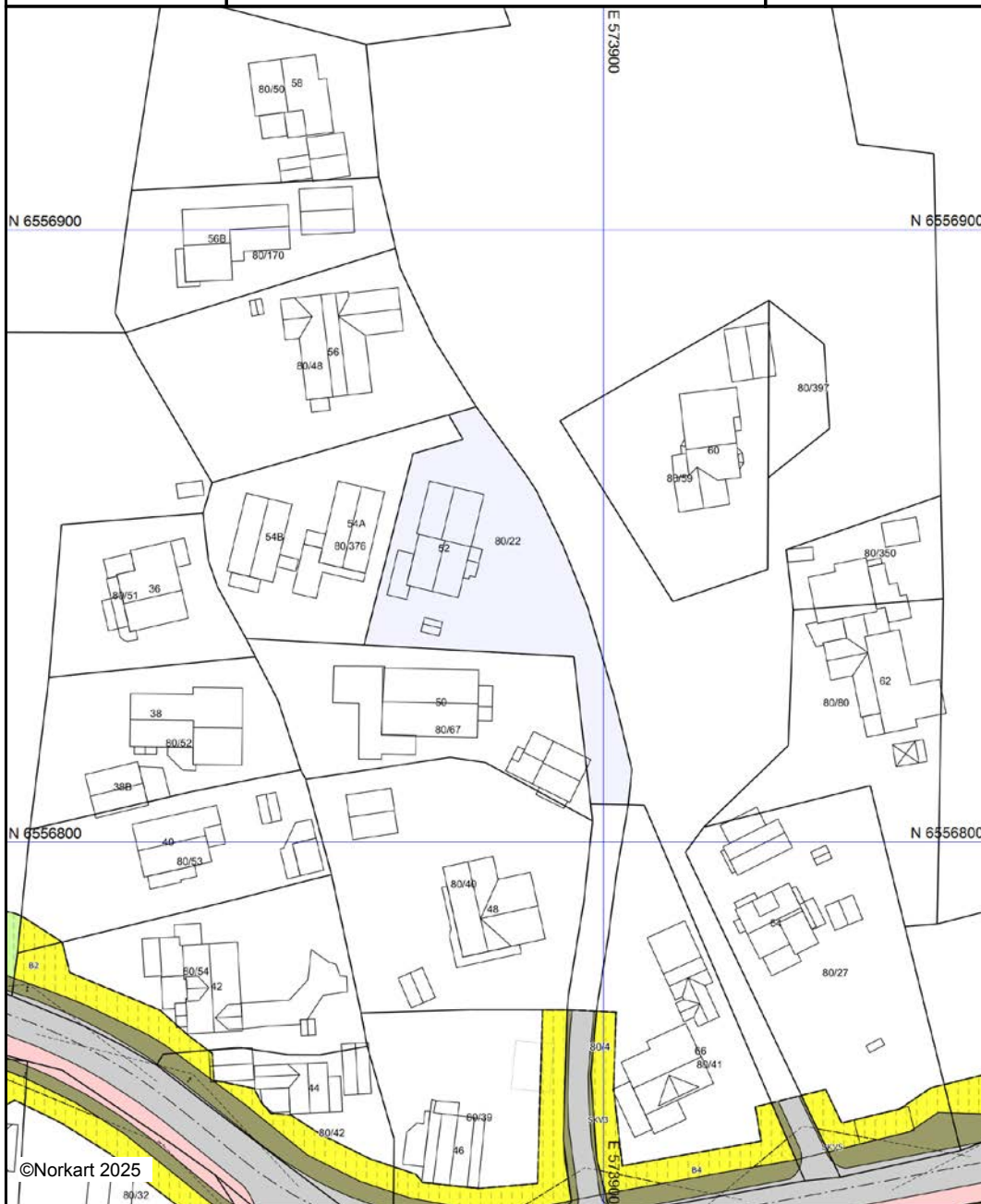
Sandefjord kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 80/22  
Adresse: Årøveien 52  
Utskriftsdato: 14.10.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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



## PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

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

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

-----	Skipsled N	.....	Sykkelveg F	<b>Hensynssoner</b> Kp Sikringszone Kp Faresone Kp Støysone Kp Infrastruktursone Kp Angitt hensynssone Kp Båndleggingssone Kp Gjennomføringssone Kp Detaljeringssone
-----	Bane N	.....	Gang-/sykkelveg (tunnel) F	
.....	Sykkelveg N	.....	Gang-/sykkelveg F	
.....	Gang-/sykkelveg (tunnel) N	.....	Gang- sykkelveg (bru) F	
.....	Gang- sykkelveg N	-----	Adkomstveg F	
.....	Gang- sykkelveg (bru) N	-----	Adkomstveg (tunnel) N	
-----	Adkomstveg N	-----	Samleveg N	
-----	Adkomstveg (tunnel) N	-----	Samleveg (tunnel) F	
-----	Samleveg N	-----	Hovedveg F	
-----	Samleveg (tunnel) N	-----	Hovedveg (bru) F	
-----	Samleveg (bru) N	-----	Fjernveg F	
-----	Hovedveg N	-----	Fjernveg (tunnel) N	
-----	Hovedveg (tunnel) N	-----	Fjernveg (bru) N	
-----	Hovedveg (bru) N			
-----	Fjernveg N			
-----	Fjernveg (tunnel) N			
-----	Fjernveg (bru) N			
	Lufthavn, nåv.			
	Veg, nåv.			
	Bane, nåv.			
	Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.			
	Parkeringsplasser, nåv.			
	Trase for tekn. infrastr., nåv.			
	Kollektivknutepunkt, nåv.			
	Tekn. infr. og samf. anl., nåv.			
	Hovednett for sykkel, nåv.			
	Havn, nåv.			

### GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

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

### LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

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

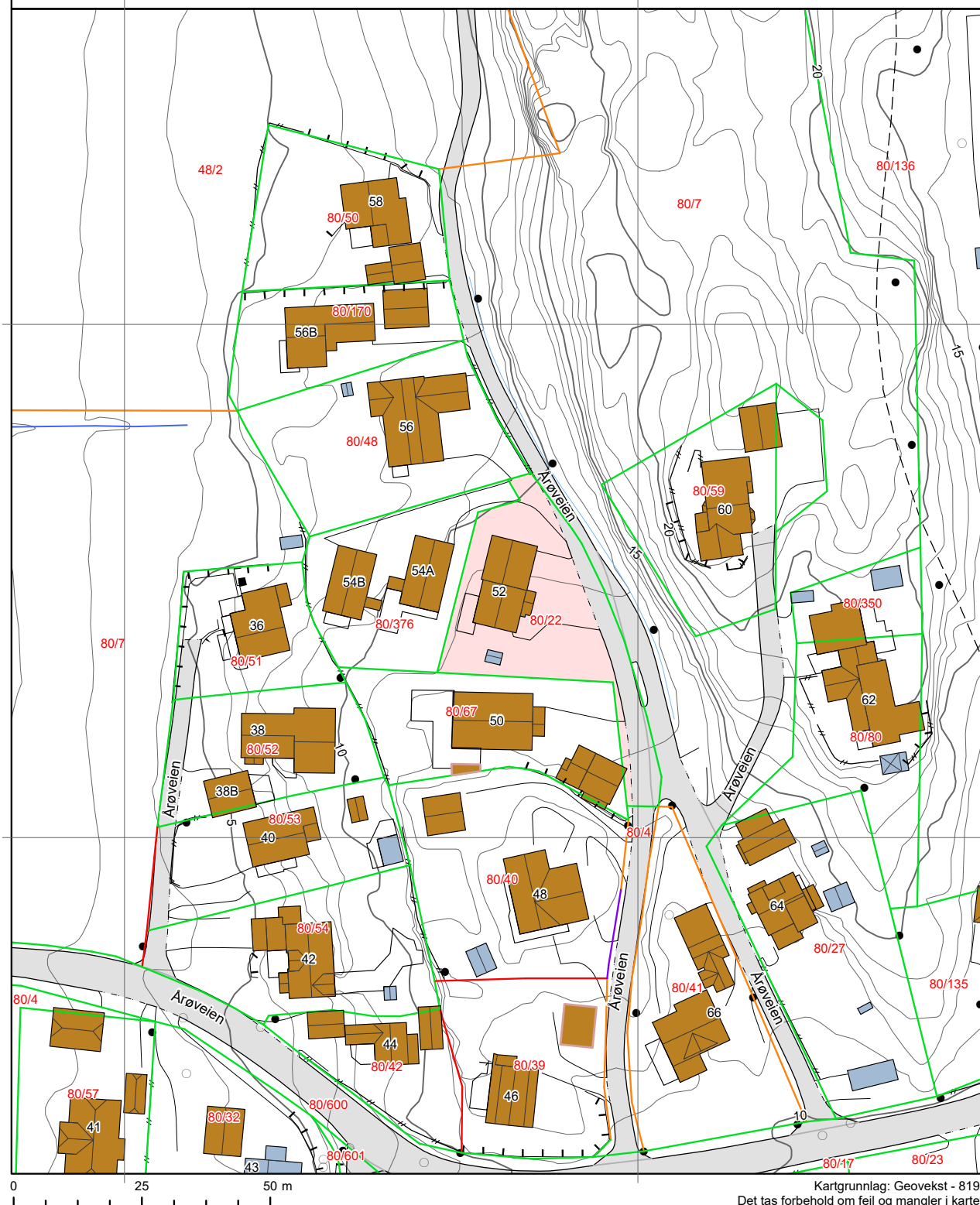
### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7, nr.6)

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




















## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste









## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

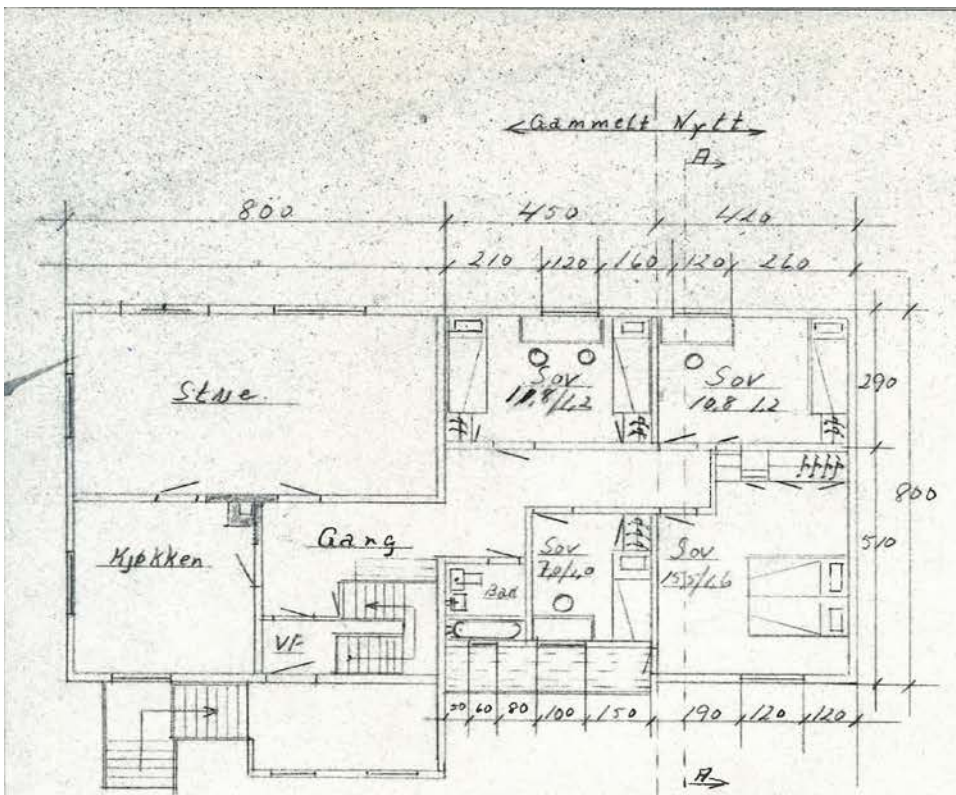
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

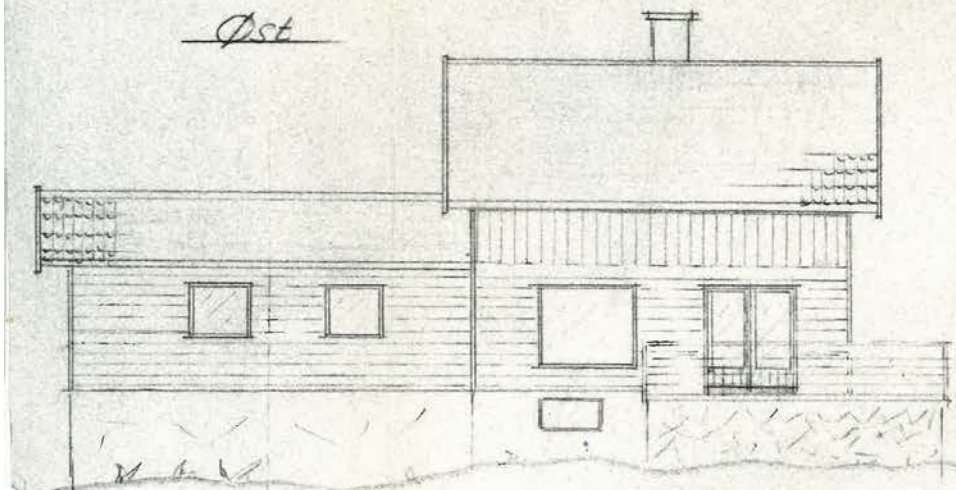
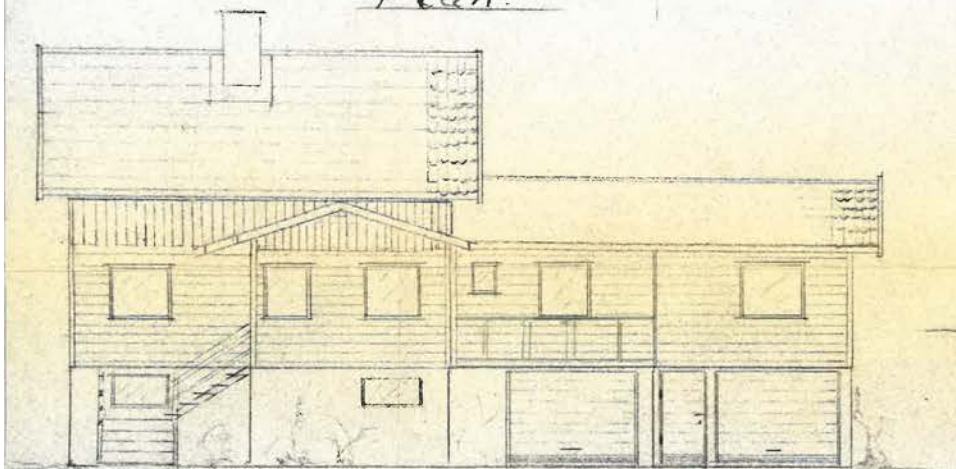
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

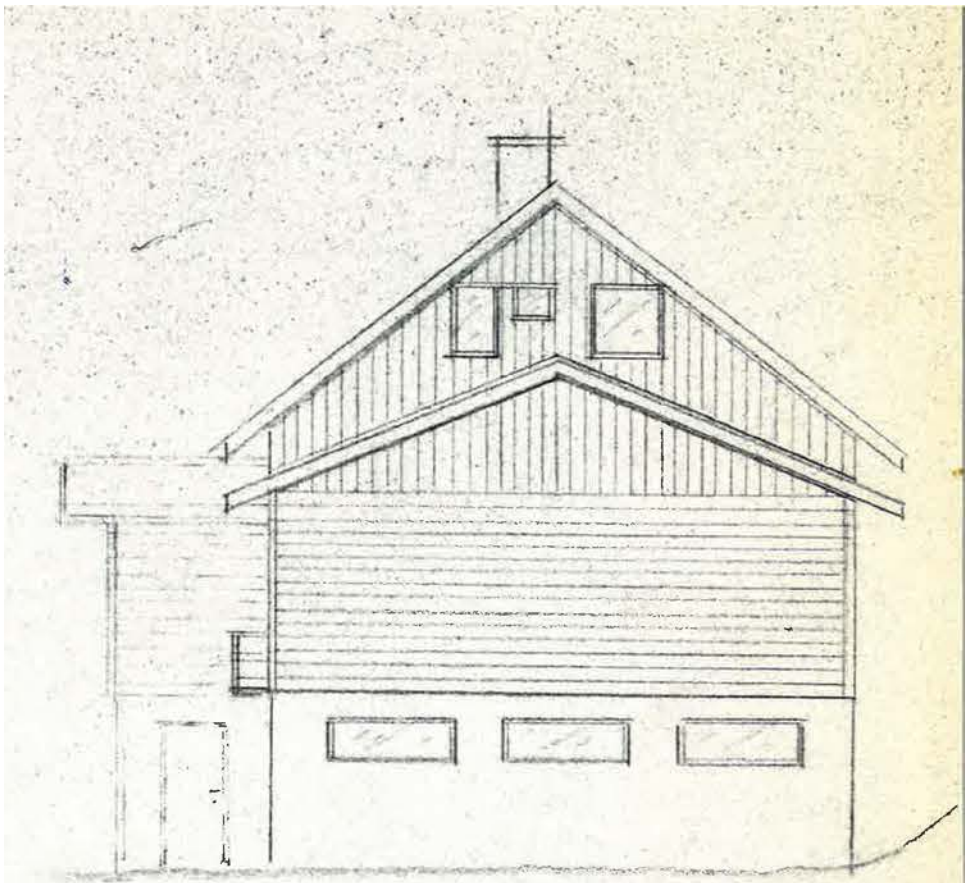
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

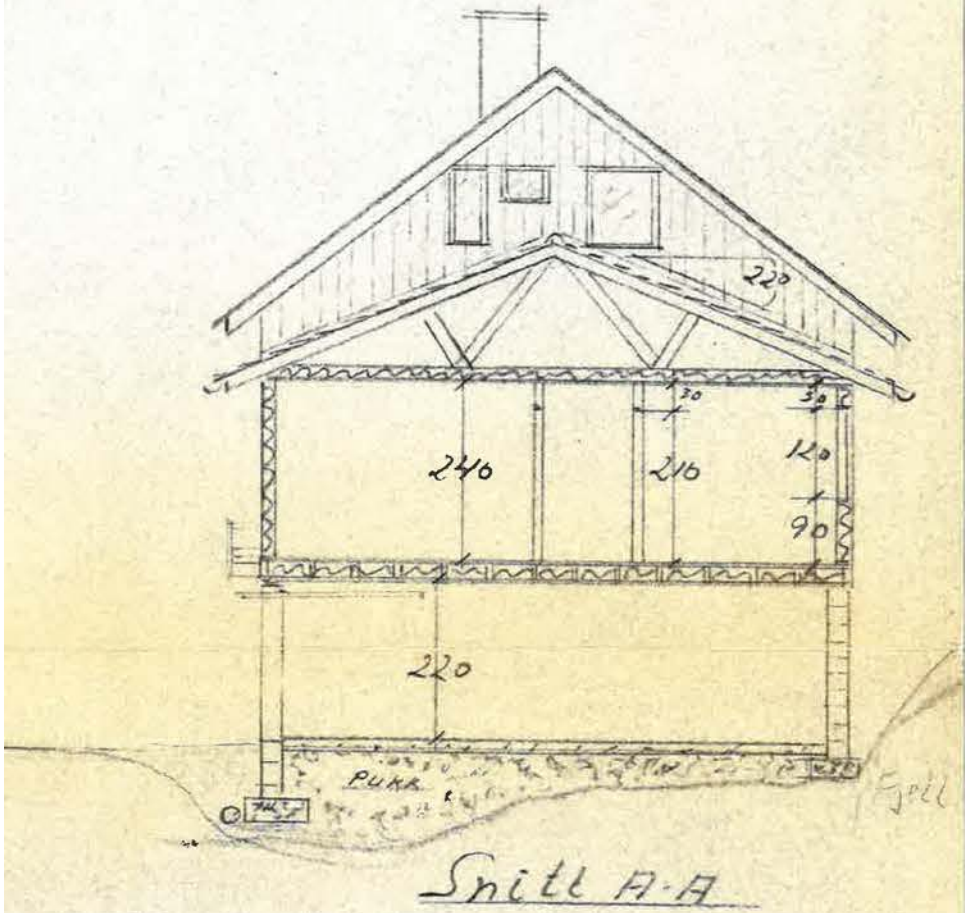


Plan. Gammelt Nytt





Nord.



Snitt A-A

**SANDEFJORD KOMMUNE**BYARKITEKTEN  
3200 SANDEFJORD  
Sentralbord 68 100**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18. 6. 1965.  
Jfr. samme lovs § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse): <b>Årøveien 52</b>	Matr.nr.:	G.nr.:	B.nr.:	Parsell nr.:
		<b>80</b>	<b>22</b>	
Arbeidets art: <b>Tilbygg - garasje</b>	Byggesak nr.: <b>D 184/81.</b>			
Byggherre: <b>Kirsten Gustavsen</b>	Adresse: <b>Årøveien 52</b>			
Anmelder: <b>Kåre W. Johannessen</b>	Adresse: <b>Årøveien 50</b>			
Ansvarshavende: " "	Adresse: " "			

- Bygningskontrollen har besiktiget bygget.
- I medhold av bygningslovens § 99 gis det med dette midlertidig brukstillatelse for

- hele bygningen.

- følgende del av bygningen: .....

- Ansvarshavende plikter å påse at følgende gjenstående arbeider blir utført innen: 1.8.1982.

1. Utvendig puss av grunnmur.
2. Takrenne og nedløp på østfasaden.

- Umiddelbart etter fristens utløp skal det avholdes ferdigbefaring.

Sandefjord, den 27.05.82.

Bygningsjef

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende

*for Arne Kronstad*  
Arne Kronstad

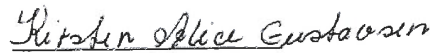
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av denne ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. (Jfr. bygningslovens § 93).

Rekvirert iht følgebrev/  
rekvirent ikke oppgitt  
980007613  
egn. nr./fødselsnr.Doknr: 397292 Tinglyst: 22.05.2012  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**ERKLÆRING**

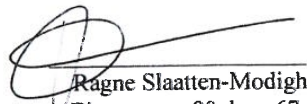
Undertegnede, Kirsten Alice Gustavsen, fnr. \_\_\_\_\_, eier av gnr. 80, bnr. 22 i Sandefjord gir herved nåværende og fremtidige eiere av gnr. 80, bnr. 67, rett til å kjøre over min eiendom for å få adkomst til sin garasje.

Denne erklæring blir å tinglyse på gnr. 80, bnr. 22 i Sandefjord.


Sandefjord, den 21.05.2012



Kirsten Alice Gustavsen  
Eier av gnr. 80, bnr. 22 i Sandefjord




Ragne Slaatten-Modigh  
Eier av gnr. 80, bnr. 67



Ronnie Slaatten-Modigh  
Eier av gnr. 80, bnr. 67

Rett kopi  
  
Trine L. Sanne  
Eiendomsmegler MNEF

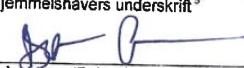
## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>


Innsenders navn (rekvirent): Oddvar Odd Holter Johannessen		Plass for tinglysingsstempel   Doknr: 180794 Tinglyst: 04.03.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Årøveien 56		
Postnummer: 3233	Poststed: Sandefjord	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	

<b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b>	
Navn Borgar Lindhjem	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)

<b>2. Eiendom (avgivers)<sup>3</sup></b>					
Kommunenr. 0706	Kommunenavn Sandefjord	Gnr. 80	Bnr. 22	Fnr.	Snr.

<b>3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B</b>					
<b>A</b>	<b>Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)<sup>4</sup></b>				
	Kommunenr. 0706	Kommunenavn Sandefjord	Gnr. 80	Bnr. 48	Fnr.   Snr.
<b>B</b>	<b>Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)</b>				
	Navn				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato 09.11.12	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> 
------------------	--

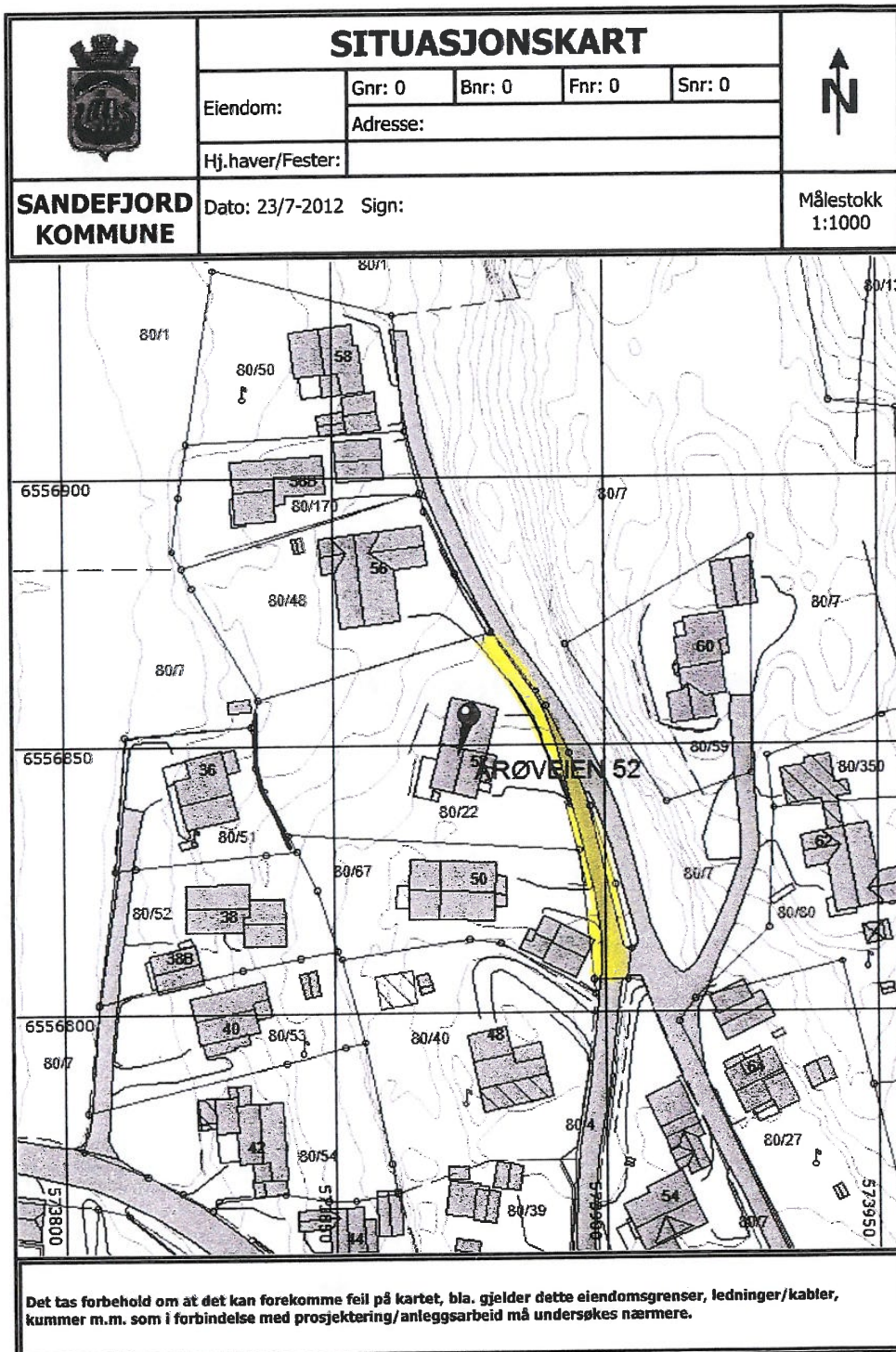
<b>4. Beskrivelse av rettigheten</b> <sup>6</sup>	
Det gis veirett over GBNR 80/22 ihht vedlagte kartskisse for GBNR 80/48	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)</b> <sup>7</sup>	
<b>6. Underskrifter</b>	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>
Sandefjord 09.11.12	

## Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til Innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen. jfr. avhendingstoven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Utskrift

Page 1 of 1



Sign: *Oddvar O. Johansson*  
<http://kart2.nois.no/sandefjord/Content/printDynaLeg.asp?Left=573791.1164581329...> 23.07.2012

St. nrk. Kr. 20, - 333-

Avskrift av dagbok nr. 49/1196 P  
Sandefjord byfogdembete

Skjøde.

Underkrevne Harald Johannesen  
født 6/10-1909, skjødet, og overdrar  
herved til min sønn Klare Johannesen  
født 10/5-1936, parsellen, Brønni,  
gnr. 80, bnr. 67, i Sandefjord,  
for en kjøpsum av kr. 500,00, fem hundre  
kroner. Kjøpsummen er gjort på  
omformet måte, kjøpen ligger i selgers  
rettighet, og forpliktsen, således som  
siedommen har vært ham til hørende,  
alt gjeldhold påhviler kjøperen.  
Kjøperen har rett til seg til parsellen på  
selgers utlagte veg over bnr. 22. Gnr 80.

Østre Aress. den 6. November 1968.

Harald Johannesen.

Vi bekrefter at Harald Johannesen har  
undertegnet dokumentet i vårt nærvær,  
og at han er over det år

Knut Slaatten

Johanne Slatten

Jeg som tykker herved i skjøttingen  
Østre Aress. 6. November 1968.

Borghild Johannesen

Til vittelighet.

Knut Slaatten

Johanne Slatten

Eiendommen, som er stor 1024 m<sup>2</sup>  
er av hensyn til beregningen av  
gebyr og stempel satt til  
en verdi av Kr. 2.000,-.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

### Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Årøveien 52  
3233 SANDEFJORDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kaia Hostvedt DahleTelefon: 909 82 998  
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre