

Maurstien 19B, 3218 SANDEFJORD

**Lekkert og oppgradert rekkehus
med fantastisk sjø- og fjellutsikt,
solrike uteplasser og peis.
Familieorientert bolig!**



aktiv.



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 3 990 000,-
Total ink omk.: Kr 3 990 000,-
Selger: Cecilie Mejlænder Okada
Shinichi Okada

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 126/131 kvm
Tomtstr.: 187 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 301
Gnr. 48, bnr. 384
Oppdragsnr.: 1311250110

Lekkert og oppgradert rekkehus med fantastisk sjø- og fjellutsikt, solrike uteplasser og peis.

Her bor du i et veletablert og hyggelig nabolag med fantastisk panorama fra sjø til fjell. Rekkehuset har solrike uteplasser, som en lun krok ved inngangen hvor du kan nyte morgenkaffen, og balkong med nydelig kveldssol og solnedgang.

Boligen er lys og gjennomført med HTH-kjøkken (2011), helfliset bad, varmepumpe, peisovn som gir en behagelig atmosfære året rundt og ekstra god takhøyde i 1. etg. Underetg. har koselig stue med utgang til hagen, nyere bad og romslig soverom.

Dette er et fredelig og familievennlig område med trygg gangavstand til skole, barnehage, idrettsparken GØIF, sentrum og fine turområder i både skog og sjø.

Her får du et hjem med sjeldent gode solforhold, utsikt og trivsel - perfekt for barnefamilier, par eller deg som ønsker en ny, rolig start i et godt bomiljø!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	59
Egenerklæring	90
Planopplysninger	95
Reguleringskart med bestemmelser	97
Grunnkart	100
Energiattest	101
Midlertidlig brukstillatelse	108
Byggemeldte tegninger	109
Servitutt	110
Tiltak, avvik og anmerkninger ihht brannforebygging	111
Nabolagsprofil	112
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 126 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 131 m²

TBA: 8 m²

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 65 m² Kjellerstue/gang, soverom, bad, vaskerom, bod 1 og bod 2.

1. etasje

BRA-i: 61 m² Vindfang, kjøkken, soverom 1, soverom 2, stue/gang og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etasje:

Vindfang: 2,1 m²

Kjøkken: 9,8 m²

Soverom 1: 6,9 m²

Gang/stue/trapp: 25 m²

Bad: 2,9 m²

Soverom 2: 10,9 m²

Areal underetasje:

Kjellerstue m/trapp: 28.1 m²

Soverom: 10,5 m²

Gang: 4,2 m²

Bad: 4,5 m²

Vaskerom: 4 m²

Bod 1: 1,9 m²

Bod 2: 8,6 m²

Utvendig bod på ca. 5m² ifølge selger.

LOVLIGHET:

Byggetegninger:

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

Kommentar: Liten gang til bad og vaskerom i underetasjen er tegnet inn som bod, men er naturlig å bruke som gang (oppholdsrom).

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Kommentar:

2023: Ny ventilator kjøkken, montering av varmepumpe og diverse el-arbeider.

2024: Skiftet innvendige dører, slipt parkettgulv i underetasje, renovering av bad i underetasje og det ble montert 9 tre-trinns taklamper. 6 stk i underetsjen, 3 stk i 1. etasje.

2025: Nytt blandebatteri/kran på kjøkken og vaskerom, samt trykkventil i vaskerom.

Krav for rom til varig opphold:

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

Se vedlagt tilstandsrapport for mer opplysninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

187 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er tilnærmet flat på begge sider av bygningsmassen.

Beliggenhet

Maurstien ligger tilbaketrukket og fredelig i et veletablert boligområde i Sandefjord - perfekt for deg som ønsker ro, trygghet og nærhet til det viktigste. Her bor du i et barnevennlig nabolag med fine turområder og grønndrag like utenfor døren, samtidig

som du har alt du trenger innen rekkevidde. Det er kort vei til barnehage, skole, Sandefjord sentrum, flotte turstier og badestrender rett i nærheten som blant annet idylliske Lahelle og Skjellvika badestrand.

Ikke langt unna ligger Østerøya Idrettspark - en lokal juvel for deg som setter pris på fritidsaktiviteter, rekreasjon og nærmiljø med puls. Her møtes barn, ungdom og voksne til fotballkamper, treninger og sosiale samlinger.

Skoler og barnehager ligger i korte avstander med enkel adkomst. Nærmeste dagligvarebutikk finner du på Joker Gjekstad eller Rema 1000 Østerøyveien med et større utvalg. Boligen ligger svært sjønært til og har et perfekt utgangspunkt for truglade familier og de som ønsker å ha nærheten til sjøen. Mange fine sandstrender i umiddelbar nærhet.

Ellers er det en rask svipptur med bil ned 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. På sommerstid er det yrende liv på bryggekannten.

Torp flyplass ligger ca. 15 minutter unna med bil, togstasjonen ligger ca. 3,6 km unna og det er kort vei til påkjøring til E-18 som er perfekt for pendlere! Busstopp i Gjekstadveien (ca. 0,3 km) tar deg ned til knutepunkt i sentrum.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Gokstad skole (1-7 kl.) ca. 1.1 km

Varden ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.9 km

Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 3.6 km

Skagerak International School ca. 3.3 km

Sandefjord videregående skole ca. 5.2 km

Barnehager:

Toppen barnehage (0-5 år) ca. 0.5 km

Høgenhall barnehage (1-5 år) ca. 1 km

Gjekstad Kanvas-barnehage (1-5 år) ca. 1 km

Skolekrets

Gjekstad

Offentlig kommunikasjon

Gjekstadveien (Linje 161) ca. 0.3 km

Sandefjord stasjon (Tog linje RE11, RX11) ca. 3.6 km

Sandefjord lufthavn Torp ca. 14 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehusbolig over to plan (underetasje og 1. etasje), oppført i 1984. Det har blitt utført oppgraderinger som nytt sikringsskap/innmat (2010), kjøkkenventilator og varmepumpe (2023), innvendige dører og oppgraderinger i underetasje (2024), samt totalrenovering av bad i underetasje (2024, med dokumentasjon). Boligen vurderes som normal i relasjon til alder, med forventet behov for jevnt vedlikehold. TG2 omfatter bl.a. taktekking, nedløp/beslag, kledning, vinduer, ytterdør, balkong/utvendige rekkverk, ildsted, rom under terreng, innvendig trapp, elektrisk anlegg (anbefalt utvidet elkontroll), vann- og avløpsrør, drenering/fuktsikring, grunnmur, terreng, utvendige VA-ledninger, kjøkkeninnredning og enkelte punkter på bad 1. etasje.

TG3 er satt på: vaskerom i underetasje (alder/manglende tettesjikt, behov for totalrehabilitering). For øvrig vises det til de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Bygningen er oppført etter regelverket på søknadstidspunktet; dagens krav til innneklima, energi, lyd og brannsikkerhet er strengere enn da boligen ble oppført.

UTVENDIG

Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2004. Taktekking er vurdert fra taket. Vindskier, forkantbord og gesimsbord i malt tre. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2004. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Kledning sist malt i 2020. Taktypen består av saltak med takstoler av tre. Undertak av bærende og avstivende taktro. Det er ingen adkomst til loftkonstruksjon, men det er innsisert i lite loftrom over bad med gipset himling. Loft skal etter byggemåte være isolert med mineralull og det er synlige luftespalter ved raft. Det er ikke spor etter fuktskader fra underliggende himling og ingen unormal fukt å måle ved befaring. På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjon til å være i god stand. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2014 i kjellerstue. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1978 - 1984 og stuevinduer fra 2004. Det ble montert nye tetningslister på vinduer i soverom og kjøkken i 2023. Malt balkongdør fra 2014 i tre med 2-lags isolerglass. Isolert og formpresset ytterdør fra 2014 i

underetasje. Malt ytterdør med sidefelt av glass. Montert nye tetningslister i 2023. Overbygget balkong på 3 m² med utgang fra soverom. Terrassebord i trykkimpregnert tre. Liggende malt rekkverk på 88 cm. Overbygget inngangsparti på 5 m². Terrassebord og trappetrinn i trykkimpregnert tre oppført i 2016. Terrassebordene er beiset i 2025.

INNVENDIG

Gulvene har parkett og laminat. Vegger har malt slett tapet og malt strietapet. Tak har malte/behandlede plater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, og er isolert etter byggemåte. Gulv mot grunn er av betong. Retningsavvik er kontrollert i stue og kjøkken i 1. etasje, samt kjellerstue og soverom i underetasjen. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor +/- 10 mm, noe som er normalt i forhold til bygningens alder. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling fra 2014 og målinger ligger under grenseverdier. Gulv under terreng er av betong, tekket med parkett. Veggene har pusset mur/betong. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper. Trinn ble slipt/behandlet i 2010. Det er innvendige malte profilerte fyllingsdører fra 2024 og en eldre skyvedør av tre.

VÅTROM

Bad i 1. etg. fra 2010, utført av fagfirma. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør. Avtrekket fungerte ved test, men det høres ut som viften går litt i dekselet som lager en u lyd, og dette bør justeres. Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

Bad i underetasjen fra 2024 utført av fagfirma. Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak. Gulv er tekket med vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme. Det er bra fall mot sluk. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det foreligger dokumentasjon på våtrom og utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger. Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør. Avtrekket fungerte ved test. Badet er totalrenovert i 2024, og det foreligger dokumentasjon. Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

Vaskerom i underetasjen fra byggeår. Rommet inneholder skyllekum i rustfritt stål, varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin. Det er malt mur og malte plater på vegg. Malte plater i tak, Malt betonggulv med bra fall mot sluk. Sluk i gulv av plast. Det er lufteventiler i himling og vegg. Tilluftspalte under dør. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da vegger med sanitærutstyr går mot yttervegg og er av mur. Det er påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på yttervegg.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat

med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert kjølfryseskap, komfyr, og platetopp (2022). Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av kobberrør fra byggeår og plastrør (rør i rør) til bad i underetasje fra 2024 og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i vaskerom. Stoppekran plassert i vaskerom. Innvendig avløp er av plast. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen. Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra begge bad og kjøkken. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2011, plassert i vaskerom. Sikringsskap er plassert i bod. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 13 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring. Nytt sikringsskap med innmat montert av elektriker i 2010. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av fjell og fyllingsmasser. Det er lagt drenering på østsiden av boligen i 2016 av fagfirma. Faktura på arbeider er fremvist. Dreneringen skal være utført i henhold til praksis med vorteplast mot grunnmur med klemlist og fleksible drencrør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drencrør og koblet på nabo sitt drencrør og ut til bakken. Grunnmur oppført av pussede lecablokker. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Tomten er tilnærmet flat på begge sider av bygningsmassen. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

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.
Boden er ikke tilstandsvurdert.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Taktekking:

Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2004. Taktekking er vurdert fra taket. Vindskier, forkantbord og gesimsbord i malt tre. Normal aldring og vær slitasje på shingel. Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft".

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Noe værslitasje på vindskier.

Det er ikke tilstrekkelig oppkant/dårlig festet takshingel mot vegg over kjellerstue.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men

tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppkanten mot vegg over kjellerstue bør utbedres. Konsekvensen av eldet takteking og dårlig festet oppkant er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Vindskier har behov for vedlikehold.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2004. Renner må påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke fastmonterte stigetrinn til pipen på svakt hellende tak med asfaltshingel.

Det er ingen alternativ feieadkomst fra innside/loft.

Avflasset belegg på pipehatt og noe rustdannelser på israftbeslag.

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

Konsekvens/tiltak:

Stigetrinn for feier bør monteres. Uten utbedring kan feiing nektes og risiko ved arbeid på tak øker.

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

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Kledning sist malt i 2020.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, 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 oppfukning og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Vinduer - 2:

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1978 - 1984 og stuevinduer fra 2004. Det ble montert nye tetningslister på vinduer i soverom og kjøkken i 2023. Glasslister på stuevindu er skiftet i 2025.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 er gitt basert på en helhetsvurdering av generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med noe værslitt treverk. Det er påvist påbegynte råteskader i karm på kjøkkenvindu. Beslag under stuevinduer er kortere enn vannbrettet.

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 tettelistene 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 - 2:

Malt ytterdør med sidefelt av glass. Montert nye tetningslister i 2023.

Vurdering av avvik:

Tilstandsgrad er satt da over halvparten av forventet brukstid er passert.

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

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak:

Ytterdøren er jevnlig vedlikeholdt og fungerer, men ut fra alder og normal levetid må det påregnes behov for tiltak over tid. Det bør følges med på tilstanden, og nødvendige utbedringer eller utskifting bør vurderes for å unngå økt varmetap, redusert sikkerhet eller funksjonssvikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Overbygget balkong på 3 m² med utgang fra soverom. Terrassebord i trykkimpregnert tre. Liggende malt rekkverk på 88 cm. Overbygget inngangsparti på 5 m².

Terrassebord og trappetrinn i trykkimpregnert tre oppført i 2016. Terrassebordene er beiset i 2025.

Vurdering av avvik:

Høyden på rekkverket ved balkongen er målt til 88 cm, noe som er under dagens krav på 1,0 meter.

Avstanden mellom de liggende rekkverksbordene er målt til opptil 12 cm. Etter dagens krav skal avstanden mellom horisontale rekkverksbord ikke overstige 2 cm.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverkshøyde og åpninger i trapp tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger.

Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

INNVENDIG

Pipe og ildsted:

Det er plassbygget peis i kjellerstue, Peisovninnsats av støpejern. Pipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke i gang. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

Ildfast stein har sprekker.

Konsekvens/tiltak:

Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket, for å unngå videre skade på ildstedet.

Rom Under Terreng:

Gulv under terreng er av betong, dekket med parkett. Veggene har pusset mur/betong. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. 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 innneklimaet.

Innvendige trapper:

Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper. Trinn ble slipt/behandlet i 2010.

Vurdering av avvik:

Rekkverkshøyde på 89 cm er minimalt under dagens krav på 90 cm.

Åpninger i trinn på 13,5 cm er under dagens krav på 10 cm.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverkshøyde og åpninger i trapp tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

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 påvist en sprekk i bakkant av toalett.

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:

Det anbefales å utbedre eller skifte ut den skadede flisen for å opprettholde et godt estetisk inntrykk og forhindre at sprekker utvikler seg videre.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Sanitærutstyr og innredning:

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Innredningen har fuktsveller på siden mot dusj.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en dreusspalte eller lekkasjesikring. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Fuktsveller på innredningen bør utbedres for å forhindre videre fuktskader og forringelse av materialene.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da vegger med sanitærutstyr går mot yttervegg og er av mur. Det er påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på yttervegg.

Vurdering av avvik:

Det er indikert høye fuktverdier mot yttervegger og synlig saltutslag bak varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak:

Anbefalt tiltak er full rehabilitering av våtrom.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr, og platetopp (2022). Opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

Vurdering av avvik:

Det er påvist fuktsveller i bunn av enkelte fronter.

Kjøkkenkranen er uten stoppfunksjon og kan beveges utenfor vaskekummen.

Konsekvens/tiltak:

Fuktsvelling vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.

Det anbefales å justere eller skifte ut kranen for å sikre at vannstrålen holdes innenfor vaskekumområdet, for å redusere risikoen for vannsøl og påfølgende fuktskader på benkeplate og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Innvendige røropplegg består av kobberrør fra byggeår og plastrør (rør i rør) til bad i underetasje fra 2024 og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i vaskerom. Stoppekran plassert i vaskerom. 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:

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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:

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes, slik at det blir enklere å identifisere og vedlikeholde de ulike vannledningene. Manglende kursfortegnelse kan føre til feil ved fremtidig arbeid eller ved lekkasjer, og øker risikoen for unødvendige skader og kostnader.

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt med kobberrør fra byggeår, 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. 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:

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.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap er plassert i bod. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 13 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring. Nytt sikringsskap med innmat montert av elektriker i 2010.

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

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

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. Ukjent.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei. Det er fremvist samsvarserklæring fra 2010/11 på enkelte el-arbeider og el-sjekk med retting av avvik. Det er fremvist samsvarserklæring fra 2024 på nytt opplegg bad i underetasjen og enkelte el-arbeider, samt ny kurs til varmepumpe.

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

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

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

Generelt om anlegget:

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

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

Inntak og sikringsskap:

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på hele elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

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.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering:

Det er lagt drenering på østsiden av boligen i 2016 av fagfirma. Faktura på arbeider er fremvist. Dreneringen skal være utført i henhold til praksis med vorteplast mot grunnmur med klemlist og fleksible drensrør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drensrør og koblet på nabo sitt drensrør og ut til bakken. Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

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

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til indikasjonene på begrenset effekt av drenering/tettesjikt. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsmassen.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur oppført av pussede lecablokker. Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

Det er synlige horisontalriss langs ytterveggene i bodene. Dette kan være et symptom på jordtrykk mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak:

Horisontalrissene i grunnmur bør tettes og følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom risset utvider seg, kan det bli nødvendig med ytterligere tiltak.. Konsekvensen av slike riss kan være svekkelse av grunnmuren, som igjen kan føre til følgeskader på byggets konstruksjon.

Terrengforhold:

Tomten er tilnærmet flat på begge sider av bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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 bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.

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 fra byggeår, 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:

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell:

Vaskerom i underetasjen fra byggeår. Rommet inneholder skyllekum i rustfritt stål, varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin. Det er malt mur og malte plater på vegg. Malte plater i tak. Malt betonggulv med bra fall mot sluk. Sluk i gulv av plast. Det er lufteventiler i himling og vegg. Tilluftspalte under dør.

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:

Vaskerommet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da det mangler/ikke synlig membran. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader.

Manglende avtrekk gir fare for kondens og muggsoppskader. Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør system.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 07.10.2025 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje,

råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskrivelse: Vannlekkasje badrom nede, totalrenovert TEK 17 i 2024.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Fagmessig utført totalreovering. Arbeid utført av Alf Larsen AS m/ Kilen Rør AS og PEC Elektro AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: Fagmessig utført.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Drenering v/ Dobot-Nor ANS, baksiden v/Folvik Bygg og Eiendomsservice AS. Arbeid utført av Drenering fasade avledet avløpsrør 2016, avledet avløpsrør baksiden 2019.

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Sprekk i murvegg bod og vaskerom, alltid vært der.

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

Beskrivelse: Nytt sikringsskap m/ jordfeilbryter og overspenningsvern 2010. Div. elektrisk arbeid v/faglært, samsvarserklæringer 2023-2025 i Boligmapa. Arbeid utført av: Skagerak Elektro AS og PEC Elektro AS.

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

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

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Nytt tak 2004, sammen med de 4 andre boligene i rekka. Ny terrasse v/inngangsparti samtidig med drenering 2016 (Dobot-Nor ANS). Arbeid utført av Vestfold Kobber og Blikkenslagerverksted AS.

21 Er det foretatt radonmåling? Ja. Beskrivelse: Oppe og nede ble målt.

21.1 Radonmåling: År 2014. Verdi Oppe 79, nede 73.

Tilleggs kommentar: Nye lydisolerende dører alle rom 2023, varmepumpe 2023, i tillegg til. nytt bad, hele underetasjen pusset opp 2024, overetasjen delvis pusset opp 2023-2025, ny kjøkkenvifte 2023, platetopp 2022, 9 tre-trinns taklamper installert (6 nede, 3 oppe) 2024. Boligen utleid i 12 år mens vi bodde i Japan. Bodde selv i 9 år, så i 2 år.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Rekkehusbolig over to plan (underetasje og 1. etasje), oppført i 1984.

I boligens 1. etasje finner du kjøkken, stue/spisestue, 2 soverom, bad og vindfang.

I boligens underetasje finner du kjellerstue/gang, soverom, bad, vaskerom og 2 boder.

Ellers er det en utvendig bod på ca. 5m2 ifølge selger som er perfekt for sykler, hageredskaper etc.

Standard

Velkommen til Maurstien 19B – et meget trivelig rekkehus som ligger luftig og fritt til på toppen av Gjekstad, med en utsikt som strekker seg fra sjøen i sør til åskammene i vest. Her får du et hjem med sjeldent gode solforhold, oppgraderte overflater og en lun atmosfære som gjør at du umiddelbart senker skuldrene når du kommer hjem.

Boligen ligger i et fredelig og familievennlig område med gangavstand til skole, barnehage og fine turområder – samtidig som sentrum av Sandefjord bare er en kort kjøretur unna. Dette er et nabolag hvor barna trygt kan sykle mellom husene, og hvor naboene hilser når man møtes.

Allerede ved inngangspartiet får man en god følelse. Her er det laget en hyggelig sittekrok hvor du kan nyte morgenkaffen mens solen varmer, og det lille overbygget gjør at du kan sitte ute nesten hele året. Innenfor døren møtes du av en lys og innbydende entré med plass til både sko, jakker og et lite møbel.

Kjøkkenet har en behagelig og åpen atmosfære, med nydelig lys som strømmer inn gjennom vinduet over spiseplassen. Her får du morgensolen rett inn, og takhøyden gir rommet en luftig og god følelse. Kjøkkenet ble oppgradert i 2011 med innredning fra HTH i klassisk stil, og har integrerte hvitevarer som gjør hverdagen praktisk og oversiktlig.

I samme etasje finner du to gode soverom, et helfliset bad med varmekabler, samt spisestue med fleksibel bruk. Ønsker du et ekstra romslig oppholdsrom, kan vegg mellom spisestuen og hovedsoverommet enkelt åpnes for å skape en større stue. Ellers er det ekstra god takhøyde i denne etasjen. Fra hovedsoverommet er det utgang til en solrik balkong med fantastisk utsikt mot horisonten – perfekt sted for å avslutte dagen og se solen gå ned bak åsene.

I underetasjen finner du en koselig og lun stue med peisovn og direkte utgang til hagen. Her er det lett å trives – enten du fyrer i ovnen på kalde vinterkvelder, eller åpner dørene ut til gressplen en varm sommerdag. En ny varmepumpe sørger for et behagelig innneklima året rundt, og nylig oppgraderte gulv og overflater gir et rent og moderne uttrykk.

Badet i underetasjen ble nylig renoveret etter en vannlekkasje, og fremstår nå som nytt – med varmekabler, baderomsplater, dusjhjørne, toalett og pen servantinnredning. I tillegg finner du et praktisk vaskerom og godt med lagringsplass på dette planet.

Dette er en bolig med mange kvaliteter – og med en atmosfære som passer like godt for barnefamilien som ønsker et trygt og lunt hjem, som for den som vil starte et nytt

og roligere kapittel i livet. Her får du både utsikt, sol og sjel – kort sagt et hjem det er lett å trives i.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Mulighet for garasjeplass med elbillader i tilfluktsrommet i Maurveien, når det blir ledig plass. Drives av Maurveien Eiendom AS. Engangsbeløp for aksje ca. kr. 45 000, deretter ca. kr. 750 pr. måned.

Parkering på felles parkering. Ellers gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

93214545

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-luft-varmepumpe i kjellerstue fra 2023.

Termostatstyrte varmekabler på begge bad.

Veggmonterte panelovner.

Det er plassbygget peis i kjellerstue med peisovninnsats av støpejern.

Kommentar fra kommunen:

Sist tilsyn og feiing var 09.01.2023.

Anmerkning: Røykløp - Plassering. Type: Element. Produsent: Ukjent. Modell: Element (Tak).

Info 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

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 15 433

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 840 070

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 360 280

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Ellers betaler man for snømåking forhåndsvis, til Maurstien Vellag. Kr. 1000 ble betalt i Oktober. Utgift til snømåking er etter behov.

Velforening

Det er ikke-pliktig dugnad en eller to ganger i året.

Man må på tur bidra med å holde søppelrom rent og ryddig.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 48, bruksnummer 301 i Sandefjord kommune. Gårdsnummer 48, bruksnummer 384 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:

Andel i realsameie:

901757-1/29 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 3804 GNR: 48 BNR: 384 IDEELL: 1/17

04.11.1986 - Dokumentnr: 8602 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:48 Bnr:25

01.01.2020 - Dokumentnr: 1192159 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:48 Bnr:384

01.01.2024 - Dokumentnr: 371044 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:48 Bnr:384

13.07.1984 - Dokumentnr: 4854 - Erklæring/avtale

RETT FOR KOMMUNEN TIL Å KJØPE UBEBYGGET GRUNN TIL KOMMUNALT
ELLER ANNET OFFENTLIG BRUK

Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1984 - Dokumentnr: 4854 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSER OM VANN OG KLOAKKLEDNINGER M.V

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1984 - Dokumentnr: 4275 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:48 Bnr:25

01.01.2020 - Dokumentnr: 1783952 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:48 Bnr:301

01.01.2024 - Dokumentnr: 369338 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:48 Bnr:301

13.07.1984 - Dokumentnr: 4854 - Erklæring/avtale

RETT FOR KOMMUNEN TIL Å KJØPE UBEBYGGET GRUNN TIL KOMMUNALT
ELLER ANNET OFFENTLIG BRUK

Gjelder denne registerenheten med flere

I følge 13.07.1984 - Dokumentnr: 4854 - Erklæring/avtale har kommunen blant annet rett til å ha egne eller andre offentlige ledninger og kabler over tomten uten vederlag, og til å vedlikeholde disse. Kommunen skal kunne kjøpe ubebygget grunn til kommunalt eller annet offentlig bruk. Det skal heller ikke kunne nektes at eieren av naboeiendom setter opp uthus eller garasje helt inntil grensen når bygningsrådet finner dette hensiktsmessig. Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Maurstien 19 A-E datert 05.07.1985.

Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

- Fullførelse av leilighet 19D.

- Avtrekk fra vaskerom med el. vifte eller med tørkeskap/trommel med vifte.

Midlertidig brukstillatelse ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.07.1985.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Det er ikke registrert vannmåler hos kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 20220010.

Navn/plantype: Kommuneplanens arealdel 2023.

Status: Endelig vedtatt arealplan.

Ikraftttredelse: 21.09.2023.

KPHensynsonenavn: H310.

KPFare: Ras- og skredfare.

Forklaring: Arealet ligger innenfor fareområde for ras- og skredfare. Det betyr at området ligger under marin grense og/eller at det er et kjent fareområde for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak innenfor området.

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

Reguleringsplaner:

Id: 19800001.

Navn: Skaustua.

Plantype: Eldre reguleringsplan.

Status: Endelig vedtatt arealplan.

Ikraftttredelse: 30.06.1980.

Formål: Boliger.

Feltnavn: D.

Ellers er området regulering til boliger, lekeplass, friområde, vei og parkeringsplass.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

10 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 990 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 000 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 003 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 3 000,- (4 000,- helg). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

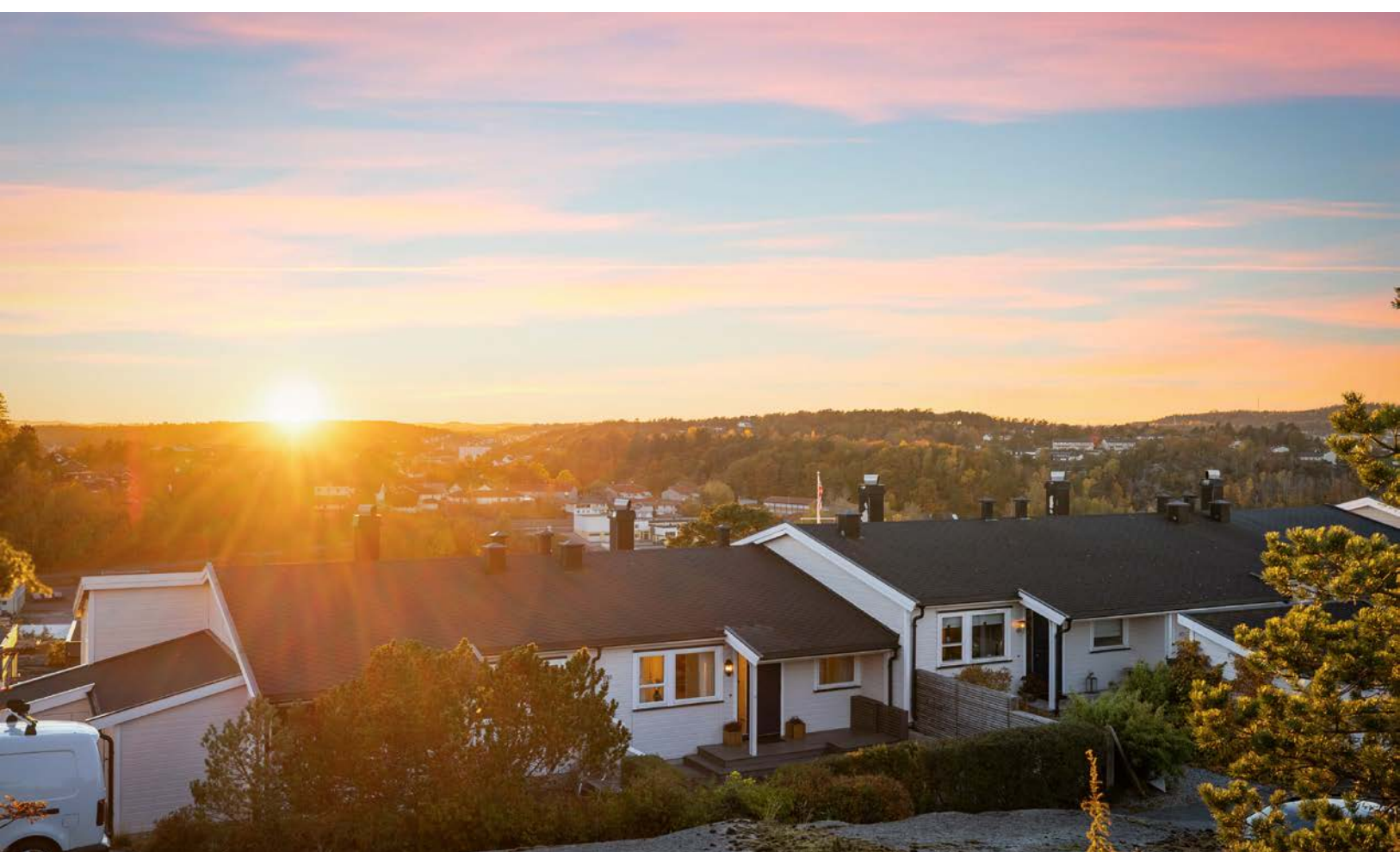
Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

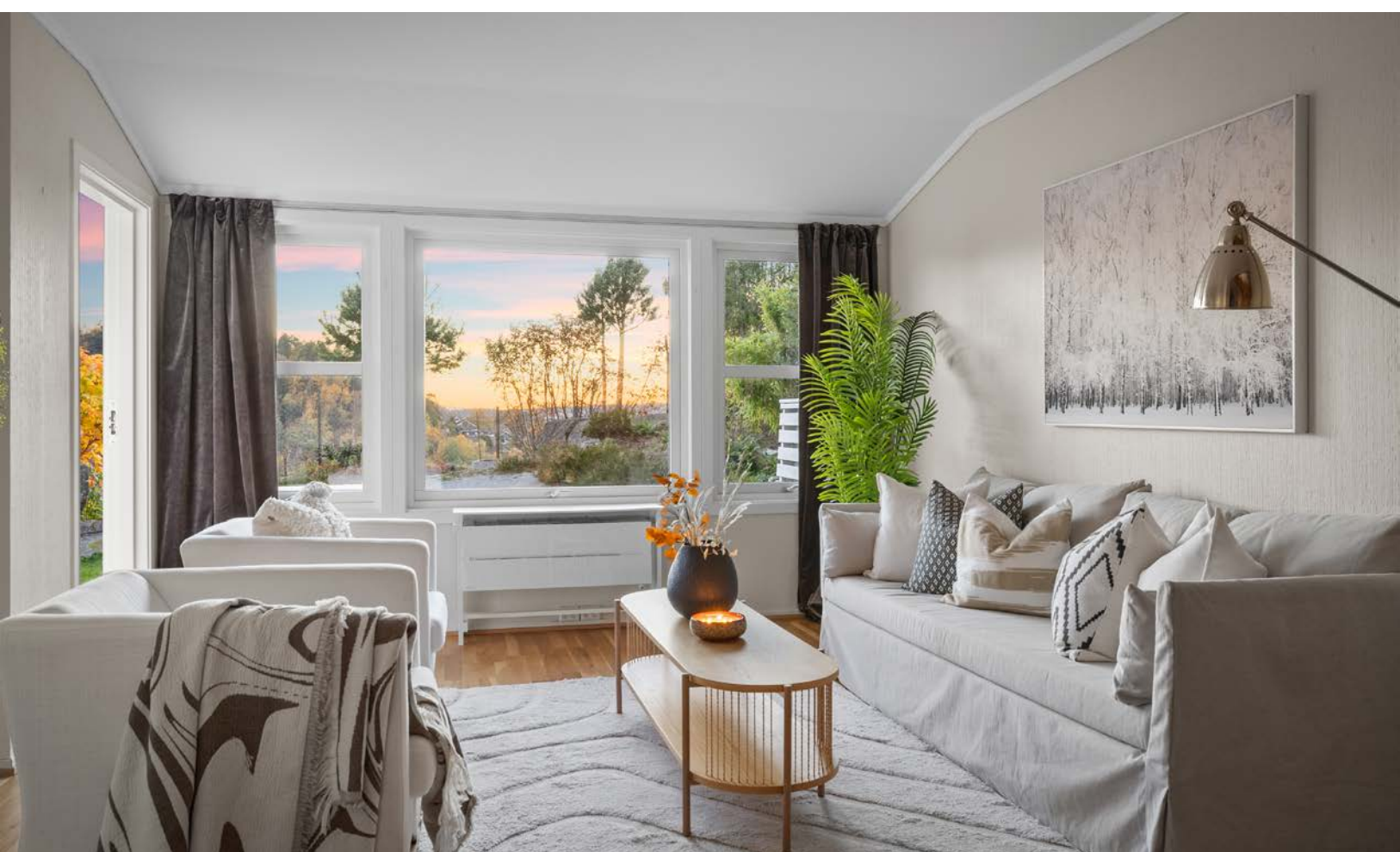
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

17.10.2025















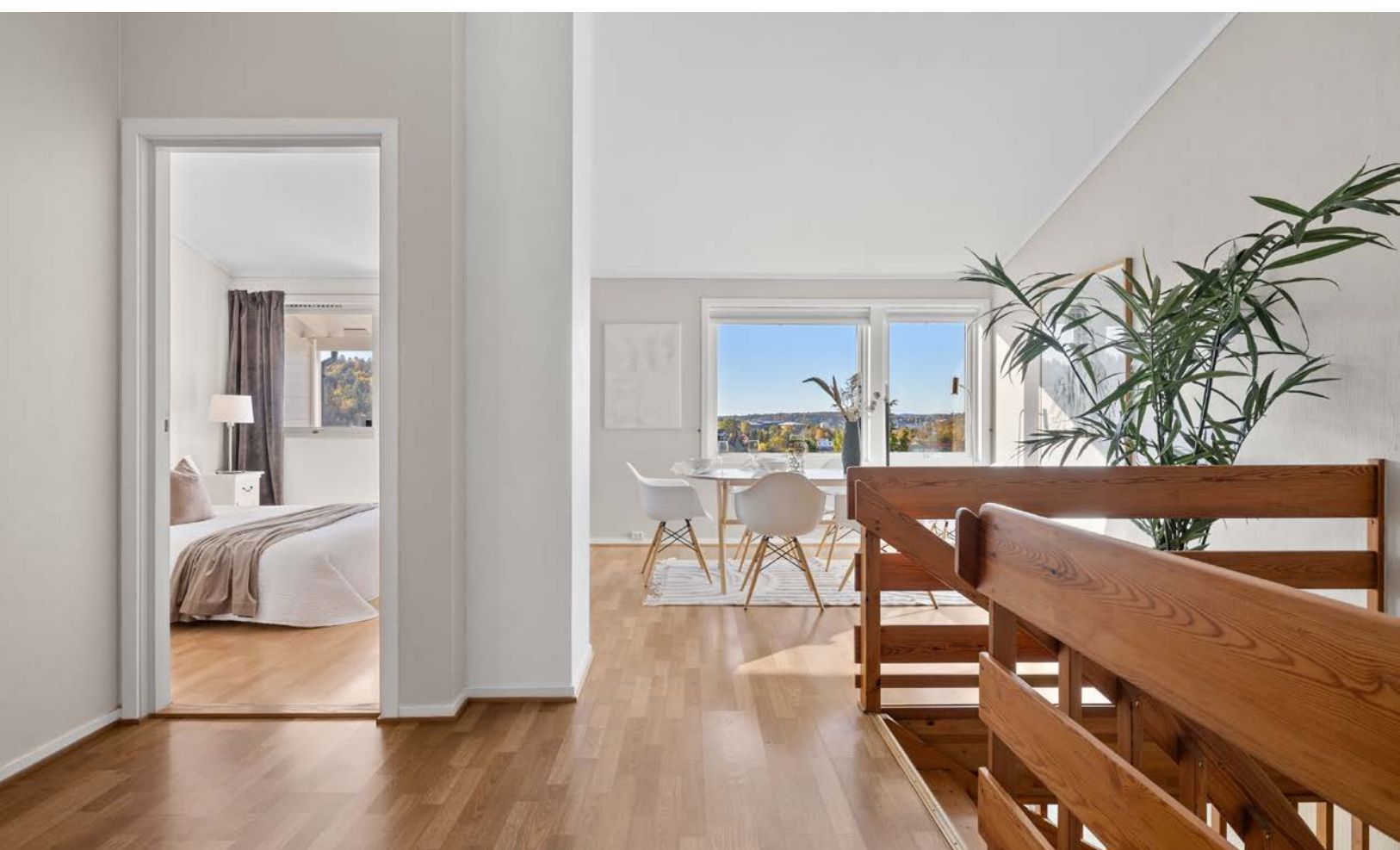






















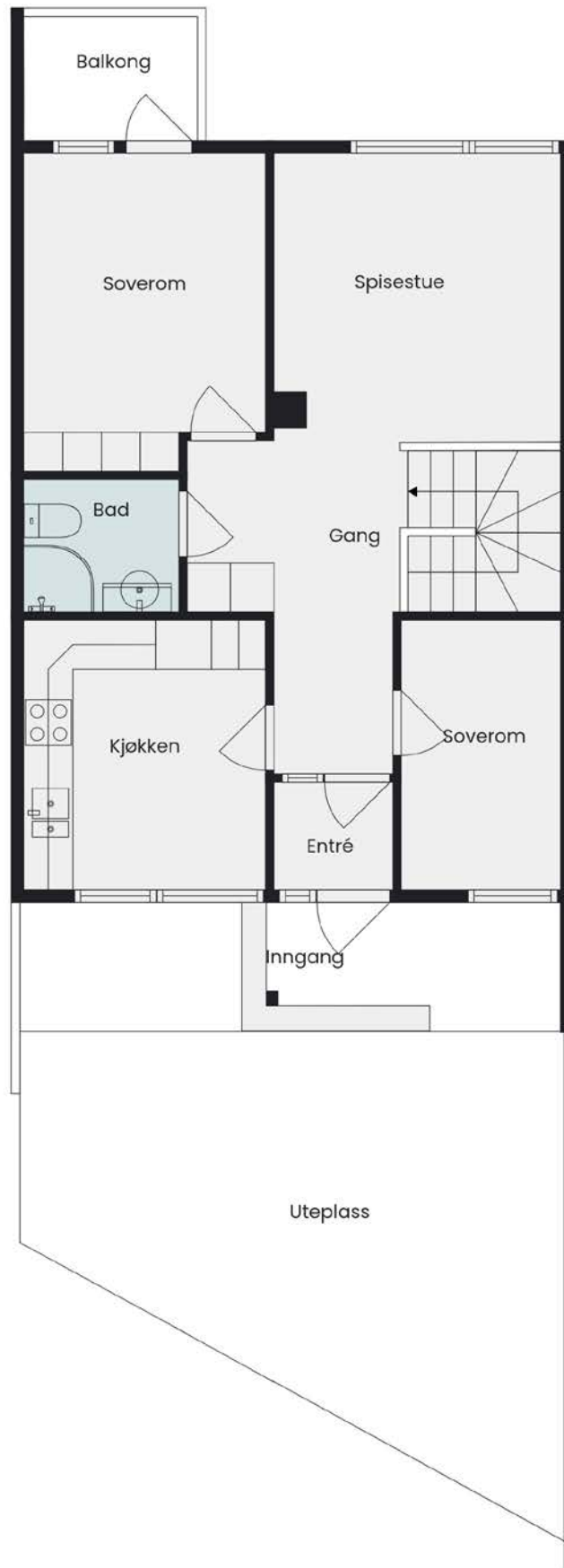


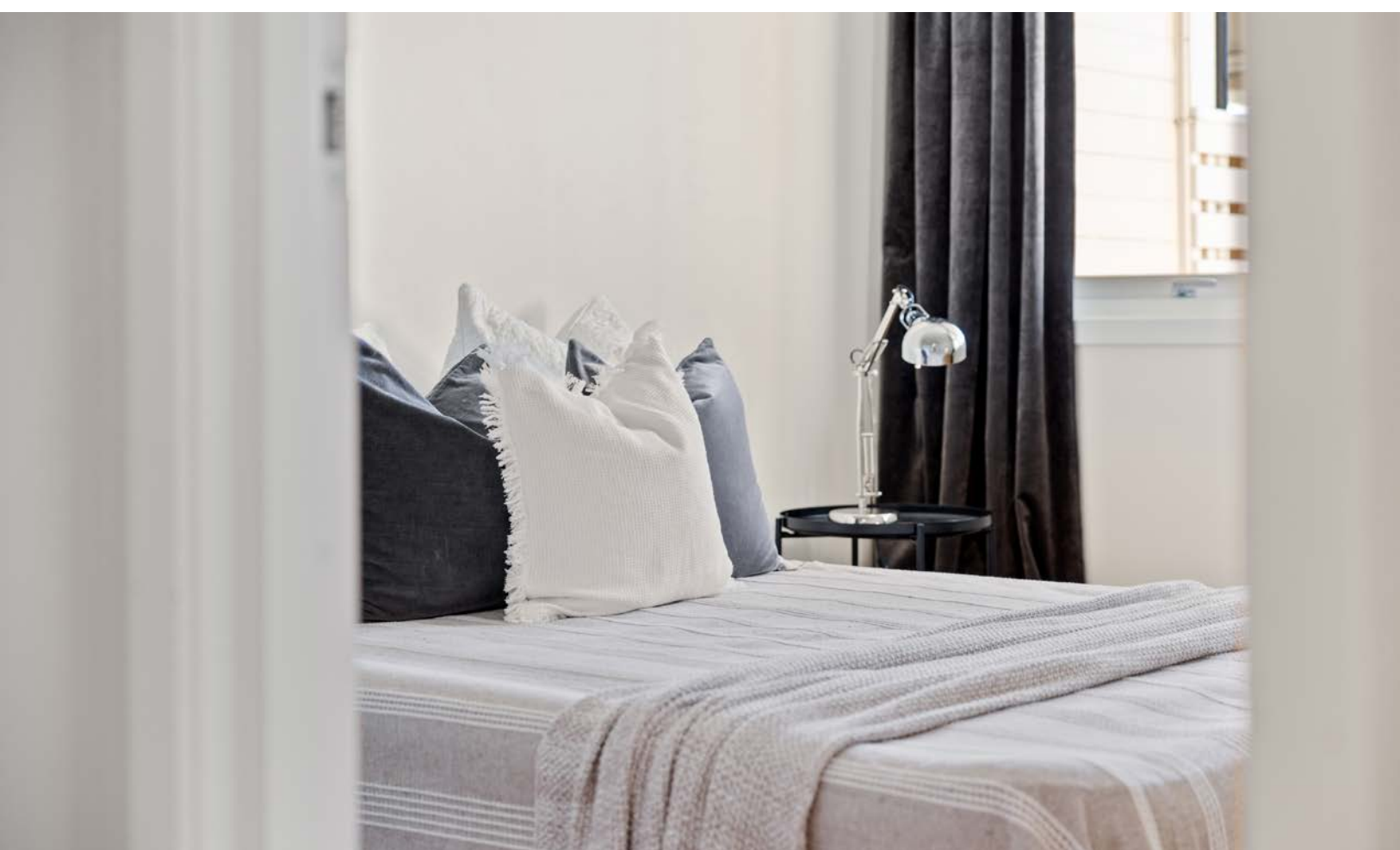


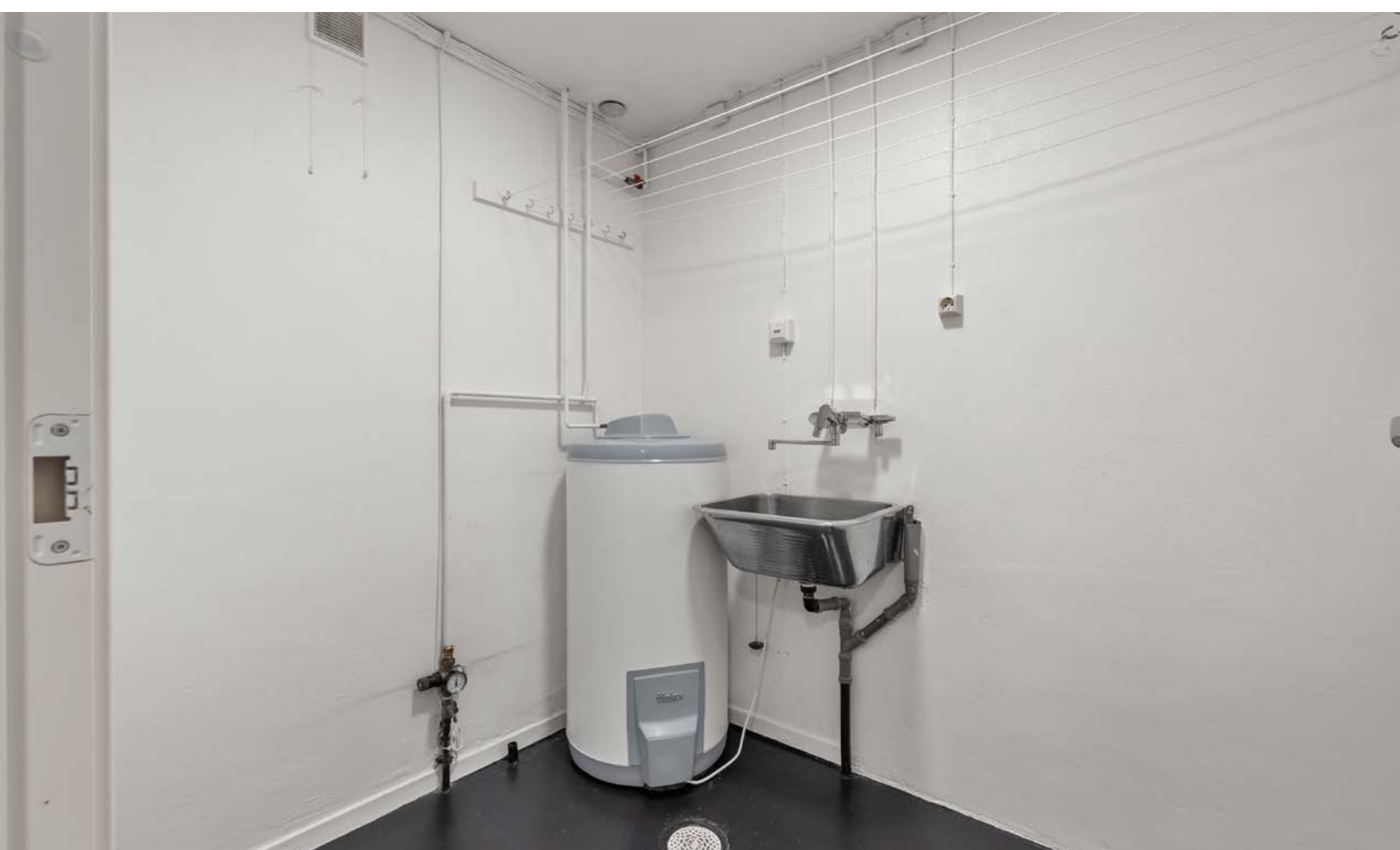


















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Maurstien 19 B, 3218 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 48, bnr. 301

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 07.10.2025

Rapportdato: 12.10.2025

Oppdragsnr.: 21248-1661

Referansenummer: PZ3833

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 Takstsententer 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[Takstsententer]
for eiendomsverdi
"De eiendomsverdi"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusbolig over to plan (underetasje og 1. etasje), oppført i 1984.

Det har blitt utført oppgraderinger som nytt sikringsskap/innmat (2010), kjøkkenventilator og varmepumpe (2023), innvendige dører og oppgraderinger i underetasje (2024), samt totalrenovering av bad i underetasje (2024, med dokumentasjon).

Boligen vurderes som normal i relasjon til alder, med forventet behov for jevnt vedlikehold.

TG2 omfatter bl.a. takteking, nedløp/beslag, kledning, vinduer, ytterdør, balkong/utvendige rekkverk, ildsted, rom under terreng, innvendig trapp, elektrisk anlegg (anbefalt utvidet elkontroll), vann- og avløpsrør, drenering/fuktsikring, grunnmur, terreng, utvendige VA-ledninger, kjøkkeninnredning og enkelte punkter på bad 1. etg.

TG3 er satt på: vaskerom i underetasje (alder/manglende tettesjikt, behov for totalrehabilitering).

For øvrig vises det til de enkelte bygningsdelene i rapporten. Bygningen er oppført etter regelverket på søknadstidspunktet; dagens krav til inneklima, energi, lyd og brann sikkerhet er strengere enn da boligen ble oppført

Rekkehus - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2004. Taktekking er vurdert fra taket.

Vindskier, forkantbord og gesimsbord i malt tre.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2004.

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

Kledning sist malt i 2020.

Taktypen består av saltak med takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Det er ingen adkomst til loftkonstruksjon, men det er innsisert i lite loftrom over bad med gipset himling.

Loft skal etter byggemåte være isolert med mineralull og det er synlige luftespalter ved raft.

Det er ikke spor etter fuktskader fra underliggende himling og ingen unormal fukt å måle ved befarig.

På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjon til å være i god stand.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2014 i kjellerstue.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1978 - 1984 og stuevinduer fra 2004.

Det ble montert nye tetningslister på vinduer i soverom og kjøkken i 2023.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Isolert og formpresset ytterdør i underetasje.

Malt ytterdør med sidefelt av glass.

Montert nye tetningslister i 2023.

Overbygget balkong på 3 m² med utgang fra soverom. Terrassebord i trykkimpregnert tre. Liggende malt rekkverk på 88 cm.

Overbygget inngangsparti på 5 m². Terrassebord og trappe trinn i

trykkimpregnert tre oppført i 2016.
Terrassebordene er beiset i 2025.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har parkett og laminat.

Vegger har malt slett tapet og malt strietatet.

Tak har malte/behandlede plater.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, og er isolert etter byggemåte. Gulv mot grunn er av betong.

Retningsavvik er kontrollert i stue og kjøkken i 1. etasje, samt

kjellerstue og soverom i underetasjen. Det er generelt mindre

retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor +/- 10 mm, noe som er normalt i forhold til bygningens alder.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling fra 2014 og målinger ligger under grenseverdier.

Det er plassbygget peis i kjellerstue, Peisovnninnsats av støpejern.

Pipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke i gang.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

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

Gulv under terreng er av betong, tekket med parkett. Veggene har pusset mur/betong.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye

fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater.

Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløper. Trinn ble slipt/behandlet i 2010.

Det er innvendige malte profilerte fyllingsdører fra 2024 og en eldre skyvedør av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etg. fra 2010, utført av fagfirma.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.

Avtrekket fungerte ved test, men det høres ut som viften går litt i dekselet som lager en ulyd, og dette bør justeres.

Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

Bad i underetasjen fra 2024 utført av fagfirma.

Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak.

Gulv er tekket med vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme.

Det er bra fall mot sluk.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det foreligger dokumentasjon på våtrom og utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.

Avtrekket fungerte ved test.

Badet er totalrenovert i 2024, og det foreligger dokumentasjon.

Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

Vaskerom i underetasjen fra byggeår.

Rommet inneholder skyllekum i rustfritt stål, varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin.

Beskrivelse av eiendommen

Det er malt mur og malte plater på vegg. Malte plater i tak,
Malt betonggulv med bra fall mot sluk.

Sluk i gulv av plast.

Det er lufteventiler i himling og vegg. Tilluftspalte under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da vegger med
sanitærutstyr går mot yttervegg og er av mur.

Det er påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter og benkeplate i
høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert kjøl/frysenskap, komfyr, og platetopp (2022). Opplegg
for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av kobberrør fra byggeår og plastrør
(rør i rør) til bad i underetasje fra 2024 og det er besikttet i
rørfordelerskap, plassert i vaskerom.

Stoppekran plassert i vaskerom.

Innvendig avløp er av plast.

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

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra begge
bad og kjøkken.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-luft-varmepumpe i kjellerstue fra 2023.

Termostatstyrte varmekabler på begge bad.

Veggmonterte panelovner.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2011, plassert i vaskerom.

Sikringsskap er plassert i bod.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 13
kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A
hovedsikring.

Nytt sikringsskap med innmat montert av elektriker i 2010.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell og fyllingsmasser.

Det er lagt drenering på østsiden av boligen i 2016 av fagfirma.

Faktura på arbeider er fremvist.

Dreneringen skal være utført i henhold til praksis med vorteplast
mot grunnmur med klemlist og fleksible drensrør av plast.

Taknedløp er ført til oppstikkende drensrør og koblet på nabo sitt
drensrør og ut til bakken.

Grunnmur oppført av pussede lecablokker.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Tomten er tilnærmet flat på begge sider av bygningsmassen.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

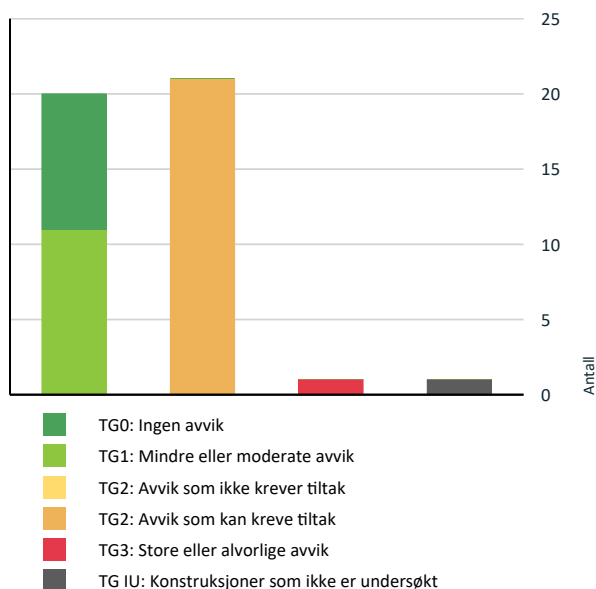
Rekkehus

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

Liten gang til bad og vaskerom i underetasjen er tegnet inn
som bod, men er naturlig å bruke som gang (oppholdsrom).

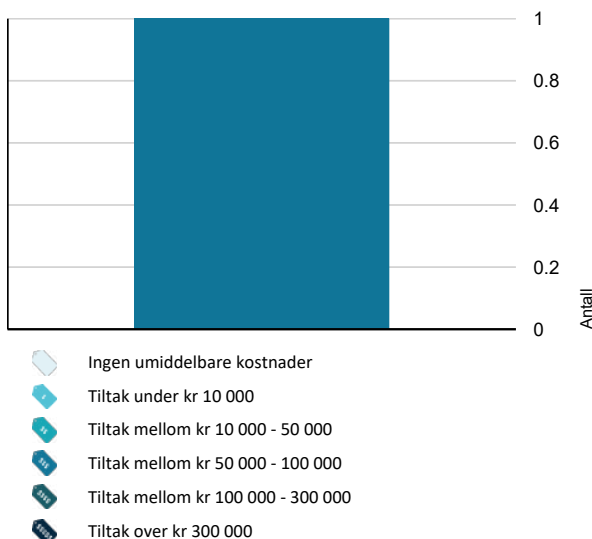
Sammendrag av boligens tilstand

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 2002. 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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1984

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2004. Taktekking er vurdert fra taket.
Vindskier, forkantbord og gesimsbord i malt tre.
Normal aldring og vær slitasje på shingel.

Årstall: 2004 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Noe værslitasje på vindskier.

Det er ikke tilstrekkelig oppkant/dårlig festet takshingel mot vegg over kjellerstue.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Oppkanten mot vegg over kjellerstue bør utbedres. Konsekvensen av eldet takteking og dårlig festet oppkant er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Vindskier har behov for vedlikehold.



Ikke tilstrekkelig festet oppkant bak vannbrett.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2004.
Renner må påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tilstandsrapport

Det er ikke fastmonterte stigetrinn til pipen på svakt hellende tak med asfaltshingel. Det er ingen alternativ feieadkomst fra innside/loft. Avflasset belegg på pipehatt og noe rustdannelser på israftbeslag.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Stigetrinn for feier bør monteres. Uten utbedring kan feiing nektes og risiko ved arbeid på tak øker.

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



Avflasset belegg til luftehatt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Kledning sist malt i 2020.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, 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.



Ingen lufting i nedre del mot øst.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av saltak med takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Det er ingen adkomst til loftkonstruksjon, men det er inspisert i lite loftrom over bad med gipset himling.

Loft skal etter byggemåte være isolert med mineralull og det er synlige luftespalter ved raft.

Det er ikke spor etter fuktskader fra underliggende himling og ingen unormal fukt å måle ved befaring.

På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjon til å være i god stand.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1978 - 1984 og stuevinduer fra 2004.

Det ble montert nye tetningslister på vinduer i soverom og kjøkken i 2023. Glasslister på stuevindu er skiftet i 2025.

Årstall: 1978

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 er gitt basert på en helhetsvurdering av generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med noe værslitt treverk. Det er påvist påbegynte råteskader i karm på kjøkkenvindu. Beslag under stuevinduer er kortere enn vannbrettet.

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 tettelisten 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.



Påbegynt råte i vinduskarm.



Værslitt treverk og for kort beslag til vannbrett.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2014 i kjellerstue.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.
Isolert og formpresset ytterdør i underetasje.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 2 Dører - 2

Malt ytterdør med sidefelt av glass.
Montert nye tetningslister i 2023.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt da over halvparten av forventet brukstid er passert.

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

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterdøren er jevnlig vedlikeholdt og fungerer, men ut fra alder og normal levetid må det påregnes behov for tiltak over tid. Det bør følges med på tilstanden, og nødvendige utbedringer eller utskifting bør vurderes for å unngå økt varmetap, redusert sikkerhet eller funksjonssvikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på 3 m² med utgang fra soverom. Terrassebord i trykkimpregnert tre. Liggende malt rekkverk på 88 cm.

Overbygget inngangsparti på 5 m². Terrassebord og trappetrinn i trykkimpregnert tre oppført i 2016.

Terrassebordene er beiset i 2025.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Høyden på rekkverket ved balkongen er målt til 88 cm, noe som er under dagens krav på 1,0 meter.

Avstanden mellom de liggende rekkverksbordene er målt til opptil 12 cm. Etter dagens krav skal avstanden mellom horisontale rekkverksbord ikke overstige 2 cm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverkshøyde og åpninger i trapp tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.



For lavt rekkverk.



For store åpninger i rekkverk.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene har parkett og laminat.

Vegger har malt slett tapet og malt strietapet.

Tak har malte/behandelte plater.

I 2024 ble soverom i underetasjen pusset opp i forbindelse med ny vegg mot bad og samtlige vegg- og takflater malt i underetasjen, samt parkettgulvet i underetasjen ble slipt og lakkert.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, og er isolert etter byggemåte. Gulv mot grunn er av betong.

Retningsavvik er kontrollert i stue og kjøkken i 1. etasje, samt kjellerstue og soverom i underetasjen. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor +/- 10 mm, noe som er normalt i forhold til bygningens alder.

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

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling fra 2014 og målinger ligger under grenseverdier.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er plassbygget peis i kjellerstue, Peisovnninnsats av støpejern.
Pipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke i gang.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket, for å unngå videre skade på ildstedet.



Sprekker i ildfaste steiner.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv under terreng er av betong, tekket med parkett. Veggene har pusset mur/betong.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.
Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater.

Vurdering av avvik:

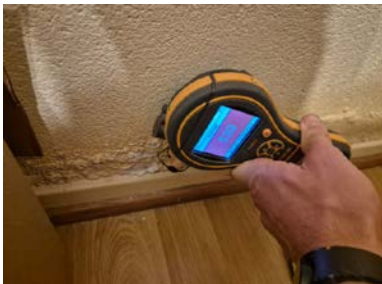
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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.

Tilstandsrapport



Synlig saltutslag nederst på vegg i bod.

TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper. Trinn ble slipt/behandlet i 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

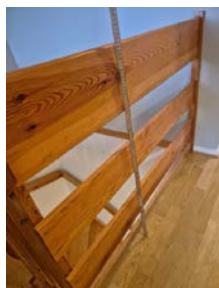
Rekkverkshøyde på 89 cm er minimalt under dagens krav på 90 cm.
Åpninger i trinn på 13,5 cm er under dagens krav på 10 cm.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverkshøyde og åpninger i trapp tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.



For lavt rekkverk.



For stor åpning i trinn.

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte fyllingsdører fra 2024 og en eldre skyvedør av tre.
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.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etg. fra 2010, utført av fagfirma.

Tilstandsrapport

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.
Fakturadokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2010

Kilde: Faktura e.l

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 befarung.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist en sprekk i bakkant av toalett.

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:

Det anbefales å utbedre eller skifte ut den skadede flisen for å opprettholde et godt estetisk inntrykk og forhindre at sprekker utvikler seg videre.



Sprekk i flis.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk.

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

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghegt speilskap, vegghegt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistern.
Innredningen har fuktsveller på siden mot dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en drensspalte eller lekkasjesikring. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Fuktsveller på innredningen bør utbedres for å forhindre videre fuktskader og forringelse av materialene.



Ingen drensspalte til sisterne.



Fuktsveller på innredning.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.

Avtrekket fungerte ved test, men det høres ut som viften går litt i dekselet som lager en lyd, og dette bør justeres.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasjen fra 2024 utført av fagfirma.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn. Fakturadokumentasjon, FDV og et skriv med bilder på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv er tekket med vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme.
Det er bra fall mot sluk.

UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Det foreligger dokumentasjon på våtrom og utførelse.



UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.
Avtrekket fungerte ved test.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er totalrenovert i 2024, og det foreligger dokumentasjon.
Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasjen fra byggeår.
Rommet inneholder skyllekum i rustfritt stål, varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin.
Det er malt mur og malte plater på vegg. Malte plater i tak,
Malt betonggulv med bra fall mot sluk.
Sluk i gulv av plast.
Det er lufteventiler i himling og vegg. Tilluftspalte under dør.

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:

Vaskerommet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da det mangler/ikke synlig membran. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuksikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende avtrekk gir fare for kondens og muggsoppkader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da vegger med sanitærutstyr går mot yttervegg og er av mur.
Det er påvist indikasjoner på fukt ved fuksøk/kontroll på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er indikert høye fuktverdier mot yttervegger og synlig saltutslag bak varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefalt tiltak er full rehabilitering av våtrom.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr, og platetopp (2022). Opplegg for oppvaskmaskin.

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

Årstall: 2010

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist fuktsveller i bunn av enkelte fronter.

Kjøkkenkranen er uten stoppfunksjon og kan beveges utenfor vaskekummen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktsvelling vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.

Det anbefales å justere eller skifte ut kranen for å sikre at vannstrålen holdes innenfor vaskekumområdet, for å redusere risikoen for vannsøl og påfølgende fuktskader på benkeplate og innredning.



Fuktsveller.



Kjøkkenkranen uten stoppfunksjon.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av kobberrør fra byggeår og plastrør (rør i rør) til bad i underetasje fra 2024 og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i vaskerom.
Stoppekran plassert i vaskerom.

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:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- 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:

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes, slik at det blir enklere å identifisere og vedlikeholde de ulike vannledningene. Manglende kursfortegnelse kan føre til feil ved fremtidig arbeid eller ved lekkasjer, og øker risikoen for unødvendige skader og kostnader.

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt med kobberrør fra byggeår, 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.



Stoppekran



Rørfordelerskap.

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
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.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra begge bad og kjøkken.

TG IU Oppvarming

Tilstandsrapport

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-luft-varmepumpe i kjellerstue fra 2023.
Termostatstyrte varmekabler på begge bad.
Veggmonterte panelovner.
Peis i kjellerstue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

🔧 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2011, plassert i vaskerom.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

🔧 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i bod.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 13 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.
Nytt sikringsskap med innmat montert av elektriker i 2010.

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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er fremvist samsvarserklæring fra 2010/11 på enkelte el-arbeider og el-sjekk med retting av avvik.
Det er fremvist samsvarserklæring fra 2024 på nytt opplegg bad i underetasjen og enkelte el-arbeider, samt ny kurs til varmepumpe.
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

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på hele elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

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.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

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

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

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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og fyllingsmasser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er lagt drenering på østsiden av boligen i 2016 av fagfirma. Faktura på arbeider er fremvist. Dreneringen skal være utført i henhold til praksis med vorteplast mot grunnmur med klemlist og fleksible drensrør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drensrør og koblet på nabo sitt drensrør og ut til bakken.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til indikasjonene på begrenset effekt av drenering/tettesjikt. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsmassen.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av pussede lecablokker.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlige horisontalriss langs ytterveggene i bodene. Dette kan være et symptom på jordtrykk mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Horisontalrissene i grunnmur bør tettes og følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom risset utvider seg, kan det bli nødvendig med ytterligere tiltak.. Konsekvensen av slike riss kan være svekkelse av grunnmuren, som igjen kan føre til følgeskader på byggets konstruksjon.



Horisontalriss i bod.

Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat på begge sider av bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning. 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.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, 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.

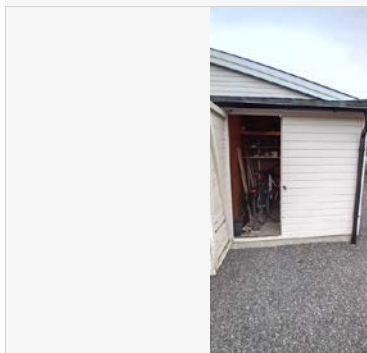
Konsekvens/tiltak

- 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.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Bod er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Bod på 5 m² som er fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.
Veggekonstruksjon med uisolert bindingsverk. Utvendig kledd med liggende bordkledning.
Pulttakkonstruksjon som er tekket med asfaltshingel.
Panelt tredør.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

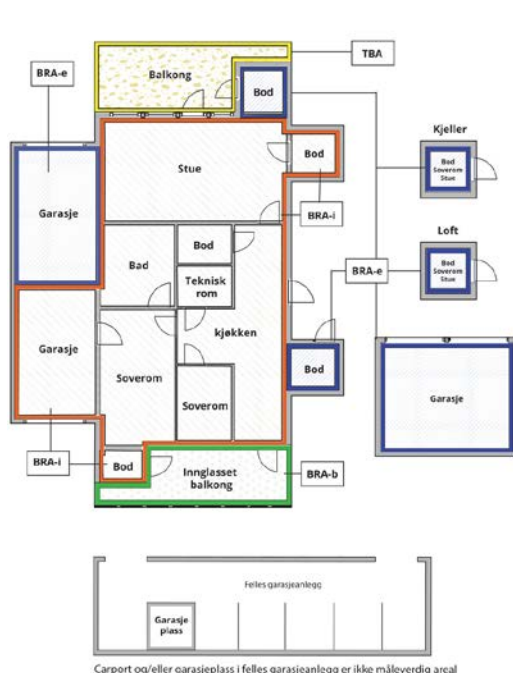
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	61			61	8
Underetasje	65			65	
SUM	126				8
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, kjøkken, soverom 1, stue/gang, bad, soverom 2		
Underetasje	Kjellerstue/gang, soverom, bad, vaskerom, bod 1, bod 2		

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 2,1 m²
Kjøkken: 9,8 m²
Soverom 1: 6,9 m²
Gang/stue/trapp: 25 m²
Bad: 2,9 m²
Soverom 2: 10,9 m²

Areal U. etg.
Kjellerstue m/trapp: 28.1 m²
Soverom: 10,5 m²
Gang: 4,2 m²
Bad: 4,5 m²
Vaskerom: 4 m²
Bod 1: 1,9 m²
Bod 2: 8,6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Liten gang til bad og vaskerom i underetasjen er tegnet inn som bod, men er naturlig å bruke som gang (oppholdsrom).

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2023: Ny ventilator kjøkken, montering av varmepumpe og diverse el-arbeider.
2024: Skiftet innvendige dører, slipt parkettgulv i underetasje, renovering av bad i underetasje og det ble montert 9 tre-trinns taklamper. 6 stk i underetsjen, 3 stk i 1. etg.
2025: Nytt blande batteri/kran på kjøkken og vaskerom, samt trykkventil i vaskerom.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

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)
Rekkehus	114	12
Bod	0	5

Kommentar

Rekkehus

To boder i underetasje er regnet som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Cecilie Mejlænder Okada	Kunde
	Shinichi Okada	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	48	301		0	187 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Maurstien 19 B

Hjemmelshaver

Okada Cecilie Mejlænder, Okada Shinichi

Siste hjemmelsovergang

År
2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.07.1985	Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 05.07.1985.	Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	20.09.1982		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2025	
2	12.10.2025	
3	12.10.2025	
4	12.10.2025	
5	16.10.2025	
6	16.10.2025	
7	17.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/PZ3833>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250110	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Shinichi Okada	Cecilie Mejlænder Okada
Gateadresse	
Maurstien 19B	
Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3218
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2002
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	93214545

Document reference: 1311250110

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannlekkasje badetrom nede, totalrenovert TEK 17 i 2024

Initialer selger: SO, CMO

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fagmessig utført totalrenovering

Arbeid utført av

Alf Larsen AS m/ Kilen Rør AS og PEC Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fagmessig utført

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Drenering v/ Dobot-Nor ANS, baksiden v/Folvik Bygg og Eiendomsservice AS

Arbeid utført av

Drenering fasade avledet avløpsrør 2016, avledet avløpsrør baksiden 2019

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se punktet over.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i murvegg bod og vaskerom, alltid vært der.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt sikringsskap m/ jordfeilbryter og overspenningsvern 2010. Div. elektrisk arbeid v/faglært, samsvarserklæringer 2023-2025 i Boligmapa.

Arbeid utført av

Skagerak Elektro AS, PEC Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se punktet over.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250110

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt tak 2004, sammen med de 4 andre boligene i rekka. Ny terrasse v/inngangsparti samtidig med drenering 2016 (Dobot-Nor ANS).
Arbeid utført av	Vestfold Kobber og Blikkenslagerverksted AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Oppe og nede ble målt
-------------	-----------------------

21.1 Radonmåling

År	2014
Verdi	Oppe 79, nede 73

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250110

Tilleggs kommentar

Nye lydisolerende dører alle rom 2023, varmepumpe 2023, i tillegg til. nytt bad, hele underetasjen pusset opp 2024, overetasjen delvis pusset opp 2023-2025, ny kjøkkenvifte 2023, platetopp 2022, 9 tre-trinns taklamper installert (6 nede, 3 oppe) 2024. Boligen utleid i 12 år mens vi bodde i Japan. Bodde selv i 9 år, så i 2 år.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250110

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Shinichi Okada	b0dcc15dc51485e92e928 1f193149ea7788d0ddc	14.10.2025 14:17:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Mejlænder Okada	507293caa955bb555aa34 d6e002b12f177ef2b2d	14.10.2025 14:19:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1311250110

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



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 01.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	301	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Maurstien 19B, 3218 SANDEFJORD								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	29 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	187 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19800001
----	----------

Navn	Skaustua
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.06.1980
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19800001_best.pdf - http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19800001.pdf
Delarealer	Delareal 186 m ² Formål Boliger Feltnavn D



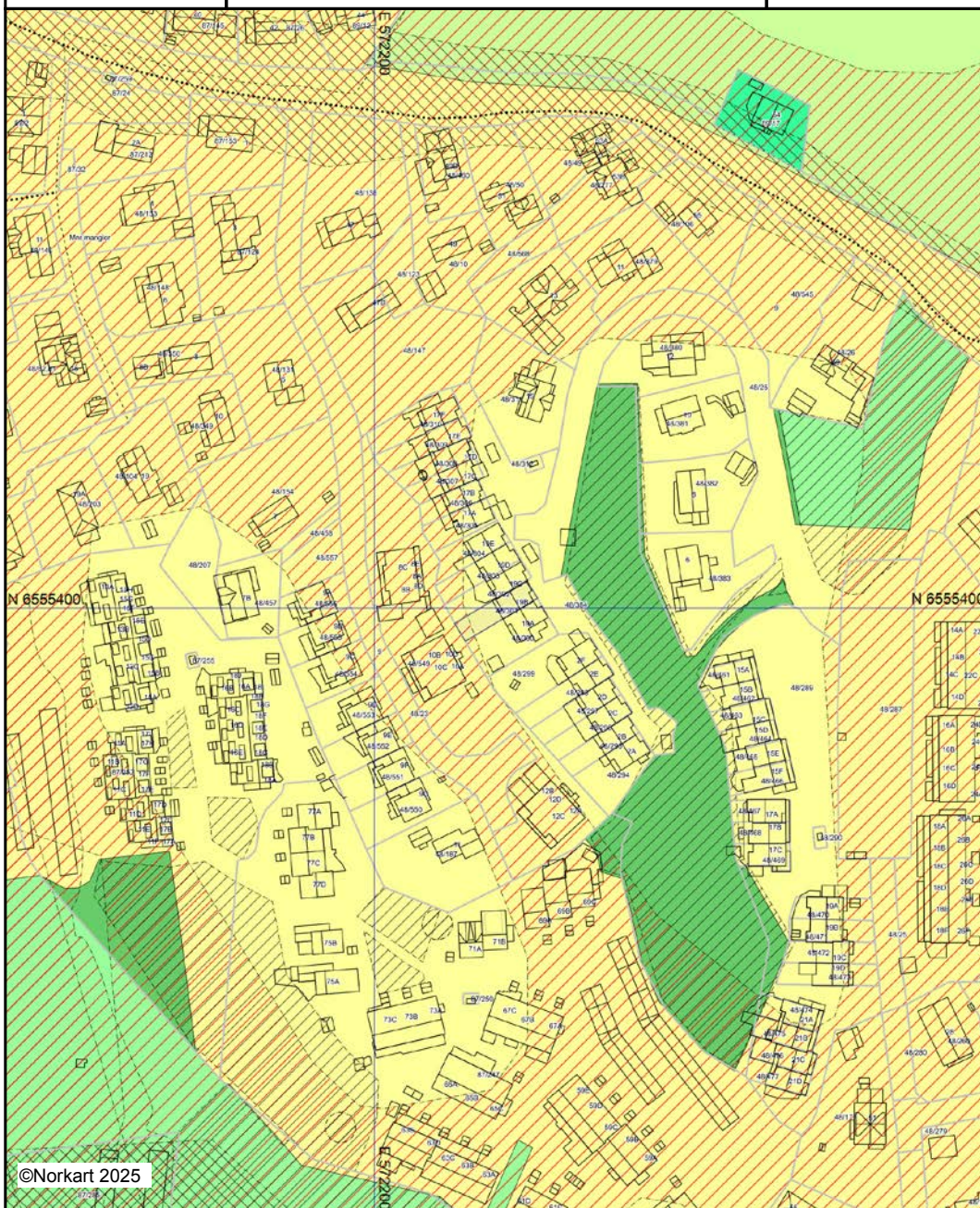
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

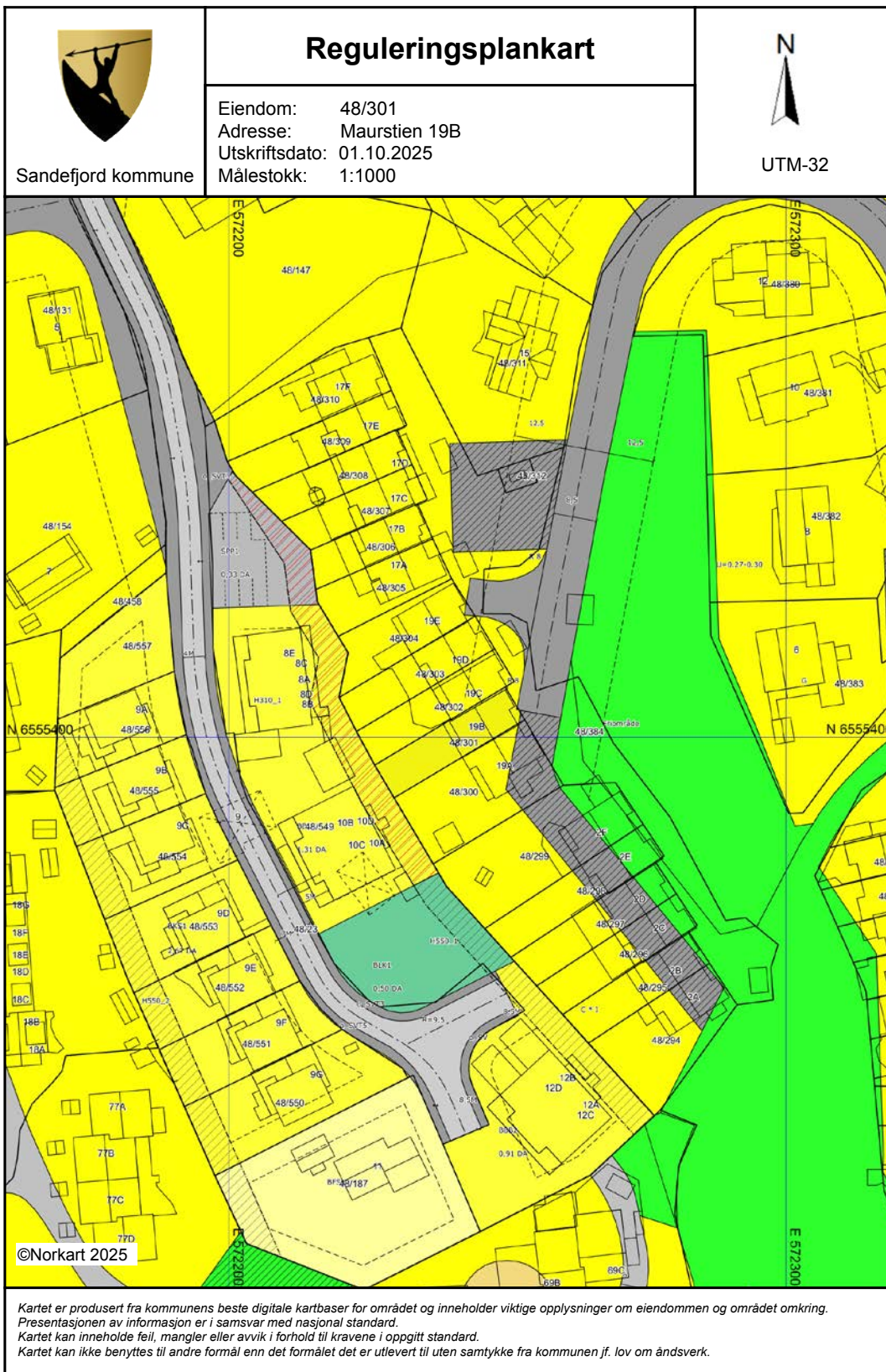
Eiendom: 48/301
Adresse: Maurstien 19B
Utskriftsdato: 01.10.2025
Målestokk: 1:2000



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.





PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

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

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

-----	Skipsled N		Sykkelveg F	Hensynssoner Kp Sikringssone 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		Samleveg F	
-----	Adkomstveg N	-----	Samleveg (tunnel) F	
-----	Adkomstveg (tunnel) N	-----	Hovedveg F	
-----	Samleveg N	-----	Hovedveg (bru) F	
-----	Samleveg (tunnel) N	-----	Fjernveg F	
-----	Samleveg (bru) N			
-----	Hovedveg N			
-----	Hovedveg (tunnel) 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.			

LINJESYMBOLER

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

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

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

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

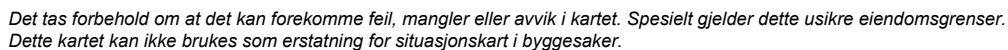
	LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.		LNRF, tiltak for stedb. næring, framt.
--	--------------------------------------	--	--

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

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



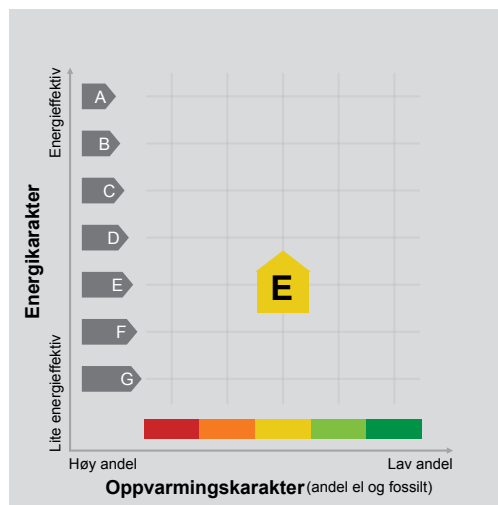
Eiendom: 48/301
Adresse: Maurstien 19B
Utskriftsdato: 01.10.2025
Målestokk: 1:1000



ENERGIATTEST



Adresse	Maurstien 19B
Postnummer	3218
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	301
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162520342
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-179243
Dato	12.10.2025



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

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

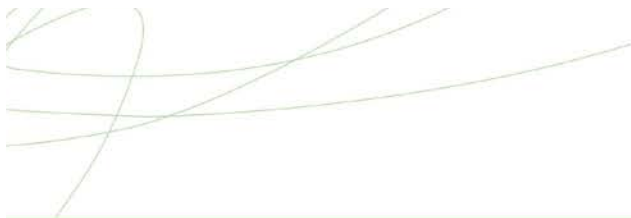
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Montering tetningslister
- Følg med på energibruken i boligen

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1984
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 126
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 7: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



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): Maurstien 19 A - 19 E	Matr.nr.:	G.nr.: 48	B.nr.: 300-304	Parsell nr.:
Arbeidets art: rekkehus	Byggesak nr.:	D 924 A/82		
Byggherre: Sandefjords Sparebank,	Adresse:	Rådhusgt. 15.		
Anmelder: Sven Peter Sandberg,	Adresse:	"		
Ansvarshavende: L. Bøje Pedersen,	Adresse:	Holmbrua.		

- 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:

Fullførelse av leilighet 19 D.

Avtrekk fra vaskerom med el.vifte eller med tørkeskap/trommel
med vifte.

- Umiddelbart etter fristens utløp skal det avholdes ferdigbefaring.

Sandefjord, den 5.7.85.....

LARS J. VIKOLANDEN

Bygningssjef

Sendes:

☒

byggherren

☒

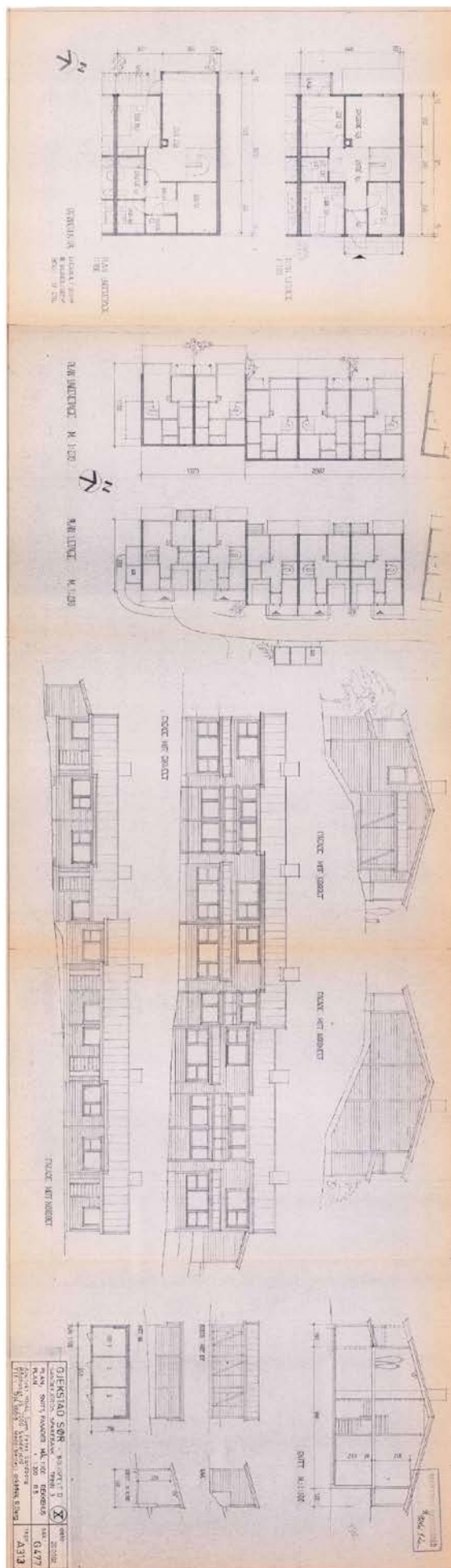
anmelderen

☒

ansvarshavende

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).



DAGBOKFØRT

13 JUL 84 04854

BYFOGDEN I
SANDEFJORD

SKJØTE

KOPIEN ATTESTERES

A/S Sparebankenes Eiendomskontor Vestfold
Avdeling/kontor i Sandefjords Sparebank

Nina Freden

[Signature]

Sparebanken Vestfold

Sandefjord kommune skjøter til Sandefjords Sparebank

eiendommene Tomt A, gnr. 48, bnr. 294, Tomte B, gnr. 48, bnr. 295, Tomt C, gnr. 48, bnr. 296, Tomt D, gnr. 48, bnr. 297, Tomt E, gnr. 48, bnr. 298, Tomt F, gnr. 48, bnr. 299, Tomt G, gnr. 48, bnr. 300, Tomt H, gnr. 48, bnr. 301, Tomt I, gnr. 48, bnr. 302, Tomt J, gnr. 48, bnr. 303, Tomt K, gnr. 48, bnr. 304, Tomt L, gnr. 48, bnr. 305, Tomt M, gnr. 48, bnr. 306, Tomt N, gnr. 48, bnr. 307, Tomt O, gnr. 48, bnr. 308, Tomt P, gnr. 48, bnr. 309 og Tomt Q, gnr. 48, bnr. 310 Sandefjord

for en kjøpesum stor kr. 52.184.--.

- Kommunen skal kunne kjøpe utebygget grunn til kommunalt eller annet offentlig bruk for kr. 15.- pr. kvm. Beløpet skal omregnes i forhold til endringer i den offentlige levekostnadsindeks. Utgangspunktet for forholdsregningen skal være den 15.6.1984. Hvis levekostnadsindeksen ikke lenger utarbeides, foretas omregningen i forhold til endringer i levekostnadsnivået. Hvis partene ikke blir enige om hvordan levekostnadsnivået er forandret, holdes skjønn om dette. I tillegg til grunnprisen betales erstatning etter vanlige ekspropriasjonsrettslige regler for beplantning m. v. Kommunen skal ha rett til å ha egne eller andre offentlige ledninger og kabler over tomten uten vederlag, og til å vedlikeholde disse. Skade på beplantning m. v. ved nedleggelse eller vedlikehold erstattes. Hvis en ikke blir enige om erstatningen holdes skjønn. Kommunen kan påbegynne arbeid uten å avvente skjønn. Nødvendige beskrivelser opptas — om nødvendig tas fotografier. Normalt skal det gis varsel minst 14 dager før kommunen benytter retten til besiddelsestagselse, men ved lednings- og kabelbrudd er kommunen berettiget til øyeblikkelig inngripen.
- Det skal ikke kunne nektes at eieren av naboelendomme setter opp uthus eller garasje helt inntil grensen når bygningsrådet finner dette hensiktsmessig.
- Det kan pålegges eieren å gjerde inn tomten med gjerde som godkjennes av bygningsrådet. Høyde på beplantning mot veikryss må ikke overstige 80 cm regnet fra nivået i midt vei.
- For øvrig gjelder regler vedtatt av Sandefjord bystyre 25. 2. 1976 og 13. 5. 1975, hvor bl. a. er inntatt bestemmelser om tilbakekjøpsrett og forkjøpsrett etter takst for kommunen i et nærmere angitt tidsrom.

Tilbakekjøpsretten og forkjøpsretten skal ha prioritet etter lån i Den Norske Stats Husbank.

Punkt 4 utgår.

Sandefjord kommune, den 22. juni 1984

Per Odberg
ordfører

Haldis Rør

Hjelpedok. Skriv



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 01.10.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	301	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 208618670

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 162520342

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Maurstien 19B, 3218 SANDEFJORD

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul Innsatspeis

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
09.01.2023	Tilsyn	09.01.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Element. Produsent: Ukjent. Modell: Element (Tak)
Beskrivelse	Sprikk i 2 elementer ved røykrørsinnføring. Vurdert til under 2 mm

Informasjon for bruksenhetId 208618670

Nabolagsprofil

Maurstien 19B - Nabolaget Gjekstad/Myre - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Maurstien Linje 161	4 min 0.3 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	8 min 3.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	14 min

Skoler

Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	22 min 1.9 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 24 klasser	8 min 3.6 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	8 min 3.3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	12 min 5.2 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Østerøyveien	14 min
------------------------	--------

«Rolig miljø, store hager, fine turveier, nærhet til sjøen.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

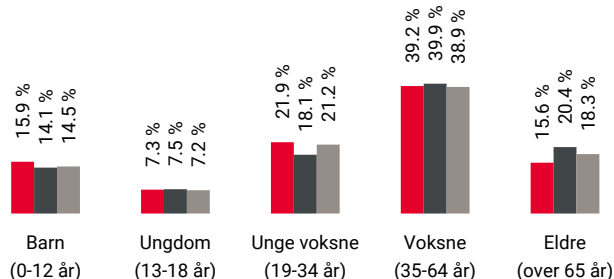
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gjekstad/Myre	969	435
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Toppen barnehage (0-5 år) 13 barn	5 min 0.5 km
Høgenhall barnehage (1-5 år) 33 barn	11 min 1 km
Gjekstad Kanvas-barnehage (1-5 år) 50 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Joker Gjekstad Søndagsåpent	12 min 1.1 km
Rema 1000 Østerøyveien PostNord	13 min 1.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



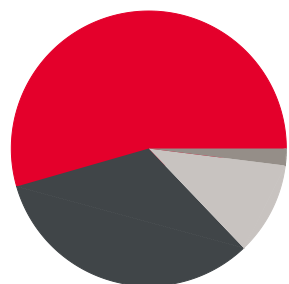
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

⚽ Østerøya idrettspark	12 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett	1 km	
⚽ Gokstad skole	13 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.1 km	
🚴 EVO Sandefjord Øst	20 min	🚶
🚴 Fresh Fitness Sandefjord	23 min	🚶

Boligmasse



55% enebolig
33% rekkehus
2% blokk
11% annet

Varer/Tjenester



Hvaltorvet Kjøpesenter

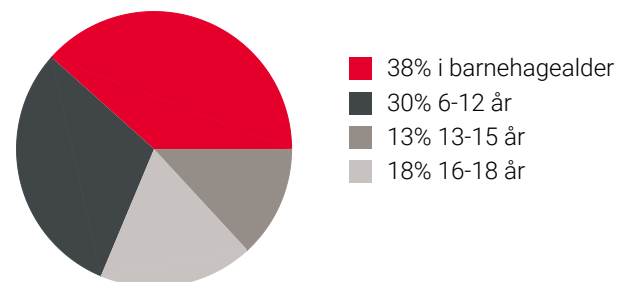
8 min 🚗



Apotek 1 Indre Havn

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



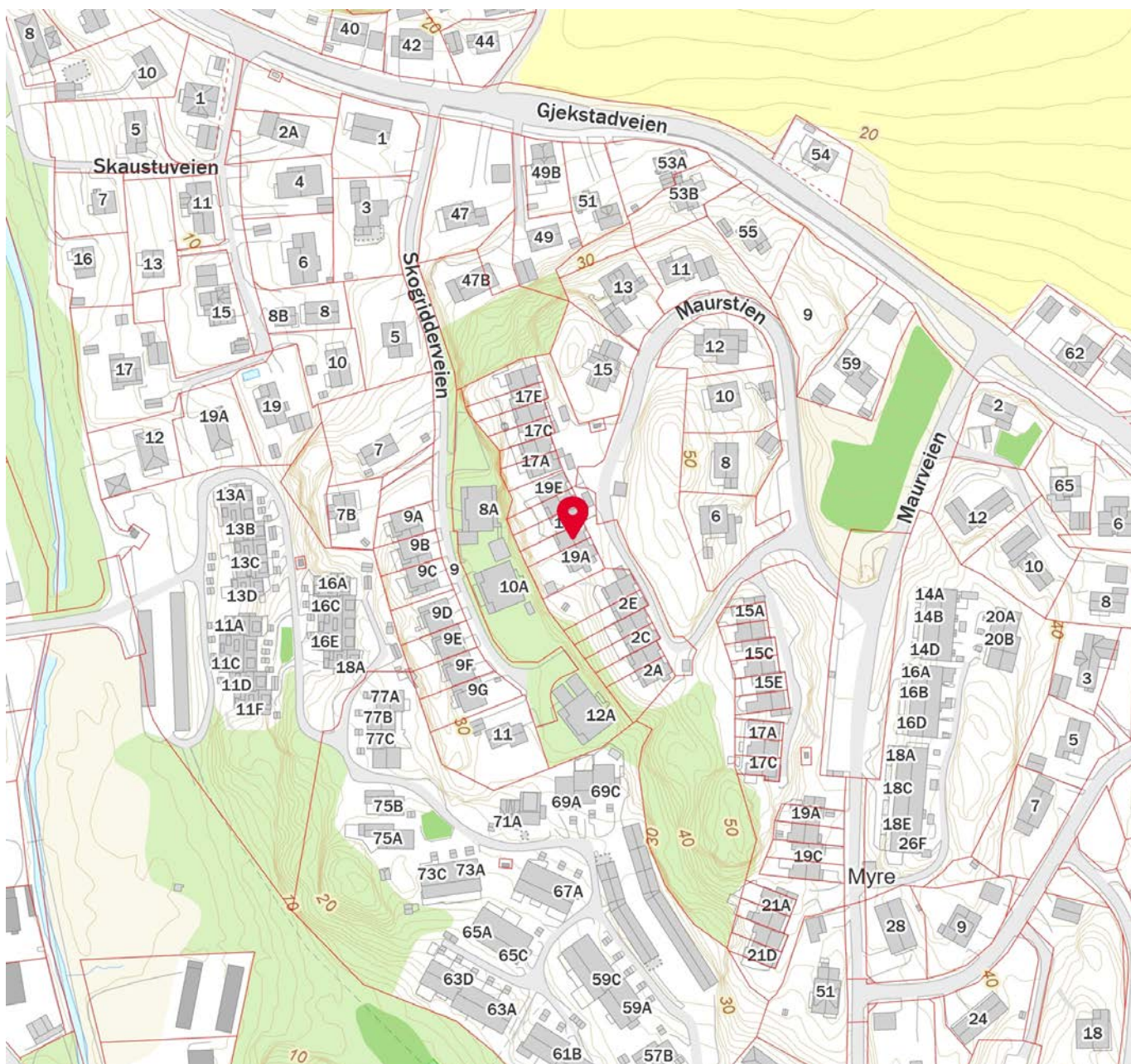
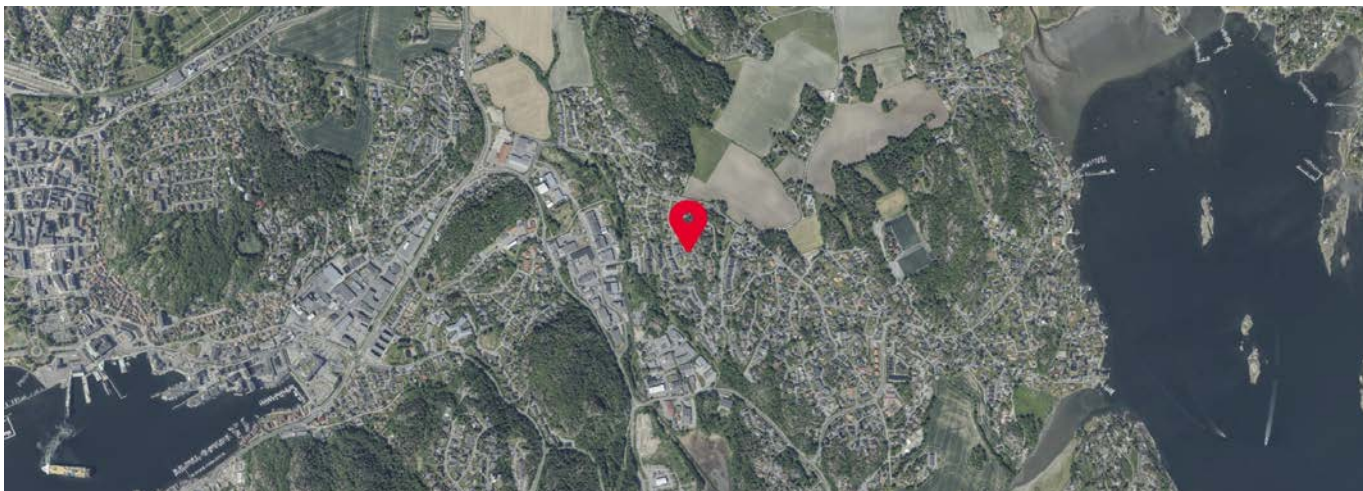
0%

43%

■ Gjekstad/Myre
■ Sandefjord
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Maurstien 19B
3218 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Telefon: 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre