

aktiv.

Breidablikkveien 30, 3216 SANDEFJORD

**Herlig enebolig med  
utleiemuligheter. Flott modernisert  
standard, Solrik og lekker tomt i  
etablert boligområde**





Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig /

## Thomas Peder Otterbech

**Mobil** 970 87 056  
**E-post** thomas.otterbech@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

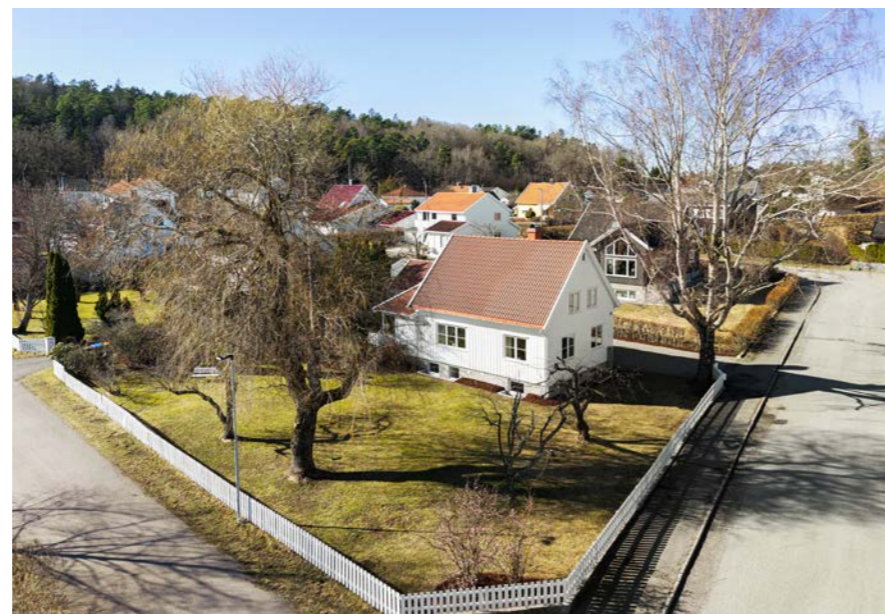
## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 800 000,-  
**Omkostn.:** Kr 171 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 971 350,-  
**Selger:** Elias Gangsø  
Therese Gangsø  
Anita Kristin Gangsø

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1953  
**BRA-i/BRA Total** 189/212 kvm  
**Tomtstr.:** 910.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.:** Gnr. 44, bnr. 31  
**Oppdragsnr.:** 1311240084

## Herlig enebolig med utleiemuligheter. Flott modernisert standard, Solrik og lekker tomt

Velkommen til Breidablikkveien 30 – en innholdsrik og påkostet enebolig med utleiemulighet, stor tomt og nydelige uteområder! Her bor du i et populært og barnevennlig nabolag med kort vei til skoler, barnehager, sentrum og flotte turområder. Boligen har gjennomgått omfattende oppgraderinger de siste årene og fremstår som lys, moderne og innbydende. Den store hagen på nærmere ett mål er pent opparbeidet med busker, trær og flere solrike uteplasser – perfekt for både lek, dyrking og avslapning. Kanskje en av de flotteste hagene på Breidablikk. Hybelen i underetasjen har egen inngang og gir gode muligheter for fast utleie eller Airbnb. God parkering i garasje og gårdsplass. Her får du en bolig som kombinerer komfort, sjarm og praktiske løsninger – midt i hjertet av Breidablikk!



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	34
Tilstandsrapport .....	54
Egenerklæring .....	86
Energiattest .....	91
Eiendomskart .....	98
Kommunal eiendomsdata .....	100
Situasjonskart .....	103
Kommuneplankart .....	106
Planopplysninger .....	107
Megleropplysninger fra kommunen .....	109
Opprinnelige tegninger .....	111
Nabolagsprofil .....	130
Kommunale gebyrer .....	133
Forbrukerinformasjon .....	138
Budskjema .....	139



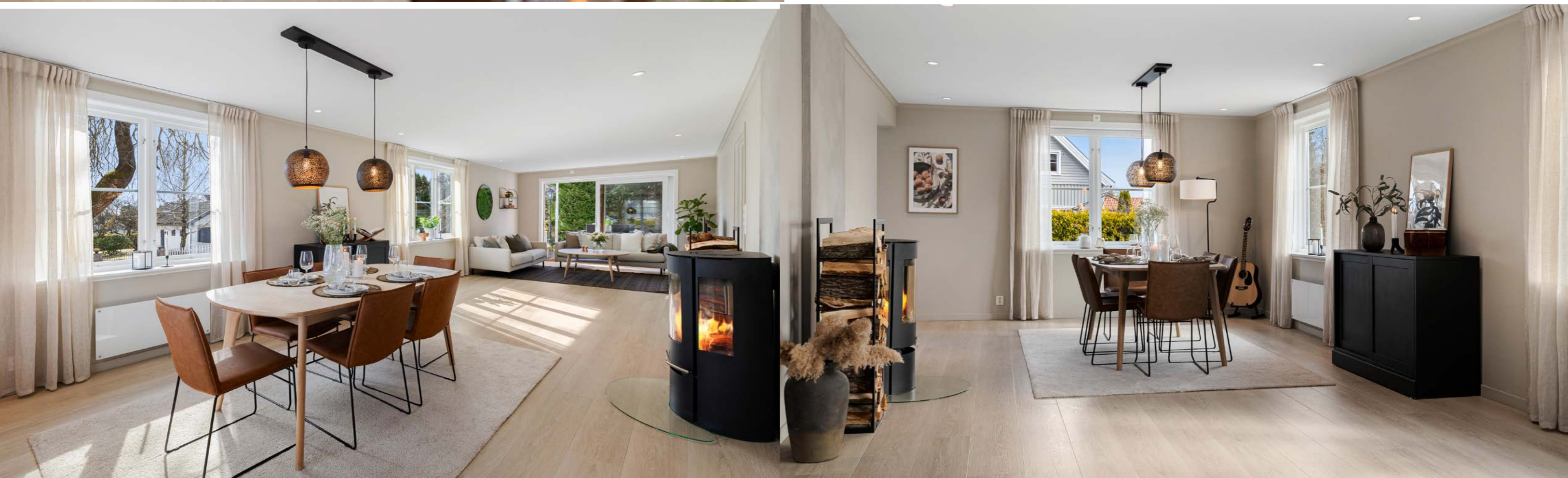


Flott stue med skyvedør ut til hagen.





Boligen er smakfullt oppgradert i senere år, og fremstår som lys, innbydende og tidsriktig. Flere av oppholdsrommene har fått en moderne og lekker utførelse med gjennomgående gode materialvalg, delikate fargevalg og et helhetlig uttrykk. Stuen i hovedetasjen byr på god plass til både sofagruppe og spisebord, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.







I stuen er det god plass til større spisebord hvor man kan samle familie og venner til hyggelig lag.





Kjøkken





Kjøkkenet er oppgradert med ny benkeplate og malt innredning, og fremstår både funksjonelt og stilfullt.





Vaskerom med dusjnise med glassdører, stål vaskekum i innredning og opplegg for vaskemaskin.



Eget toalett rom i hovedetasjen.







# Plantegning

1. etasje



Breidablikkveien 30

1 etg

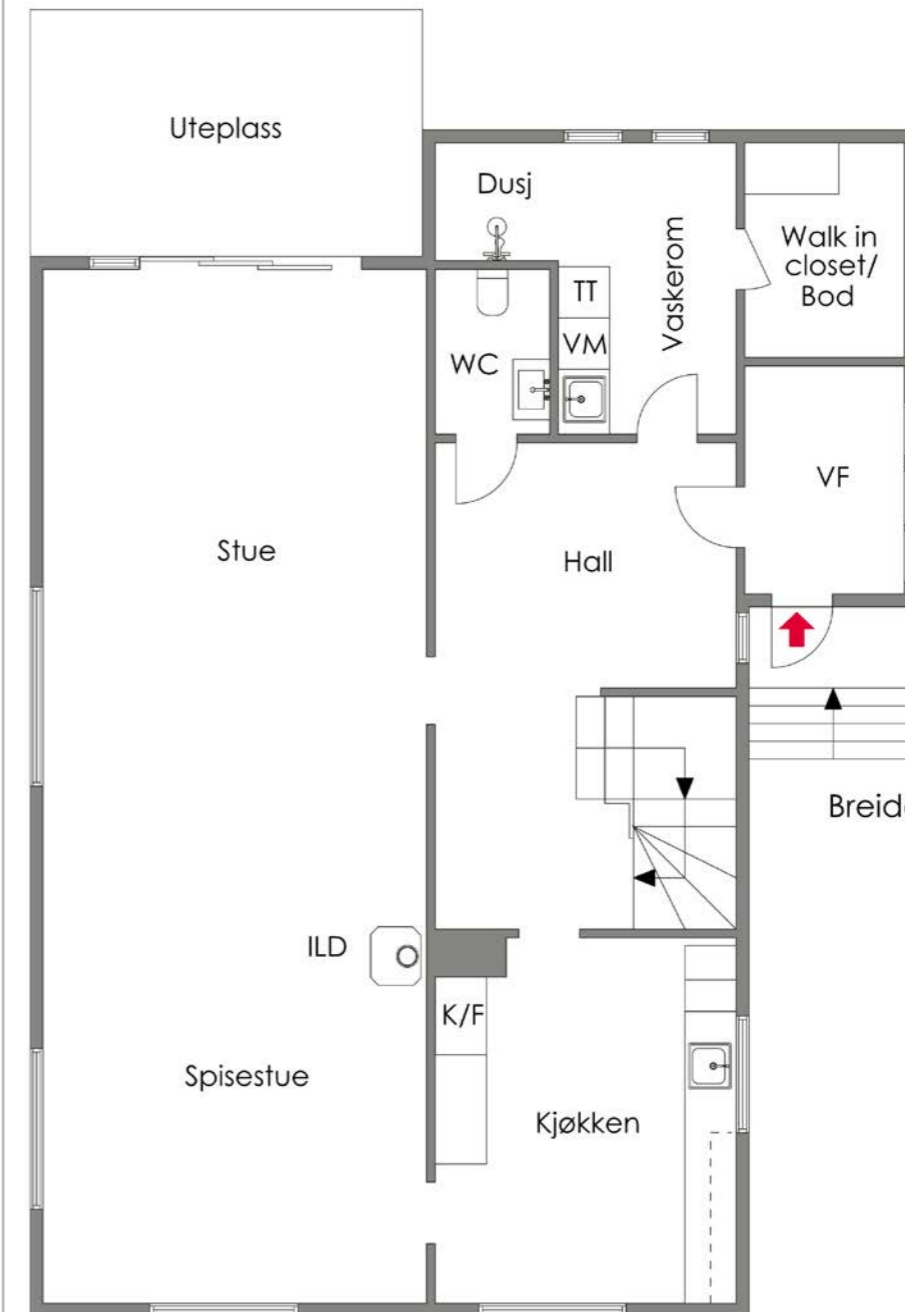
aktiv.

©2025 Alle rettigheter reservert

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

# Plantegning

1. etasje



Breidablikkveien 30

1 etg

aktiv.

©2025 Alle rettigheter reservert

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





Boligendelen har 3 soverom som ligger i 2 etasje sammen med badet,





Breidablikkveien 30  
2 etg

©2025 Alle rettigheter reservert

**aktiv.**



# HYBEL







Breidablikkveien 30

Kjellerplan

©2025 Alle rettigheter reservert

**aktiv.**



Dette er et veletablert og ettertraktet område som særlig appellerer til barnefamilier, men også til etablerere og godt voksne som ønsker å bo sentralt, men skjermet.







Beliggenheten er barnevennlig og praktisk, med gangavstand til både Breidablikk ungdomsskole og Sande barneskole.





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 189 m<sup>2</sup>

BRA - e: 23 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 212 m<sup>2</sup>

TBA: 13 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, Gang, Bad, 2 soverom

Kjeller

1. etasje

BRA-i: 85 m<sup>2</sup> Entré, Gang, Toalettrom, Vaskerom,

Bod, Stue, Kjøkken

2. etasje

BRA-i: 47 m<sup>2</sup> Gang, bad, 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m<sup>2</sup> Terrasse TBA

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 23 m<sup>2</sup> Garasje

### Ikke målbare arealer

Loft med lagringsplass

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen har en tradisjonell planløsning over tre plan.

Det er tilrettelagt for utleie av underetasjen.

1. etasje

Entre 3,8 m<sup>2</sup>

Gang/trappegang 14,7 m<sup>2</sup>

Kjøkken 10,5 m<sup>2</sup>

Stue 43,0 m<sup>2</sup>

Toalettrom 1,4 m<sup>2</sup>

Bad 6,5 m<sup>2</sup>

Bod 3,6 m<sup>2</sup>

2. etasje

Gang 7,5 m<sup>2</sup>

Bad 5,8 m<sup>2</sup>

Soverom 9,8 m<sup>2</sup>

Soverom 10,6 m<sup>2</sup>

Soverom 12,0 m<sup>2</sup>

Loft med lagringsplass

Kjelleretasje – tilrettelagt for utleie (ikke bruksendret til varig opphold)

Stue/kjøkken 24,7 m<sup>2</sup>

Gang 6,8 m<sup>2</sup>

Bad 5,0 m<sup>2</sup>

Bod (på bad) 1,0 m<sup>2</sup>

Soverom 7,2 m<sup>2</sup>

Soverom 8,9 m<sup>2</sup>

Takhøyde i kjeller er 2,10 meter, og 2,07 meter på badet

Rommene i kjeller omsøkes i kommunen for bruksendring til varig opphold.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

910.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Unike uteområder – pent opparbeidet hage på stor tomt

Utearealene på Breidablikkveien 30 er noe helt for seg selv. Med en stor, solrik tomt på nærmere ett mål, får du en grønn og fredelig oase som er sjelden å finne – spesielt i et sentrumsnært og veletablert boligområde som dette.

Hagen er pent opparbeidet med gjennomtenkt beplantning som gir både farge, struktur og skjerming gjennom sesongene. Her finner du vakre prydbusker, modne trær og blomstrende vekster som skaper en innbydende og harmonisk atmosfære. Tomten har flere lune og usjenerte uteplasser hvor du kan nyte morgensolen med kaffekoppen, tilbringe ettermiddagene i skyggen av et tre eller samle venner til middag på terrassen i kveldssolen.

For barnefamilier finnes det rikelig med plass til lek og moro – her er det rom for både trampoline, lekehus og fotballmål. Samtidig vil hageentusiaster sette pris på de mange mulighetene for å videreutvikle hagen med egne grønnsaksbed, urtehage eller kanskje et drivhus.

Den flate og lett tilgjengelige tomten gir enkel adkomst både til inngangsparti og garasje, og gjør det praktisk både i hverdagen og ved besøk. Uteområdet innbyr rett og slett til liv – enten det er stille morgener i hagen, aktive dager med familien eller grønne prosjekter for deg med lidenskap for planter og jord.

Dette er en eiendom hvor utearealene utgjør en vesentlig del av den totale bokvaliteten. Her er det

lett å senke skuldrene – og bare nyte.

I følge kart fra kommunen kan det se ut til at naboen sin garasje/bod står over grensen på denne eiendommen. Men eiendomsgrensene er lite nøyaktig og kan avvike med +/- 500.

### Beliggenhet

Idyllisk enebolig med moderne standard, romslig tomt og utleiemulighet – en sjelden perle på Breidablikk

Velkommen til Breidablikkveien 30 – en sjarmerende og gjennomgående oppgradert enebolig som kombinerer det beste fra to verdener: moderne komfort og klassisk boligsjarm, midt i et av Sandefjords mest attraktive og barnevennlige boområder.

Boligen er smakfullt oppgradert i senere år, og fremstår som lys, innbydende og tidsriktig. Flere av oppholdsrommene har fått en moderne og lekker utførelse med gjennomgående gode materialvalg, delikate fargevalg og et helhetlig uttrykk. Stuen i hovedetasjen byr på god plass til både sofagruppe og spisebord, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Kjøkkenet er oppgradert med ny benkeplate og malt innredning, og fremstår både funksjonelt og stilfullt. Badet i 2. etasje er nylig renoverert og holder høy standard, med fliser, moderne innredning og god romfølelse.

Uteområdet er noe helt for seg selv – en hel liten park av en hage! Den solrike tomten på nesten ett mål gir deg sjeldent god boltreplass ute, og egner seg perfekt både for barnelek, grilling, avslapning og ikke minst for deg som har grønne fingre. Her er det rikelig med plass for å anlegge kjøkkenhage, dyrke



urter, bær og egne grønnsaker. Flotte og usjenerte uteplasser innbyr til hyggelige sommerdager og lange kvelder i fredelige omgivelser.

Adkomsten til eiendommen er enkel og oversiktlig, med innkjørsel direkte fra veien og praktisk plassering av både garasje og inngang. Det gjør det enkelt både i hverdagen og for gjester.

Underetasjen er innredet som en egen hybel med både innvendig og utvendig adkomst – ideell for utleie. Her er det tilrettelagt med eget kjøkken, stue, bad og soverom. Enten du ønsker å leie ut fast, benytte deg av airbnb eller ha en fleksibel løsning for gjester eller familie, ligger alt til rette for det.

Denne boligen er noe for seg selv – en kombinasjon av moderne standard, stor tomt, utleiemulighet og en beliggenhet i et rolig og trygt nabolag med nærhet til skoler, natur og sentrum. Her er det lett å trives – her er idyllen komplett.

Mer om beliggenheten.

Meget attraktiv beliggenhet på populære Breidablikk – familievennlig, sentralt og naturnært

Breidablikkveien 30 ligger i et særdeles populært og etablert boligområde i Sandefjord – Breidablikk – kjent for sitt rolige bomiljø, gode naboskap og naturskjønne omgivelser. Dette er et veletablert og ettertraktet område som særlig appellerer til barnefamilier, men også til etablerere og godt voksne som ønsker å bo sentralt, men skjermet.

Beliggenheten er barnevennlig og praktisk, med gangavstand til både Breidablikk ungdomsskole og Sande barneskole. Flere barnehager ligger i umiddelbar nærhet, og området byr på trygge

skoleveier, mange lekeplasser og gode aktivitetstilbud. På vinterstid er det stor glede blant de yngste i den lokale akebakken på Breidablikk – et sosialt samlingspunkt for nabolaget.

Like i nærheten finner du Hjertås – et flott og familievennlig turområde med merkede stier, lysløype og nydelig utsikt over byen og fjorden. Dette er et yndet sted for både turgåere, joggere og barnefamilier, og gir deg tilgang på naturopplevelser rett utenfor døren.

En kort spasertur unna ligger også den historiske eiendommen Midtåsen, tidligere hjemmet til skipsreder Anders Jahre. Denne ærverdige eiendommen er i dag et offentlig tilgjengelig rekreasjonsområde med en vakker skulpturpark utformet av den anerkjente kunstneren Knut Steen, og med fri tilgang til både park og utsiktsplasser. Hovedbygningen benyttes i dag som selskapslokale og kulturarena, og kan leies til bryllup, konfirmasjoner og andre festlige anledninger. I nyere tid har også Midtåsen vært innspillingssted for den populære TV 2-serien *Forræder*, noe som har bidratt til å løfte området ytterligere i offentlighetens øyne.

Boligen har en skjermet beliggenhet, men samtidig kort vei til alt du trenger i hverdagen. Sandefjord sentrum ligger kun en kort gåtur unna og byr på et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, kino, bibliotek og øvrige kulturtilbud. Det er også kort vei til jernbanestasjonen og gode bussforbindelser, og for den reisende er det bare 12 minutter til Sandefjord Lufthavn Torp. E18 ligger lett tilgjengelig og gjør pendling til Tønsberg, Larvik og Oslo svært effektivt.

I tillegg til sin sentrale plassering, preges området

av fredelige omgivelser, vakker natur og et sosialt nabolag med høy trivsel. Breidablikk scorer høyt på opplevd trygghet og naboskap i nabolagsundersøkelser, og kombinasjonen av sentral beliggenhet og grønne omgivelser gjør dette til et område mange søker seg til – og blir værende i.

#### Adkomst

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

Start fra Dølebakken og følg veien nordover. Ta til høyre inn på Frøyas vei, og følg denne et kort stykke til du kommer til krysset med Breidablikkveien. Sving til høyre opp Breidablikkveien og følg veien noen hundre meter. Nummer 30 ligger på venstre side i et rolig og barnevennlig boligområde.

#### Bebyggelsen

Veletablert og variert boligområde med god atmosfære

Breidablikk er et attraktivt og veletablert boligområde som preges av rolige omgivelser, grønne hager og et variert bomiljø. Bebyggelsen består hovedsakelig av eneboliger, rekkehus og tomannsboliger – med alt fra klassiske, tradisjonelle hus til nyere og moderne villaer. Her finner du en fin balanse mellom eldre, sjarmerende boliger og nyere bebyggelse som gir området et levende og mangfoldig preg.

Området er kjent for sine romslige tomter, gode lysforhold og luftige gatebilder, som gir en åpen og trivelig atmosfære. Boligene er pent integrert i terrenget, og mange har private hager, frodig beplantning og lune uteplasser – noe som bidrar til den hyggelige stemningen og det sterke bomiljøet

området er kjent for.

Det er liten gjennomgangstrafikk, og de fleste gater er stille og barnevennlige, med trygg skolevei og nærhet til natur, lekeplasser og turområder. Kombinasjonen av ro, trygghet og sentral beliggenhet gjør Breidablikk til et område hvor folk trives – og blir værende.

#### Barnehage/Skole/Fritid

Trygg og barnevennlig beliggenhet med kort vei til barnehager og skoler

Breidablikkveien 30 har en ideell plassering for barnefamilier med behov for gode oppvekstvilkår. Innen kort gangavstand finner du flere barnehager, som gir stor fleksibilitet i en travel hverdag. Aller nærmest ligger Breidablikk Kanvas-barnehage, kun rundt 100 meter fra boligen – en populær og veldrevet barnehage med tilbud for barn i alderen 1–5 år. I tillegg ligger både Trudvang barnehage (ca. 500 meter) og Sverstad barnehage (ca. 600 meter) i umiddelbar nærhet, alle med trygge uteområder og godt pedagogisk tilbud.

Også på skolesiden ligger alt til rette. For de minste skolebarna er det kort vei til flere barneskoler, blant annet Sande skole (1.–7. trinn) og Mosserød skole, begge innen ca. 1–1,2 km fra eiendommen. Mokollen skole og Moe skole, som tilbyr undervisning fra 1.–10. trinn, ligger henholdsvis ca. 900 meter og 1,9 km unna.

Ungdomsskoleelever har få minutters gange til Breidablikk ungdomsskole, som ligger kun ca. 400 meter fra boligen. Skolen er kjent for et godt læringsmiljø og aktive idrettstilbud i nærmiljøet. For eldre elever er det kort vei til Sandefjord



videregående skole (ca. 3,6 km), et av landets største og mest moderne videregående skoler. For familier med internasjonal tilknytning, ligger også Skagerak International School bare ca. 4,8 km unna.

Alt ligger til rette for en trygg, effektiv og god oppvekst i dette veletablerte og barnevennlige området.

Kort oppsummert:

Barnehager  
Breidablikk Kanvas-barnehage (1-5 år) ca. 0.1 km  
Trudvang barnehage (1-5 år) ca. 0.5 km  
Sverstad barnehage (1-5 år) ca. 0.6 km

Skoler

Mokollen skole (1-10 kl.) ca. 0.9 km  
Sande skole (1-7 kl.) ca. 1.1 km  
Mosserød skole (1-7 kl.) ca. 1.2 km  
Moe skole (1-10 kl.) ca. 1.9 km  
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 0.4 km  
Sandefjord videregående skole ca. 3.6 km  
Skagerak International School ca. 4.8 km

#### Skolekrets

Sande skolekrets

#### Offentlig kommunikasjon

God tilgjengelighet med kollektivtransport og kort vei til Torp

Breidablikkveien 30 har en sentral og praktisk beliggenhet med gode transportforbindelser både lokalt og regionalt. Nærmeste bussholdeplass er Jahreporten, som ligger kun ca. 300 meter fra boligen. Herfra går det jevnlig busser som tar deg raskt til sentrum, skolene i området eller videre til

andre deler av Sandefjord og omegn.

For togpendlere er det kort vei til Sandefjord stasjon, som ligger ca. 1,6 km unna. Herfra går det hyppige avganger med både lokaltog og regiontog (RE11 og RX11), med direkteforbindelse til blant annet Larvik, Tønsberg og Oslo. Det gjør det enkelt å pendle eller komme seg raskt videre, enten til jobb eller fritidsaktiviteter.

For deg som reiser mye, er det verdt å merke seg at Sandefjord lufthavn Torp ligger kun ca. 12 minutter unna med bil. Herfra har du et bredt utvalg av både innenlands- og utenlandsruter, og enkel tilgang til flybuss, leiebil og togforbindelser rett fra flyplassen.

Med både buss, tog og flyplass lett tilgjengelig, ligger alt til rette for en fleksibel og effektiv hverdag – enten du jobber lokalt eller reiser ofte.

Kort oppsummert

Offentlig transport  
Buss: Jahreporten ca. 0.3 km  
Sandefjord stasjon ca 1.6 km  
Sandefjord lufthavn Torp ca. 12 min med bil

#### Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

#### Type takst

Tilstandsrapport

#### Byggemåte

Enebolig oppført i 1953 beliggende på Breidablikk utenfor Sandefjord sentrum. Boligen er over to plan med tilkomst i 1. etg. Det er tilrettelagt for utleie av boligens kjeller. På eiendommen er det i tillegg til boligen en frittliggende garasje.

Det er i perioden 2022-2024 utført følgende oppgraderinger:

- Bygget ny trapp ved inngangsparti.
- Utforet vegger i 1. etg. Ikke vegg med trapp.
- Blåst isolasjon i hovedvegger. Etterisolert 70mm.
- Varmekabler liten del av stue.
- Montert ny peisovn
- Malt kjøkkeninnredning.. Skiftet benkeplate.
- Skiftet det meste av boligens elektriske anlegg.
- Renovert bad 2. etg.
- Renovert leiligheten under etg.
- Malt boligen utvendig.
- Vasket takstein.

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Det kan konkluderes med at boligen generelt framstår i god stand, alder tatt i betraktning. Enebolig - Byggeår: 1953

#### UTVENDIG

Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein med papp som undertekking. Tak over terrasse er utført med lakerte stålplater.

Tidligere salgsoppgave sier at taktekingen på hovedhus er skiftet i 2018 Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Takrenner og nedløp på hovedbolig er antagelig skiftet i 2018. Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Kledningen er fra byggeår. Boligen har saltak av plassbygget

trekonstruksjoner, med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak. Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Mange av vinduene er skiftet på 2000-tallet. I boligen er det to stk. malte inngangsdører. I boligen er det en heve skyve terrassedør. Terrassedøren er av eldre dato. Til boligen er det en 13 m2 skiferbelagt terrasse. Til inngangsparti er det en tretrapp. Trappen er bygget i impregnerte matrealer.

#### INNVENDIG

Boligens innvendige overflater består av laminat og flis på gulv, slette malte flater på vegg og i tak. Alle boligens innvendige overflater er skiftet eller pusset opp i 2023. Boligen har betonggulv mot grunn. Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen har en ett-løps elementpipe. Til pipen er det i stue montert en rentbrennende vedovn. Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp og utvendig kjellerdør. Alle veggene i kjelleren er innkledde ut mot terreng. I boligen er det en malte tretrapper. Boligens innvendige dører er av type malte speildører. Dørene er skiftet i 2023.

#### VÅTROM

Vaskerom  
Vaskerom/dusj med tilkomst fra gang. I rommet er det dusjnische med glassdører, stål vaskekum i innredning og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel. Rommets



innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg og slette malte flater i tak. Tidligere salgsoppgave opplyser at vaskerommet/bad er pusset opp i 2000. Arbeidene er utført med egeninnsats av tidligere eier. Bad 2. etg. Bad/wc 2. etg. I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise med glassdører. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak. Bad i kjeller. Bad/wc med tilkomst fra gang i kjeller. Rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og dusjnise. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak.

#### KJØKKEN

Kjøkken 1. etg. Kjøkken med tilkomst fra gang og stue. Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum og integrerte hvitevarer. Kjøkkeninnredningen er fra 2012. Det er skiftet benkeplate i 2023. Kjøkken i kjeller. Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer. Det er mekanisk ventilator over platetopp.

#### SPESIALROM

Toalett med tilkomst fra gang. I rommet er det veggmontert wc og vaskeservant i innredning. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og slette malte

flater i tak.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligens vannrør er av kobber og plast. Kobberrør er av eldre dato. Plastrør er skiftet i 2023. Boligens innvendige avløpsrør er av plast. Det er soil avløpsrør inn i boligen. Plastrør i boligen er skiftet i 2023. Soilrør er fra byggeår. Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken. I boligen er det en 200L VV bereder. Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:

Vedfyring.

Elektrisitet.

#### TOMTEFORHOLD

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert. Nedgravde drencsystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drencrør i plast. Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker. Terrenget rundt boligen er flatt og lett skrånet. Det er noe ujevnheter i terrenget i hagen.

Lovlighet

Enebolig

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

Rommene i kjeller er ikke bruksendret til rom for varig opphold.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt xx av xx teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### Innhold

Boligen går over 3 etasjer med hybel i kjelleretasjen. Hoved boligen består av i 1. etasje Entré, Gang, Toalettrom, Vaskerom, Bod, Stue, Kjøkken. Videre i 2. etasje er det gang, Bad, Tre soverom i kjelleren er det hybel bestående av Stue/kjøkken, Gang, Bad, To soverom. Garasje

#### Standard

Velkommen til Breidablikkveien 30 – en sjarmerende og gjennomgående oppgradert enebolig som kombinerer det beste fra to verdener: moderne komfort og klassisk boligsjarm, midt i et av Sandefjords mest attraktive og barnevennlige boområder.

Boligen er smakfullt oppgradert i senere år, og fremstår som lys, innbydende og tidsriktig. Flere av oppholdsrommene har fått en moderne og lekker utførelse med gjennomgående gode materialvalg, delikate fargevalg og et helhetlig uttrykk. Stuen i hovedetasjen byr på god plass til både sofagruppe og spisebord, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Kjøkkenet er oppgradert med ny benkeplate og malt innredning, og fremstår både funksjonelt og stilfullt. Badet i 2. etasje er nylig renoverert og holder høy standard, med fliser, moderne innredning og god romfølelse. Det er lagt nye gulv i alle etasjer, noe som gir boligen et helhetlig, moderne og oppgradert preg. Gulvene fremstår som gjennomgående pene og bidrar til et lyst og tidløst uttrykk i alle oppholdsrom. Dette er en omfattende oppgradering som hever både komfort og helhetsinntrykk.

I tillegg er det oppført en nyere garasje på

eiendommen. Denne gir god plass til bilparkering og lagring, og fremstår som en praktisk og verdifull tilvekst som kompletterer eiendommens funksjonalitet og brukervennlighet.

Uteområdet er noe helt for seg selv – en hel liten park av en hage! Den solrike tomten på nesten ett mål gir deg sjeldent god boltreplass ute, og egner seg perfekt både for barnelek, grilling, avslapning og ikke minst for deg som har grønne fingre. Her er det rikelig med plass for å anlegge kjøkkenhage, dyrke urter, bær og egne grønnsaker. Flotte og usjenerte uteplasser innbyr til hyggelige sommerdager og lange kvelder i fredelige omgivelser.

Adkomsten til eiendommen er enkel og oversiktlig, med innkjørsel direkte fra veien og praktisk plassering av både garasje og inngang. Det gjør det enkelt både i hverdagen og for gjester.

Underetasjen er innredet som en egen hybel med både innvendig og utvendig adkomst – ideell for utleie. Her er det tilrettelagt med eget kjøkken, stue, bad og soverom. Enten du ønsker å leie ut fast, benytte deg av airbnb eller ha en fleksibel løsning for gjester eller familie, ligger alt til rette for det.

Denne boligen er noe for seg selv – en kombinasjon av moderne standard, stor tomt, utleiemulighet og en beliggenhet i et rolig og trygt nabolag med nærhet til skoler, natur og sentrum. Her er det lett å trives – her er idyllen komplett.

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



Forhold som har fått TG2:

#### Taktekking

Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein med papp som undertekking.

Tak over terrasse er utført med lakerte stålplater.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Tidligere salgsgjennomgang sier at taktekkningen på hovedhus er skiftet i 2018

Punktet må sees i sammenheng med

#### Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Takplater på takoverbygg terrasse er avsluttet med for kort avstand ut i takrenne. Dette medfører at det kommer fukt inn på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det bør etableres tetting eller monteres beslag i nedkant av takplater slik at vann ikke kommer inn på undertak

#### Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Takrenner og nedløp på hovedbolig er antagelig skiftet i 2018.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av

snøfangere opp til dagens krav.

#### Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i tradisjonelle

bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Kledningen er fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning er for det meste fra byggeår. Kledning vil naturlig ha noe alderslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak. Kledningen virker å fungere med avviket knyttet til begrenset lufting i nedkant.

Behov for fremtidige utskiftninger av kledning kan ikke utelukkes. Det anbefales et aktivt og godt vedlikehold for å forlenge kledningens levetid. I

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

#### Takkonstruksjon/Loft

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige avvik i takkonstruksjonen. Det er noe muggsopp i undertak ut mot gavel. Dette kan skyldes fukt. Ukjent årsak.

Det er noe fuktskjolder i undertak. Dette antagelig fra før takomleggingen. Konstruksjonen har noe mindre skjevheter. Dette antagelig som en naturlig konsekvens av alder og byggetidens byggemetoder. Det bemerkes at takkonstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet. Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere. Det er ikke montert dampspærre i tak mellom bolig og kaldt loft. Dette kan føre til fuktskjolder i undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet med muggsopp bør følges med på.

Manglende dampspærre mellom oppvarmet rom og kaldt loft kan føre til svertesopp i undertak på loft. Det bemerkes at det ikke ble brukt dampspærre på byggetidspunktet. Dampspærre er et produkt som har kommet i senere tid etter at bygget ble oppført. Ved renovering eller oppussing av boligen anbefales det å etablere dampspærre på varm side av konstruksjonen.

#### Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.

Mange av vinduene er skiftet på 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Vinduene har noe alderslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det anbefales et aktivt og godt vedlikehold.

Heve skyve terrassedører.

I boligen er det en heve skyve terrassedør.

Terrassedøren er av eldre dato.

- Det er avvik: Døren er av eldre dato og har oppbrukt sin forventede levetid.

Det er ufagmessig utførelse mellom utvendig dørterskel og skifer på terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Utførelsen mellom terskel og skifer vil kunne gi fare for inntrenging av fukt under dør. Beslag bør monteres.

Fremtidige eiere bør påregne utskifting av dør. Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 13 m<sup>2</sup> skiferbelagt terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er noe løse fuger. Løse skifer kan også forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Løse fuger og skifer bør festes.

Etasjeskille 1. etg.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 20 mm gjennom hele rommet. Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fulstendig måling av hele boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Etasjeskille 2. etg.

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



Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 25 mm gjennom hele rommet.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fulstendig måling av hele boligen.

Vurdering av avvik:

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

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

#### Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps elementpipe. Til pipen er det i stue montert en rentbrennende vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Pipen er av eldre dato og vil naturlig ha noe større avvik en nyere piper. Det kan ikke utelukkes at det kan forekomme sprekker og løse fuger, uten at det ble oppdaget på bafaringen. Det kan ikke utelukkes at det i fremtiden kan forekomme behov for rehabilitering av pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak ansees å være

påkrevd.

#### Rom Under Terreng

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp og utvendig kjellerdør. Alle veggene i kjelleren er innkledde ut mot terreng. Innkledde vegger under bakkenivå er en risikokonstruksjon og stiller krav til en velfungerende drenering. Det kan i enkelte tilfeller måles noe høyere fuktnivå inne i konstruksjonen. Dette kan i mange tilfeller være en konsekvens av kondens og byggemetoder. Sansynlighet for fukt i lukkede konstruksjoner under bakkenivå må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering, samt utvendig terreng sitt fallforhold mot boligens grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: TG:2 settes i sammenheng med alder på drenering. Dette for å blyse risiko med lukkede konstruksjoner under bakkenivå.

Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved fuktmåling i innkledde vegg under bakkenivå. Fuktmåling ble utført på en tilfeldig valgt plass, og gir kun en indikasjon men det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige innkledde vegger under bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

#### Innvendige trapper

I boligen er det en malte tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen til kjeller er noe trangere og brattere en dagens krav til trapp. Det mangler håndløper på en side i trappene.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på

byggetidspunktet.

#### 1 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon. Toalett med tilkomst fra gang.

I rommet er det veggmontert wc og vaskeservant i innredning. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og luftespalte i dørterskel.

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

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

#### Vannledninger

Boligens vannrør er av kobber og plast. Kobberrør er av eldre dato. Plastrør er skiftet i 2023.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Kobberrør er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid. TG:2 Nye plastrør har god restlevetid. TG:1

Konsekvens/tiltak

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

#### Avløpsrør

Boligens innvendige avløpsrør er av plast. Det er soil avløpsrør inn i boligen. Plastrør i boligen er skiftet i 2023. Soilrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre soilrør har oppbrukt sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

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

#### Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

#### Fuktsikring og drenering

Nedgravde dreneringsystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drenerør i plast.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Del av utvendig fuktsikring er ikke klemt tilstrekkelig bak klemrist. Det er ikke synlig fuktsikring av grunnmur på alle fasader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig fuktsikring bør klemmes bak klemrist. Siden det ikke er synlig fuktsikring på enkelte sider av grunnmur må det tas forbehold om at det kan forekomme plasser hvor drenering og utvendig fuktsikring ikke er skiftet.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ut i fra at det ikke er gitt opplysninger om at utvendige vann og avløpsledninger er skiftet må det antas at de er av eldre dato.



#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

##### Generell

#### 1 ETASJE > VASKEROM

Vaskerom/dusj med tilkomst fra gang.

I rommet er det dusjnise med glassdører, stål vaskekum i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg og slette malte flater i tak.

Tidligere salgsoppgave opplyser at vaskerommet/bad er pusset opp i 2000. Arbeidene er utført med egeninnsats av tidligere eier.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet er av eldre dato og har oppbrukt sin forventede levetid. Vaskerommet er i daglig bruk men TG settes med bakgrunn i forventet levetid for rommets overflater og underliggende membran.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### Innbo og løsøre

Utstyr som medfølger

##### 1. etasje:

Kjøleskap

Oppvaskmaskin

#### Stekeovn

Mikrobølgeovn

#### Kjeller (hybeldel):

Kjølf/frys(kombiskap)

Oppvaskmaskin

Stekeovn

##### 2. etasje:

Garderobeskap på soverom

Utstyr som ikke medfølger

Vaskemaskin og tørketrommel

Interiørhyller i stue, gang og soverom (kan eventuelt avtales med kjøper)

Speil i gang og stue

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

#### Hvitevarer

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

#### Moderniseringer og påkostninger

Det er i perioden 2022-2024 utført følgende oppgraderinger:

-Bygget ny trapp ved inngangsparti.

-Utforet vegger i 1. etg. Ikke vegg med trapp.

-Blåst isolasjon i hovedvegger. Etterisolert 70mm.

-Varmekabler liten del av stue.

-Montert ny peisovn

-Malt kjøkkeninnredning.. Skiftet benkeplate.

-Skiftet det meste av boligens elektriske anlegg.

-Renovert bad 2. etg.

-Renovert leiligheten under etg.

-Malt boligen utvendig.

-Vasket takstein.

#### Modernisert/Påkostet år

2022-2024

#### TV/Internett/Bredbånd

Fiberbredbånd til boligen

#### Parkering

Eiendommen har gode parkeringsmuligheter. Det er biloppstillingsplass i egen garasje, samt rikelig plass til flere biler på en romslig og oversiktlig gårds plass. Adkomsten fra veien er enkel og flat, og gjør parkeringen både praktisk og lettvinnt – enten det er hverdag eller du har gjester på besøk.

#### Solforhold

Eiendommen har svært gode solforhold gjennom hele dagen. Den romslige og sørvestvendte hagen gir sol fra tidlig formiddag og helt til sent på kveld, noe som gjør uteområdene ideelle for både avslapning, sosiale sammenkomster og hagebruk. Ute plassene er godt plassert for å fange solen på ulike tider av dagen, slik at du alltid finner både en solrik krok og en sval skyggeplass når du måtte ønske det. Dette er et sted hvor du virkelig kan nyte lange sommerdager – i private, grønne omgivelser.

#### Forsikringsselskap

Fremtind forsikring AS

#### Diverse

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

## Energi

### Oppvarming

Vedfyring og elektrisitet.

Vedovn i stue i 1. etasje

Det er utført tilsyn 28/3-2017

Det er utført feiing 23/10-2018

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten i følge Sandefjord kommune.

### Info strømforbruk

Forbruk og forventet årsforbruk

I perioden desember 2024 til februar 2025 har boligen hatt følgende registrerte strømforbruk:

Desember: 2 772 kWh

Januar: 3 279 kWh

Februar: 3 084 kWh

Totalt for disse tre vintermånedene: 9 135 kWh



Dette er høye vintermåned, noe som er vanlig i boliger med elektrisk oppvarming, særlig i kombinasjon med en utleiedel. Fordelt over tre måneder gir dette et snitt på ca. 3 045 kWh per måned.

Fakturaene viser også et forventet årsforbruk på 25 012 kWh, noe som er realistisk for en bolig av denne størrelsen, spesielt med både hoveddel og separat hybel.

Forventet årsforbruk indikerer at boligen ligger innenfor normalforbruk for en stor enebolig med utleieenhet. Dette inkluderer strøm til oppvarming, varmtvann, daglig forbruk og eventuelle elbilladere eller varmekabler.

#### Energikarakter

G

#### Energifarge

Oransje

#### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 800 000

#### Kommunale avgifter

Kr 14 222

#### Kommunale avgifter år

2024

#### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie-avgift. 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 1 153 110

#### Formuesverdi primær år

2023

#### Formuesverdi sekundær

Kr 4 612 440

#### Formuesverdi sekundær år

2023

#### 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 44, bruksnummer 31 i Sandefjord kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3907/44/31:

03.06.1947 - Dokumentnr: 1192 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:44 Bnr:21

01.01.2020 - Dokumentnr: 1400670 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:44 Bnr:31

01.01.2024 - Dokumentnr: 364183 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:44 Bnr:31

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 4/5-1914 vedr. 1 1/2 etasje enebolig på 5 soverom, kjøkken, bad og wc. i følge Sandefjord kommune.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.05.1914.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen har offentlig vei, vann og avløp. Boligen har septiktank, det er ikke etablert privat utslipp i følge Sandefjord kommune.

#### Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delarealer: Delareal867 m

KPHensynsonenavn: H710

KPBåndlegging: Båndlegging for regulering etter pbl.

Delareal: 910 kvm

BestemmelseOmrådenavn: Fortettingsone

KPBestemmelse Hjemmelbyggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal: 910 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn:B

Kommunedelplaner:

Navn: Intercity Vestfoldbanen, planstrekning

Stokke-Larvik

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 20.06.2019

Delarealer: Delareal :867 m

KPHensynsonenavn: H710

KPBåndlegging: Båndlegging for regulering etter pbl.

Dølebakken-Ringveien-Storgata

Det pågår et planarbeid for strekningen fra Storgata opp til Ringveien, ca. 110 daa.

Veistrekningen ble regulert i 2015. Planen legger til rette for fortau og sykkelfelt ved å utvide veibredden. Målet med planarbeidet er å revidere opprinnelig reguleringsplan med mindre endringer. Søndre del av strekningen, fra Frøyas vei til Sverdstadveien, er ferdig etablert.

Strekningen Ringveien – Midtåsveien skal etableres



i forbindelse med bygging av ny rundkjøring i krysset Ringveien/Lingelemveien. Byggearbeidene pågår.

#### 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

#### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

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

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

170 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

171 350 (Omkostninger totalt)

187 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

190 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 971 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 987 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 990 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med



Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 171 350

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2500,-. 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.

#### **Oppdragsansvarlig**

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

#### **Ansvarlig megler**

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

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

#### **Salgsoppgavedato**

28.03.2025



# Tilstandsrapport

Enebolig  
Breidablikkveien 30, 3216 SANDEFJORD  
SANDEFJORD kommune  
# gnr. 44, bnr. 31



Sum areal alle bygg: BRA: 212 m<sup>2</sup> BRA-i: 189 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.03.2025 Rapportdato: 27.03.2025 Oppdragsnr.: 20641-1606 Referansenummer: BU4312

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



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

### Rapportansvarlig

*Thorbjørn Andersen*

Thorbjørn Andersen  
Uavhengig Takstingeniør  
thorbjorn@tatakst.no  
990 47 170





## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot 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, annek, 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
- løssøre 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 eksemplarfremstilling 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1953 beliggende på Breidablikk utenfor Sandefjord sentrum.

Boligen er over to plan med tilkomst i 1. etg. Det er tilrettelagt for utleie av boligens kjeller.

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

Det er i perioden 2022-2024 utført følgende oppgraderinger.

- Bygget ny trapp ved inngangsparti.
- Utforet vegger i 1. etg. Ikke vegg med trapp.
- Blåst isolasjon i hovedvegger. Etterisolert 70mm.
- Varmekabler liten del av stue.
- Montert ny peisovn
- Malt kjøkkeninnredning.. Skiftet benkeplate.
- Skiftet det meste av boligens elektriske anlegg.
- Renovert bad 2. etg.
- Renovert leiligheten under etg.
- Malt boligen utvendig.
- Vasket takstein.

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

### Enebolig - Byggeår: 1953

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med dobbeltrommet betongstein med papp som undertekking. Tak over terrasse er utført med lakerte stålblader. Tidligere salgsoppgave sier at taktekingen på hovedhus er skiftet i 2018

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Takrenner og nedløp på hovedbolig er antagelig skiftet i 2018.

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Kledningen er fra byggeår.

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Mange av vinduene er skiftet på 2000-tallet.

I boligen er det to stk. malte inngangsdører.

I boligen er det en heve skyve terrassedør. Terrassedøren er av eldre dato.

Til boligen er det en 13 m2 skiferbelagt terrasse.

Til inngangsparti er det en tretrapp. Trappen er bygget i impregnerte matrealer.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av laminat og flis på gulv, slette malte flater på vegg og i tak. Alle boligens innvendige overflater er skiftet eller pusset opp i 2023.

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

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

Boligen har en ett-løps elementpipe. Til pipen er det i stue montert en rentbrennende vedovn.

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp og utvendig kjellerdør. Alle veggene i kjelleren er innkledd ut mot terreng.

I boligen er det en malte tretrapper.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører. Dørene er skiftet i 2023.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Vaskerom/dusj med tilkomst fra gang. I rommet er det dusjnise med glassdører, stål vaskekum i innredning og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg og slette malte flater i tak. Tidligere salgsoppgave opplyser at vaskerommet/bad er pusset opp i 2000. Arbeidene er utført med egeninnsats av tidligere eier.

Bad 2. etg.  
Bad/wc 2. etg.  
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise med glassdører. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak.

Bad i kjeller.  
Bad/wc med tilkomst fra gang i kjeller.

## Beskrivelse av eiendommen

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og dusjnise. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. etg.  
Kjøkken med tilkomst fra gang og stue. Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum og integrerte hvitevarer. Kjøkkeninnredningen er fra 2012. Det er skiftet benkeplate i 2023.

Kjøkken i kjeller.  
Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer. Det er mekanisk ventilator over platetopp.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett med tilkomst fra gang. I rommet er det veggmontert wc og vaskeservant i innredning. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og slette malte flater i tak.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligens vannrør er av kobber og plast. Kobberrør er av eldre dato. Plastrør er skiftet i 2023.

Boligens innvendige avløpsrør er av plast. Det er soil avløpsrør inn i boligen. Plastrør i boligen er skiftet i 2023. Soilrør er fra byggeår.

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

I boligen er det en 200L VV bereder.

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

Oppvarming:  
Vedfyring.  
Elektrisitet.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

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

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

Terrenget rundt boligen er flatt og lett skrånet. Det er noe

ujevnheter i terrenget i hagen.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Rommene i kjeller er ikke bruksendret til rom for varig opphold.

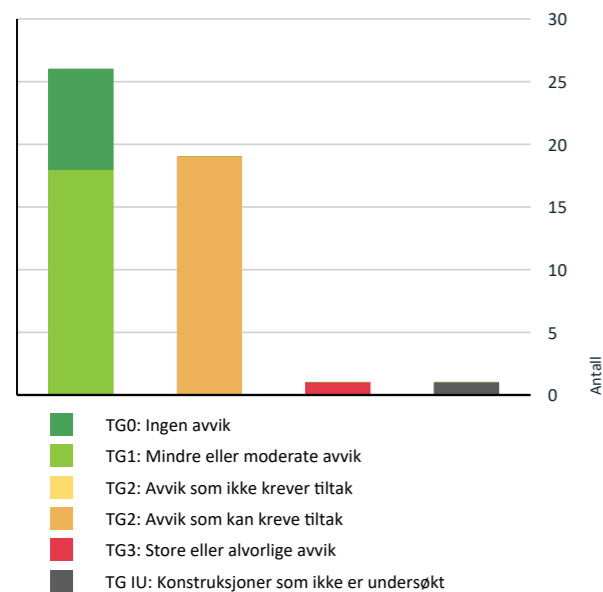
#### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger



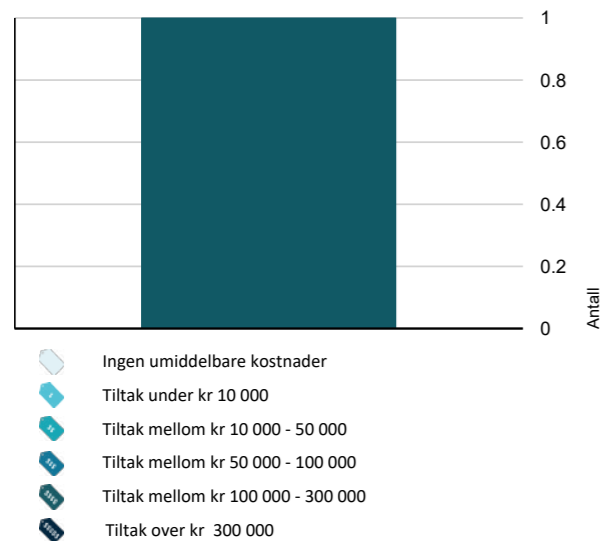
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Heve skyve terrassedører. [Gå til side](#)

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

Innvendig > Etasjeskille 1. etg. [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille 2. etg. [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [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 > Varmtvannstank [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1953

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Boligen holder normal standard

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Boligen er innvendig oppgradert i 2023

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med dobbeltrømt betongstein med papp som undertekking.  
Tak over terrasse er utført med lakerte stålplater.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Tidligere salgsoppgave sier at taktekkningen på hovedhus er skiftet i 2018

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Takplater på takoverbygg terrasse er avsluttet med for kort avstand ut i takrenne. Dette medfører at det kommer fukt inn på undertak.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Det bør etableres tetting eller monteres beslag i nedkant av takplater slik at vann ikke kommer inn på undertak.

### Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.  
Takrenner og nedløp på hovedbolig er antagelig skiftet i 2018.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

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

Det mangler snøfanger på takplate inn mot hage

**Konsekvens/tiltak**

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

# Tilstandsrapport

## Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Kledningen er fra byggeår

**Vurdering av avvik:**

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

Kledning er for det meste fra byggeår. Kledning vil naturlig ha noe alderslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kledningen virker å fungere med avviket knyttet til begrenset lufting i nedkant.

Behov for fremtidige utskiftninger av kledning kan ikke utelukkes. Det anbefales et aktivt og godt vedlikehold for å forlenge kledningens levetid.

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

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige avvik i takkonstruksjonen.

Det er noe muggsopp i undertak ut mot gavel. Dette kan skyldes fukt. Ukjent årsak.

Det er noe fuktskjolder i undertak. Dette antagelig fra før takomleggingen.

Konstruksjonen har noe mindre skjevheter. Dette antagelig som en naturlig konsekvens av alder og byggetidens byggemetoder.

Det bemerkes at takkonstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet.

Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere.

Det er ikke montert dampsperre i tak mellom bolig og kaldt loft. Dette kan føret til fuktskjolder i undertak.

**Konsekvens/tiltak**

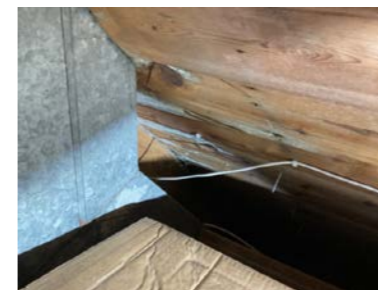
• Tiltak:

Forholdet med muggsopp bør følges med på.

Manglende dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft kan føre til svertesopp i undertak på loft.

Det bemerkes at det ikke ble brukt dampsperre på byggetidspunktet. Dampsperre er et produkt som har kommet i senere tid etter at bygget ble oppført.

Ved renovering eller oppussing av boligen anbefales det å etablere dampsperre på varm side av konstruksjonen.



Muggsopp i undertak



Muggsopp i undertak



# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Mange av vinduene er skiftet på 2000-tallet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har noe alderslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales et aktivt og godt vedlikehold.

## TG 1 Dører

I boligen er det to stk. malte inngangsdører.

## TG 2 Heve skyve terrassedører.

I boligen er det en heve skyve terrassedør. Terrassedøren er av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er av eldre dato og har oppbrukt sin forventede levetid. Det er ufagmessig utførelse mellom utvendig dørterskel og skifer på terrassen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utførelsen mellom terskel og skifer vil kunne gi fare for inntrenging av fukt under dør. Beslag bør monteres. Fremtidige eiere bør påregne utskifting av dør. Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges.



Ufagmessig utførelse mellom terskel og skiferflis.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 13 m<sup>2</sup> skiferbelagt terrasse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe løse fuger. Løse skifer kan også forekomme.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse fuger og skifer bør festes.

# Tilstandsrapport



Løse fuger

## TG 1 Utvendige trapper

Til inngangsparti er det en tretrapp. Trappen er bygget i impregnerte matrealer.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Trapp til inngangsparti

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består av laminat og flis på gulv, slette malte flater på vegg og i tak.

Alle boligens innvendige overflater er skiftet eller pusset opp i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betonggulv mot grunn.

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 10 mm gjennom hele rommet.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.

## TG 2 Etasjeskille 1. etg.

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

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 20 mm gjennom hele rommet.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak



## Tilstandsrapport

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

### TG 2 Etasjeskille 2. etg

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 25 mm gjennom hele rommet. Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps elementpipe. Til pipen er det i stue montert en rentbrennende vedovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen er av eldre dato og vil naturlig ha noe større avvik en nyere piper. Det kan ikke utelukkes at det kan forekomme sprekker og løse fuger, uten at det ble oppdaget på bafaringen. Det kan ikke utelukkes at det i fremtiden kan forekomme behov for rehabilitering av pipen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees å være påkrevd.



Peisovn i stue.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp og utvendig kjellerdør. Alle veggene i kjelleren er innkledd ut mot terreng.

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

## Tilstandsrapport

Sansynlighet for fukt i lukkede konstruksjoner under bakkenivå må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering, samt utvendig terreng sitt fallforhold mot boligens grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG:2 settes i sammenheng med alder på drenering. Dette for å blyse risiko med lukkede konstruksjoner under bakkenivå.

Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved fuktmåling i innkledd vegg under bakkenivå.

Fuktmåling ble utført på en tilfeldig valgt plass, og gir kun en indikasjon men det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige innkledd vegg under bakkenivå.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.



Fuktmåling i vegg.

### TG 2 Innvendige trapper

I boligen er det en malte tretrapper.

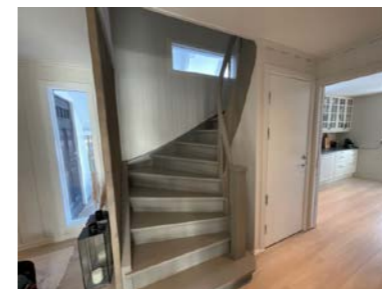
#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen til kjeller er noe trangere og brattere en dagens krav til trapp. Det mangler håndløper på en side i trappene.

#### Konsekvens/tiltak

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



Trapp til 2. etg

### TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

Dørene er skiftet i 2023.



# Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## VÅTROM

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Vaskerom/dusj med tilkomst fra gang.

I rommet er det dusjnise med glassdører, stål vaskekum i innredning og opplegg for vaskemaskin.

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

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

Tidligere salgsoppgave opplyser at vaskerommet/bad er pusset opp i 2000. Arbeidene er utført med egeninnsats av tidligere eier.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er av eldre dato og har oppbrukt sin forventede levetid. Vaskerommet er i daglig bruk men TG settes med bakgrunn i forventet levetid for rommets overflater og underliggende membran.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull taking er ikke foretatt. Dette fordi våtsoner ligger mot yttervegg eller konstruksjon som ikke kan hulltas.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen uforbeholden garanti kan gies for deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert med hulltaking.

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

Bad/wc 2. etg.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise med glassdører.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel.

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

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### 2 ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### 2 ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

#### TG 1 Overflater Gulv

Rommet har fliser på gulv.

### 2 ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Sluk i dusjsone

### 2 ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise med glassdører.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### 2 ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### 2 ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette fordi badet kun er to år gammelt og det foreligger dokumentasjon på arbeidene

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### KJELLER > BAD

#### Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang i kjeller.

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

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

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier



## Tilstandsrapport

### KJELLER > BAD

#### 1 TG 0 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### KJELLER > BAD

#### 1 TG 0 Overflater Gulv

Rommet har fliser på gulv.

### KJELLER > BAD

#### 1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Sluk i dusjsone

### KJELLER > BAD

#### 1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### KJELLER > BAD

#### 1 TG 0 Ventilasjon

Rommet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### KJELLER > BAD

#### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling er ikke foretatt. Dette fordi badet er nybygget og har ikke vært i bruk. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## Tilstandsrapport

### KJØKKEN

#### 1 ETASJE > KJØKKEN

##### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med tilkomst fra gang og stue.

Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, komposit oppvaskkum og integrerte hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen er fra 2012.

Det er skiftet benkeplate i 2023

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Kjøkken 1. etg.



Kjøkken 1. etg

#### 1 ETASJE > KJØKKEN

##### 1 TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp



Ventilator over platetopp.

### KJELLER > STUE/KJØKKEN

##### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

#### KJELLER > STUE/KJØKKEN

##### 1 TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp.



# Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett med tilkomst fra gang.  
I rommet er det veggmontert wc og vaskeservant i innredning.  
Rommet er ventilert med lufterventil på vegg og luftespalte i dørterskel.  
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og slette malte flater i tak.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Boligens vannrør er av kobber og plast.  
Kobberrør er av eldre dato. Plastrør er skiftet i 2023.

#### Vurdering av avvik:

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

Kobberrør er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid. TG:2  
Nye plastrør har god restlevetid. TG:1

#### Konsekvens/tiltak

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



Vannfordelingsskap.

#### TG 2 Avløpsrør

Boligens innvendige avløpsrør er av plast. Det er soil avløpsrør inn i boligen.  
Plastrør i boligen er skiftet i 2023. Soilrør er fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

Eldre soilrør har oppbrukt sin forventede levetid.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

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

#### TG 2 Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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



200L VV bereder

#### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Oppvarming:  
Vedfyring.  
Elektrisitet.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2023**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**



## Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

### Generell kommentar

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



Sikringsskap

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

## Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nedgravde dreneringsystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drenerør i plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlig fuktsikring av grunnmur på alle fasader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Siden det ikke er synlig fuktsikring på enkelte sider av grunnmur må det tas forbehold om at det kan forekomme plasser hvor drenering og utvendig fuktsikring ikke er skiftet.



Ikke synlig fuktsikring av grunnmur.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

### TG 0 Terrengforhold

Terrengtet rundt boligen er flatt og lett skrånet.

Det er noe ujevnheter i terrengtet i hagen.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger



## Tilstandsrapport

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ut i fra at det ikke er gitt opplysninger om at utvendige vann og avløpsledninger er skiftet må det antas at de er av eldre dato.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Garasje

#### Byggeår

2023

#### Standard

Garasjen holder enkel standard.

#### Vedlikehold

Garasjen er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

#### Kommentar

Flyttet fra en annen eiendom.

#### Beskrivelse

På eiendommen er det i tillegg til boligen en 23 m2 frittliggende garasje.

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

Garasjen har saltak av prefabrikkerte takstoler med dobbeltkrummet betongstein som taktekking. Takrenner og nedløp i lakkert stål.

Garasjen har tilkomst via leddport med motor og sidedør.

Garasjen er ikke ytterligere vurdert.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

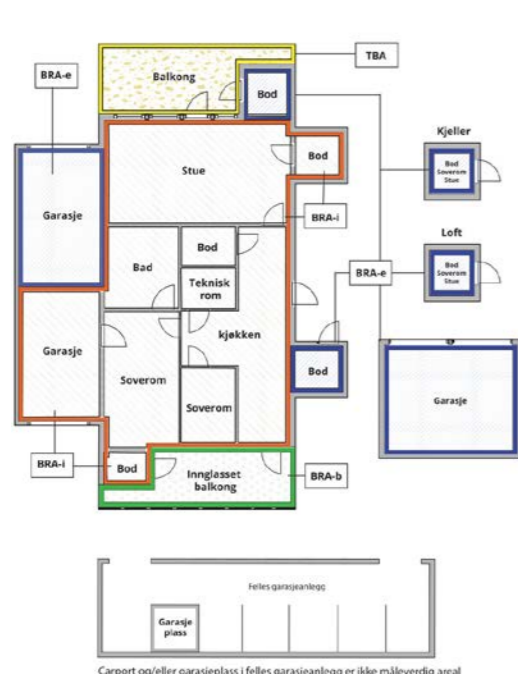
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
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.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	85			85	13
2 Etasje	47			47	
Kjeller	57			57	
<b>SUM</b>	<b>189</b>				<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>189</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Gang, Toalettrom, Vaskerom, Bod, Stue, Kjøkken		
2 Etasje	Gang, Bad, Tre soverom		
Kjeller	Stue/kjøkken, Gang, Bad, To soverom		



## Kommentar

Boligen har en tradisjonell planløsning over tre plan. Det er tilrettelagt for utleie av underetasjen av boligen.

1. Etg.  
Entre 3,8 m2  
Gang/trappegang 14,7 m2  
Kjøkken 10,5 m2  
Stue 43 m2  
Toalettrom 1,4 m2  
Bad 6,5 m2  
Bod 3,6 m2

2. etg  
Gang 7,5 m2  
Bad 5,8 m2  
Soverom 9,8 m2  
Soverom 10,6 m2  
Soverom 12 m2

Hybel i kjeller.  
Stue/kjøkken 24,7 m2  
Gang 6,8 m2  
Bad 5 m2  
Bod på bad 1 m2  
Soverom 7,2 m2  
Soverom 8,9 m2

Takhøyde i kjeller 2,10m. Bad 2,07m

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Rommene i kjeller er ikke bruksendret til rom for varig opphold.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
<b>SUM</b>		<b>23</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>23</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

## Kommentar

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	184	5
Garasje	0	23

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	44	31		0	910.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Breidablikkveien 30

#### Hjemmelshaver

Gangsø Anita Kristin, Gangsø Elias, Gangsø  
Therese

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

#### Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Breidablikkveien.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Boligen ligger på en solrik eiet tomt. Opparbeidet med plen og gårdsplass.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 250 000	2022

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	
2	27.03.2025	



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport 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 tilstandsrapport 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 Rappportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 er 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 elektrifaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/BU4312>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1311240084	
<b>Selger 1 navn</b>	
Therese Gangsø	
<b>Gateadresse</b>	
Bredablikkveien 30	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SANDEFJORD	3216
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? Ar	
2022	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
2	
Antall måneder	
4	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind Forsikring AS
Polise/avtalnr.	7085963

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: TG

1

1	Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Beskrivelse	I forbindelse med montering av gips i dusj-himlingen på vaskerommet, ble det observert en misfarging på eksisterende plate. Det ble undersøkt og ingen tegn eller vedvarende fuktproblemer ble funnet. Himlingen ble lokalt utbedret og det er ikke blitt registrert noe ytterligere indikasjoner på fukt etter dette.	
2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Gibtech AS - Rørlegger Andebu Elektro AS - Elektriker	
Arbeid utført av	Gibtech AS, Andebu Elektro AS	
2.1	Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Beskrivelse	Montering er utført iht. gjeldende standarder på utførelses tidspunktet. Dokumentasjon i form av bilder.	
2.2	Er arbeidet byggemeldt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
3	Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
4	Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Gibtech AS - Rørlegger	
Arbeid utført av	Gibtech AS	
5	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Beskrivelse	Under oppussing av kjelleren i soverommet nærmet trappen, ble det oppdaget kondensering på utsiden av inntaksrøret. Dette skyltes trolig høyt forbruk av kaldt vann. Røret ble erstattet med nytt rør i rør system. Det er ikke blitt registrert tegn til fukt siden. Det har blitt montert en inntaksbok med hovedstoppekran, dersom det skulle oppstå kondensering, kan kondenseringen fanges opp i bunn av skapet. Dette skapet er ikke drenert.	
6	Kjenner du til om det er/har vært utttheter i terrasse/garasje/tak/fasade? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Beskrivelse	Som nevnt tidligere i punktet ang. misfarging i himling på vaskerommet, kan dette også skyldes noe med taket, ved en visuell befaring kan vi ikke se noe konkret.	
7	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
8	Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Beskrivelse	husets standard er bra, men noe avvik må påregnes iht. byggets alder.	
9	Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Beskrivelse	Det har blitt observert forekomst av maur ved sesong.	
10	Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Inntaket og store deler av el-anlegget inkl. sikringsskap er nytt og utført av Andebu Elektro AS. Samsvarserklæring er vedlagt i boligmappen.	
Arbeid utført av	Andebu Elektro AS	

Initialer selger: TG

2

Document reference: 1311240084

Document reference: 1311240084



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

Under oppussing har det blitt gjort kontroll av EI-tilsynet. Noen punkter ble påpekt, som Andebu Elektro har utbedret og kvittert.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Oppussing av overflater og lys i garasjen.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Satt opp brukt garasje, nye vinduer i kjelleretasjen (lagt lysgrav rundt disse), malt huset, ny trapp og rekkverk ved inngangsparti, 2 nyere ytterdører, pusset grunnmur. Ny bordkledning ved inngangsdør.

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

Beskrivelse

Totalrenovert kjeller.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

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

## Tilleggs kommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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 sikret næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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 eiendomsmeglere 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 iht vilkår.

Document reference: 1311240084

Document reference: 1311240084

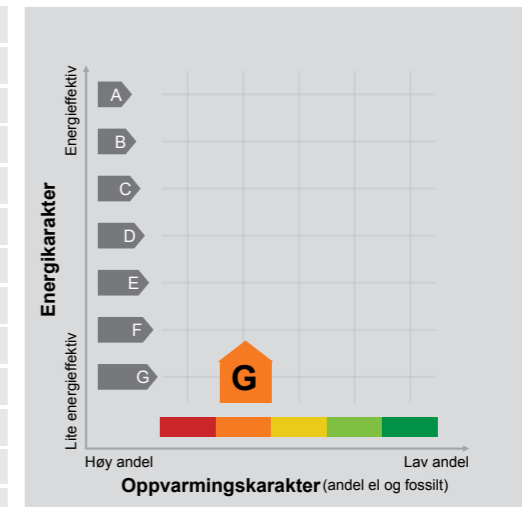
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Gangsø	473837c3b32848264af4bd1 7fbc0c7a1cc172fea	27.03.2025 08:08:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311240084

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



Adresse	Breidablikkveien 30
Postnummer	3216
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	44
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162435000
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-98059
Dato	27.03.2025



**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](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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.

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/>.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1953
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	189
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 2: 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 3: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 tilsvarende 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 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 utendørs

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 19: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

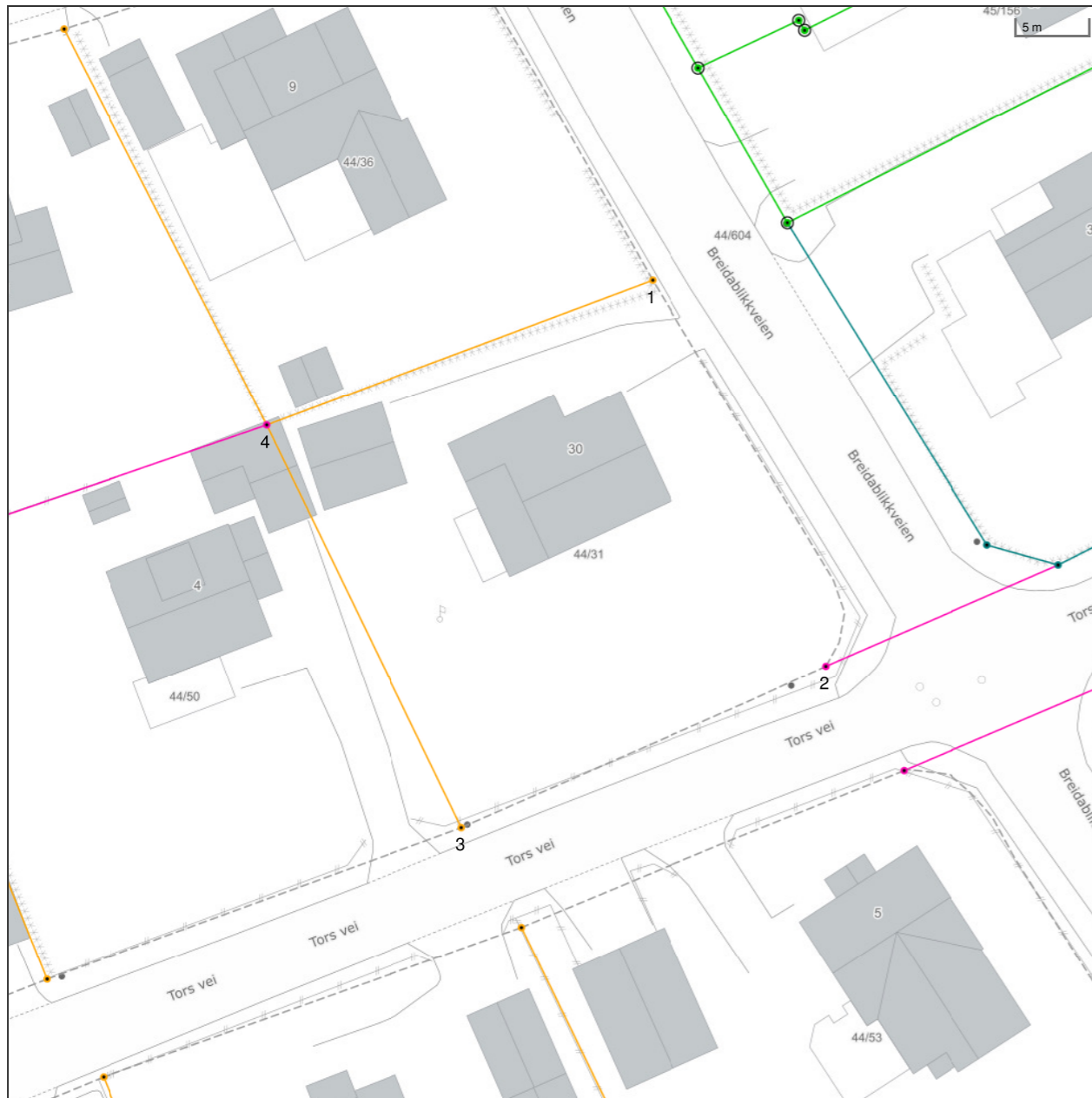
### Tiltak 23: Montering tetningslister

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 24: Termografering og tetthetsprøving

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

# Eiendomskart for eiendom 3907 - 44/31//



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.

- |                                |   |                                   |                                     |
|--------------------------------|---|-----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omvistet     | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig       | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig     | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv   | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig     | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punkt feste  | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig            | ⊙ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                | ----- Eiendomsgre uviss nøyaktighet         | ● Grensepunkt uten klassifisering | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	910,10 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Hjelpelinje vegkant			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6556822,36	<b>Øst</b>	569906,66

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6556840,9	569912,69	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	28,84	
2	6556814,15109761	569925,311650182	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	30,91	
3	6556802,4	569900,02	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	27,89	
4	6556830,27	569885,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,25	



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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SLETTUN	Beregnet areal	910.1
Etablert dato	03.06.1947	Historisk oppgitt areal	886
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	44/31
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	44/31
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			44/31
Nymatrikulering av grunneiendom Annen forretningstype	27.09.2012 27.09.2012	Jnr.2012.V92		45/601 (2912,9) 0706-Mnrmangler, 44/31, 44/50, 44/51, 44/53, 44/54, 44/55, 45/1, 45/4, 45/9, 45/10, 45/18, 45/19, 45/33, 45/49, 45/58, 45/64, 45/71, 45/129
Nymatrikulering av grunneiendom Annen forretningstype	27.09.2012 27.09.2012	Jnr.2012.V100		44/604 (9613) 0706-Mnrmangler, 43/13, 43/194, 43/283, 43/300, 43/353, 44/24, 44/31, 44/32, 44/35, 44/36, 44/38, 44/44, 44/45, 44/46, 44/47, 44/53, 44/56, 44/86, 44/89, 44/90, 44/95, 44/105, 44/127, 44/165, 44/168, 44/173, 44/174, 44/194, 44/600, 44/601, 44/602, 44/603, 45/6, 45/8, 45/9, 45/12, 45/14, 45/17, 45/23, 45/25, 45/28, 45/32, 45/33, 45/130, 45/131, 45/132, 45/600, 45/601, 45/602, 45/603, 45/604
Endre egenskaper Annen forretningstype	01.08.2012 01.08.2012			44/31
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.06.1947			44/21 (-886), 44/31 (886)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556822.36	569906.66	0	Ja	910.1	Hjelpelinje vegkant (VE)

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GANGSØ ANITA KRISTIN F110996*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	Postboks Stangeveien 81 3239 3239 SANDEFJORD	Bosatt (B)
GANGSØ ELIAS F170295*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	Breidablikkveien 30 3216 3216 SANDEFJORD	Bosatt (B)
GANGSØ THERESE F230793*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	Breidablikkveien 30 3216 3216 SANDEFJORD	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Breidablikkveien 30

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3216 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090101 Sandar
Grunnkrets	710 Breidablikk	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	2 Breidablikk og From		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	162435000		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	162435027		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

### 1: Bygning 162435000: Enebolig (111), Tatt i bruk

### Bygningsdata

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

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		31.01.2007

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Breidablikkveien 30	H0101	44/31	0	0	0	0	

### Etasjer

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

### 2: Bygning 162435027: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	

Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

**Bygningsstatshistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		31.01.2007

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Breidablikkveien 30	-	44/31	-	-	-	-	-

**Etasjer**

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







# Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 03.10.2024

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	208560660	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	162435000	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Breidablikkveien 30, 3216 SANDEFJORD

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	0	0	1

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje stue	Vedovn	Aduro A/S	Aduro 9 Serien

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
28.03.2017	Tilsyn	23.10.2018	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 208560660

Bygningsnummer 162435027

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

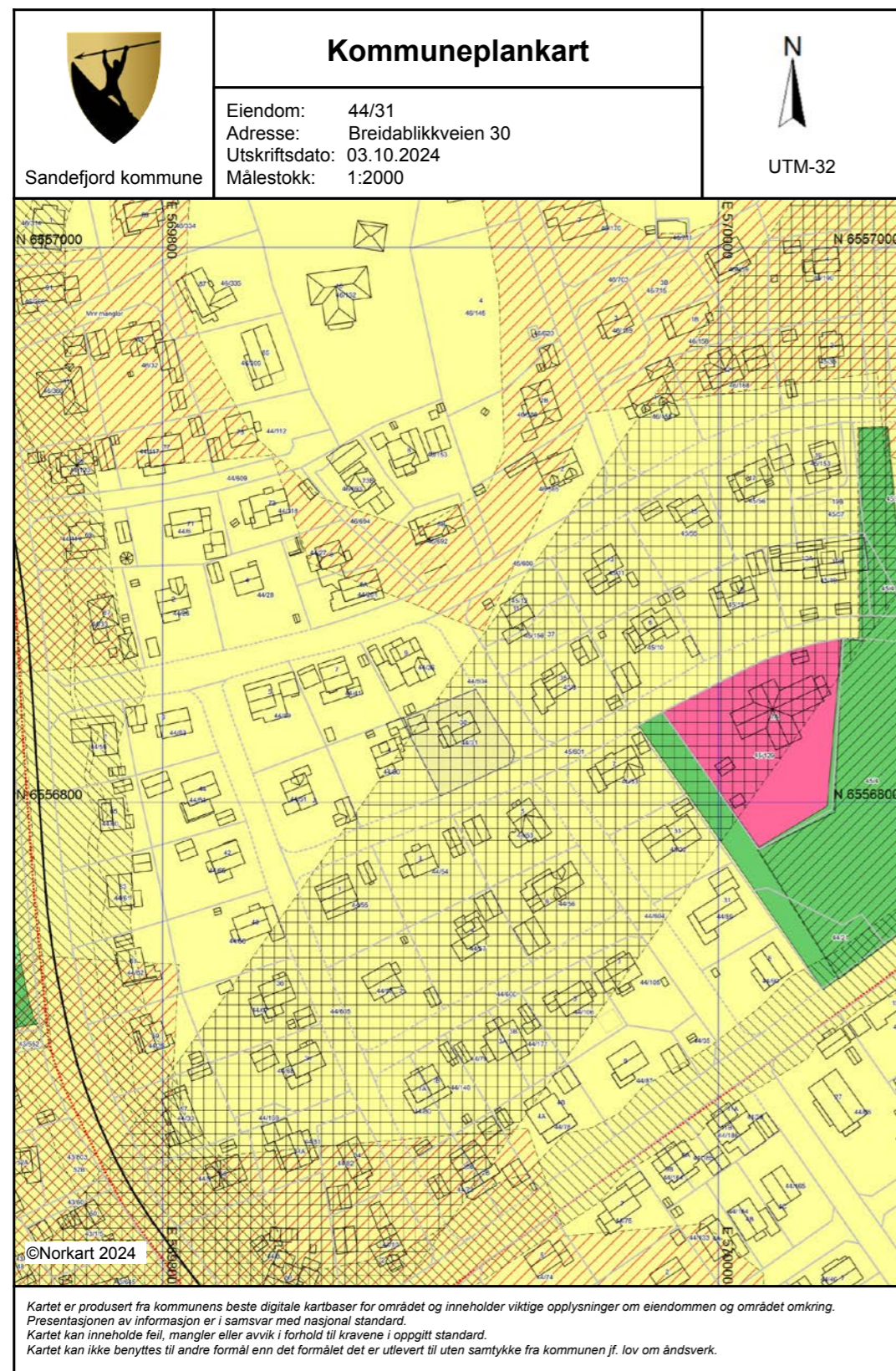
Bruksenhetsadresse Breidablikkveien 30, 3216  
SANDEFJORD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 208560734.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BruksenhetId	208560734	Bygningstype	Unummerert
--------------	-----------	--------------	------------



## Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	
<b>Adresse</b>		Breidablikkveien 30, 3216 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
- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.


<b>Id</b>	20220010						
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023						
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	21.09.2023						
<b>Delarealer</b>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;"><b>Delareal</b></td> <td style="text-align: right;">867 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>KPHensynsonenavn</b></td> <td>H710</td> </tr> <tr> <td><b>KPBåndlegging</b></td> <td>Båndlegging for regulering etter pbl.</td> </tr> </tbody> </table>	<b>Delareal</b>	867 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	H710	<b>KPBåndlegging</b>	Båndlegging for regulering etter pbl.
<b>Delareal</b>	867 m <sup>2</sup>						
<b>KPHensynsonenavn</b>	H710						
<b>KPBåndlegging</b>	Båndlegging for regulering etter pbl.						
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;"><b>Delareal</b></td> <td style="text-align: right;">910 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>BestemmelseOmrådenavn</b></td> <td>Fortettingsone</td> </tr> <tr> <td><b>KPBestemmelseHjemmel</b></td> <td>byggegrensler, utbyggingsvolum og funksjonskrav</td> </tr> </tbody> </table>	<b>Delareal</b>	910 m <sup>2</sup>	<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	Fortettingsone	<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrensler, utbyggingsvolum og funksjonskrav
<b>Delareal</b>	910 m <sup>2</sup>						
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	Fortettingsone						
<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrensler, utbyggingsvolum og funksjonskrav						
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;"><b>Delareal</b></td> <td style="text-align: right;">910 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Arealbruk</b></td> <td>Boligbebyggelse,Nåværende</td> </tr> <tr> <td><b>Områdenavn</b></td> <td>B</td> </tr> </tbody> </table>	<b>Delareal</b>	910 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende	<b>Områdenavn</b>	B
<b>Delareal</b>	910 m <sup>2</sup>						
<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende						
<b>Områdenavn</b>	B						



# Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20170015
<b>Navn</b>	Intercity Vestfoldbanen, planstrekning Stokke-Larvik
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	20.06.2019
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 867 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H710 <b>KPBåndlegging</b> Båndlegging for regulering etter pbl.

	<b>Sandefjord kommune</b> Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord Telefon: 33 41 60 00 E-post: <a href="mailto:sanitaer@sandefjord.kommune.no">sanitaer@sandefjord.kommune.no</a>
	Dato: 08.10.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Vei, vann og avløp

Gnr:	<b>44</b>	Bnr:	<b>31</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Breidablikkveien 30, 3216 SANDEFJORD</b>						

### Tilkobling til vann og avløp

#### Offentlig vann og avløp

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

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

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

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

### Privat utslipp/avløp

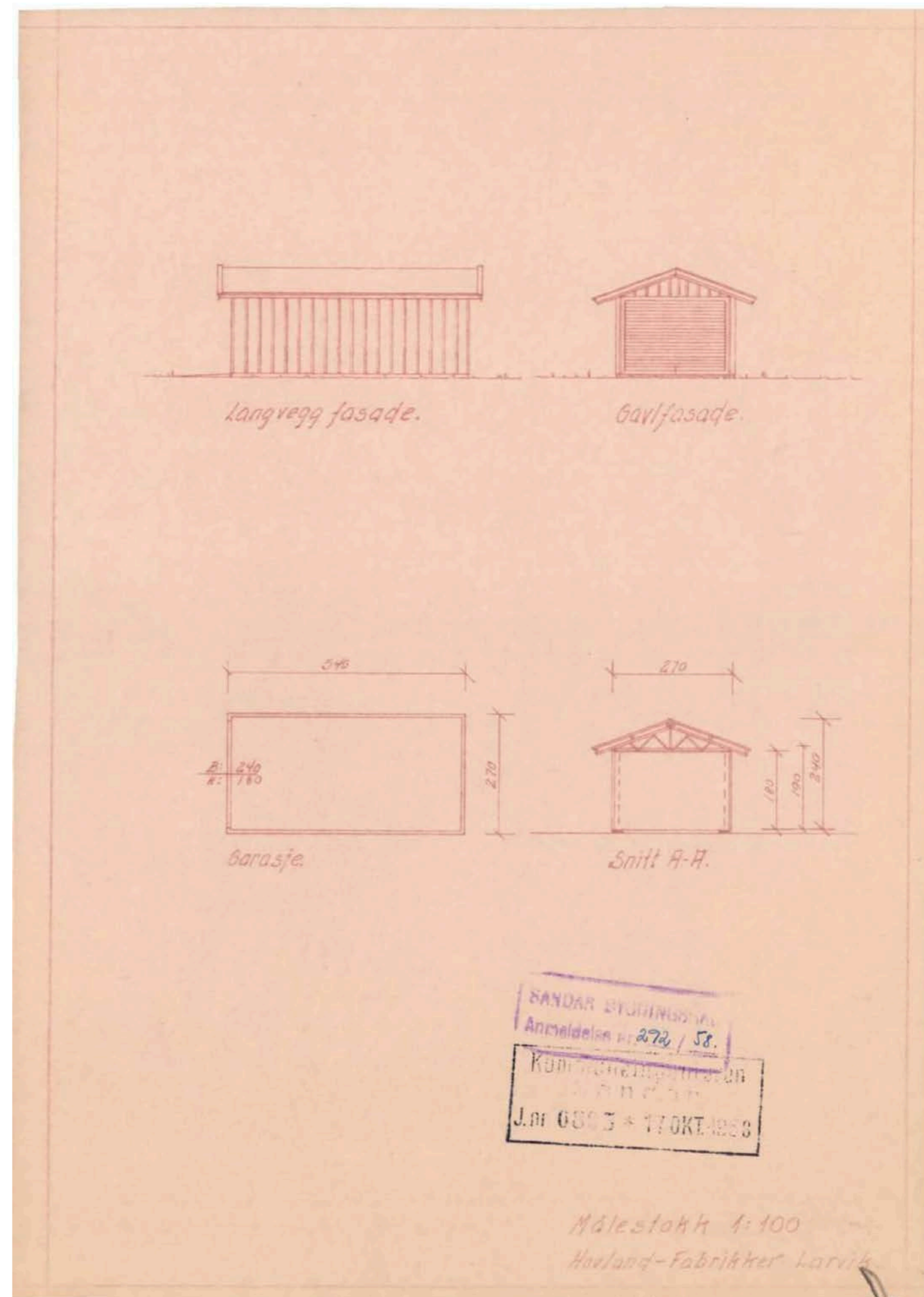
Er det etablert privat utslipp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

### Heftelser vann og avløp

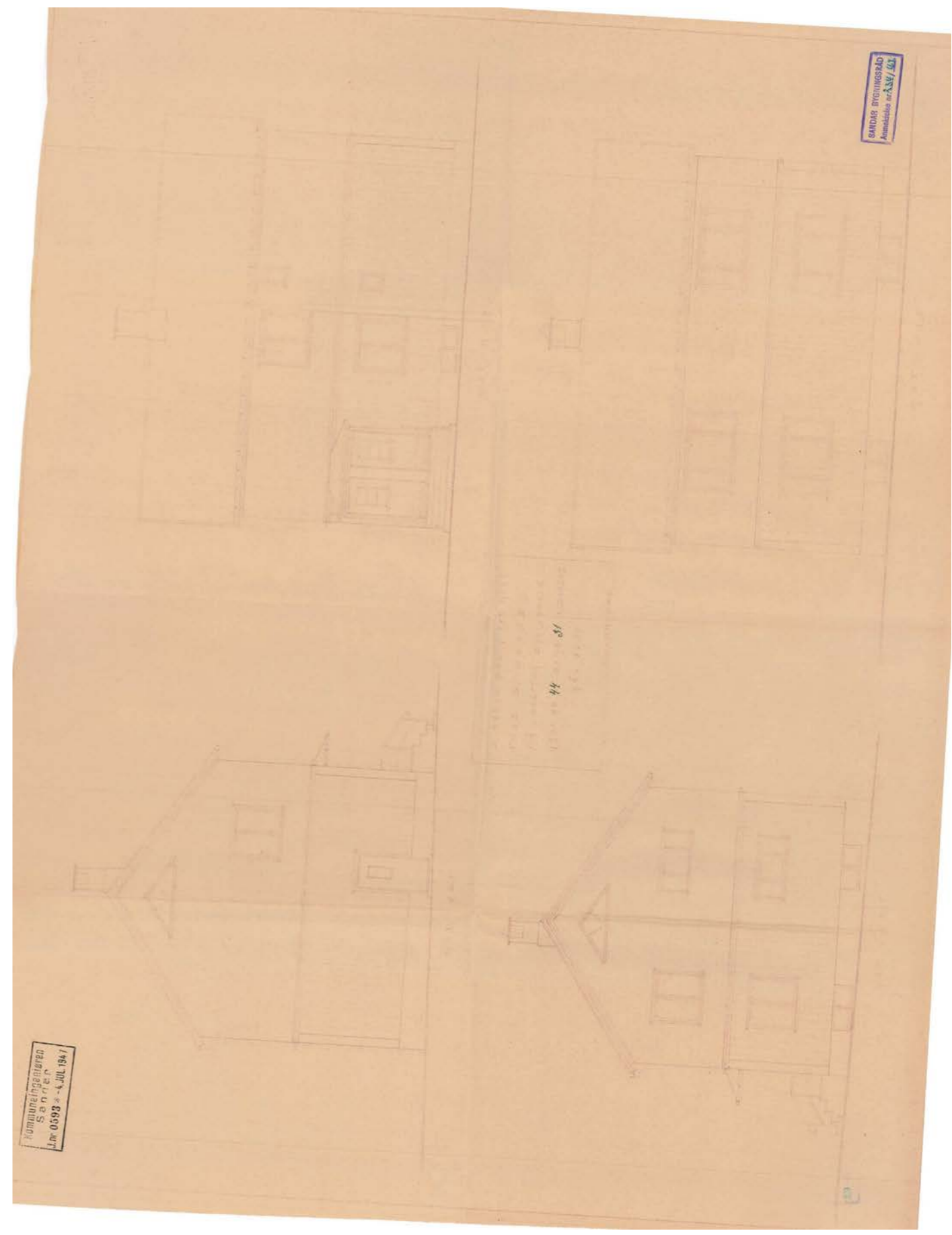
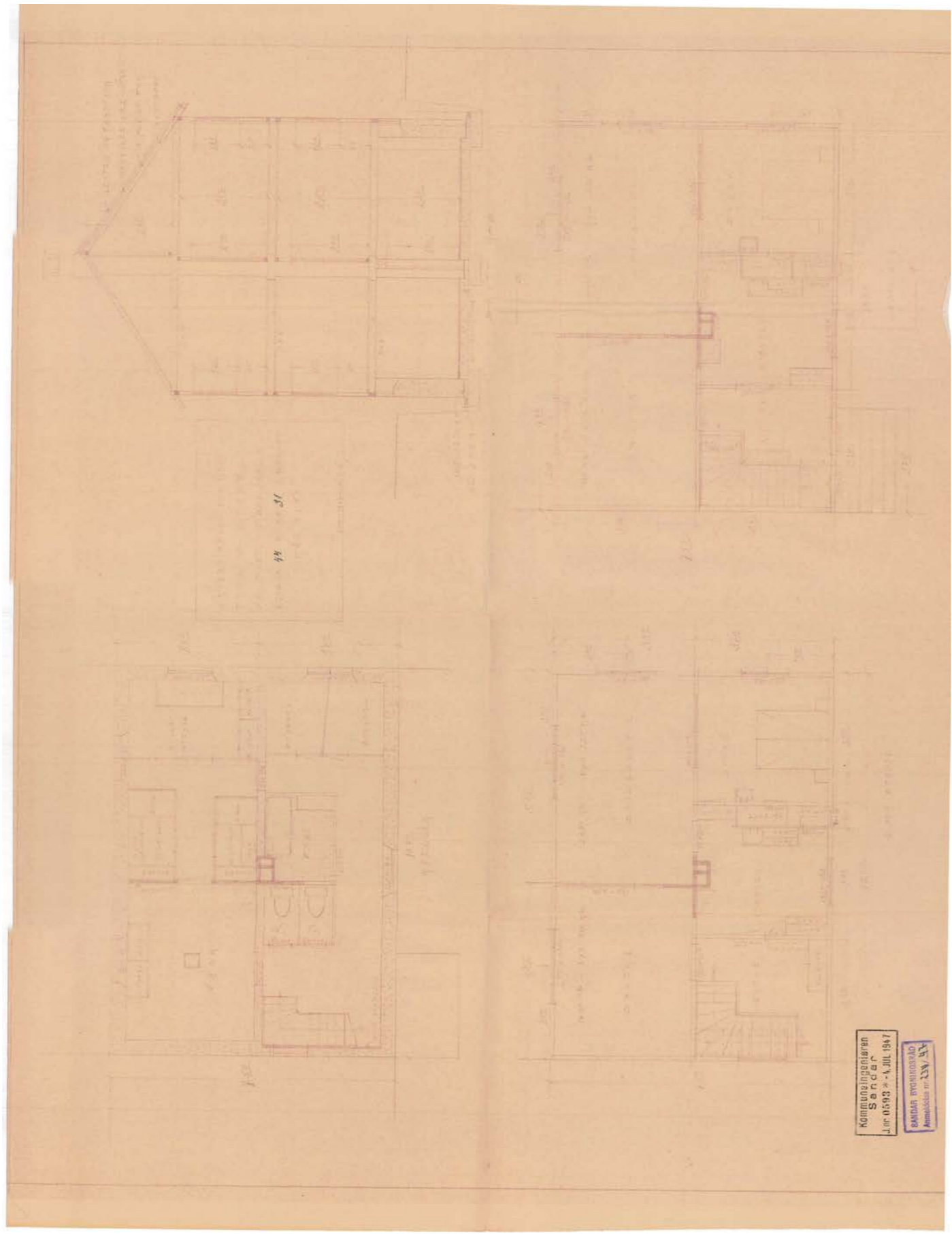
Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>

### Atkomst til eiendommen:

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



















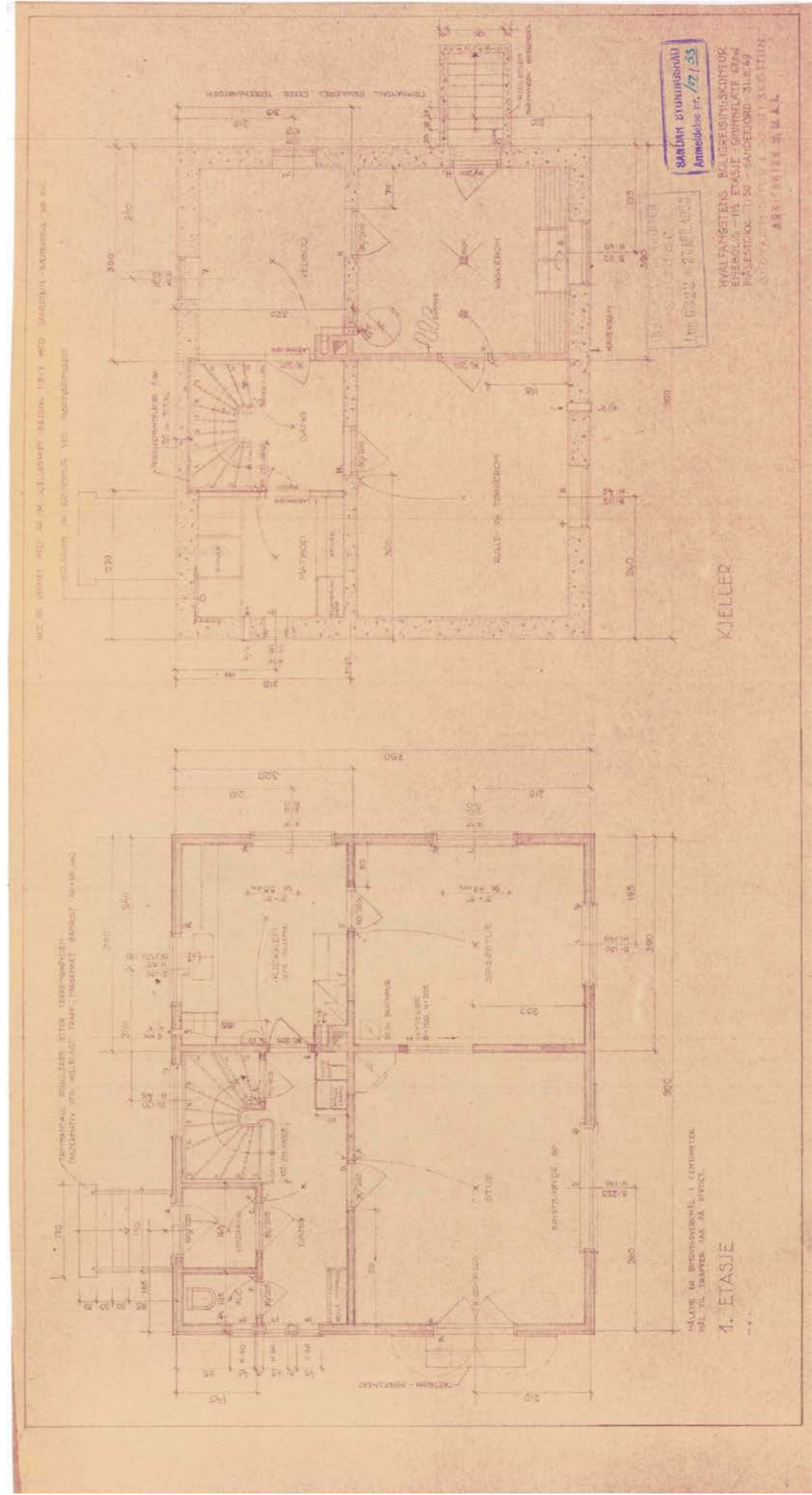
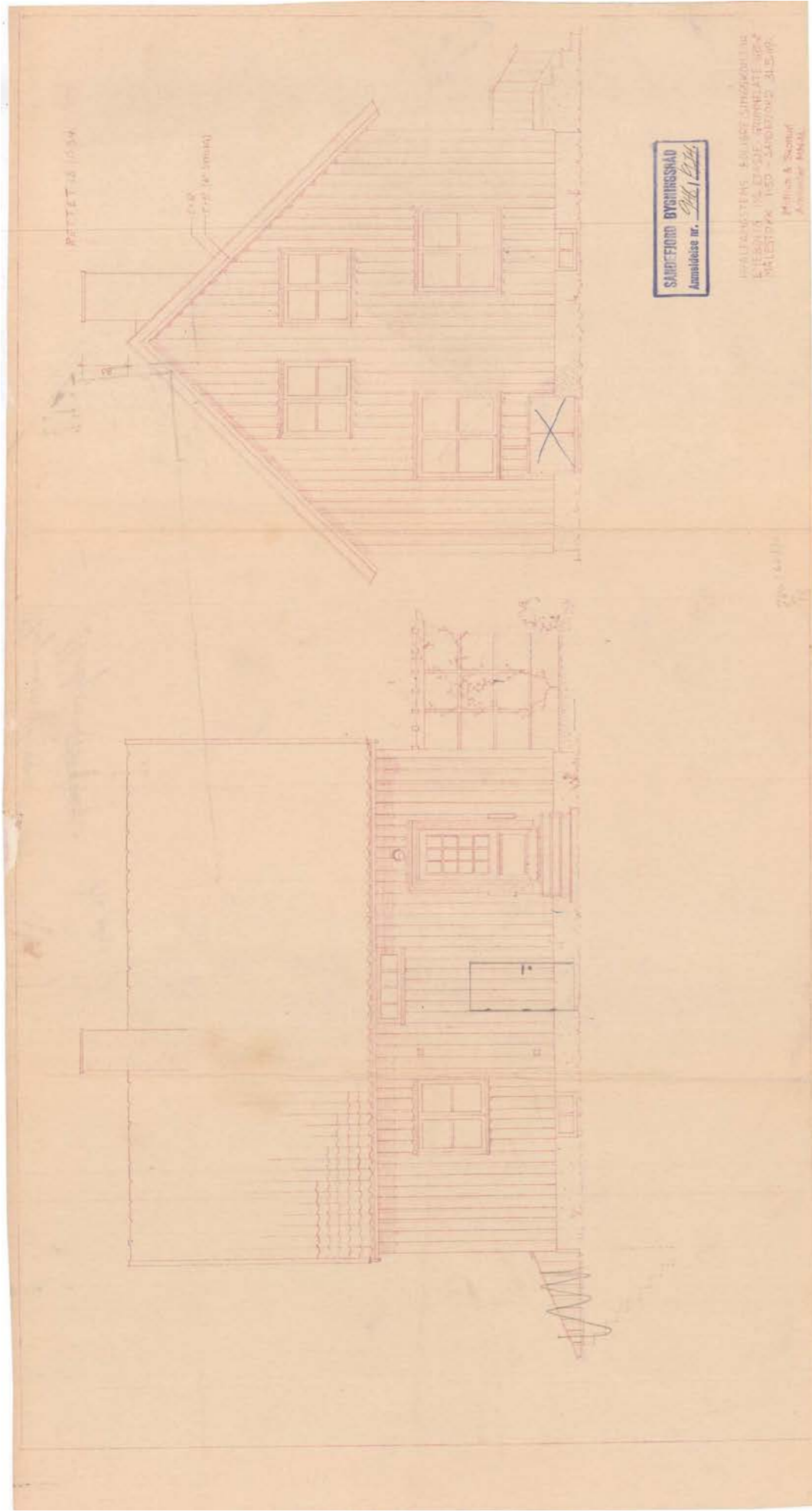


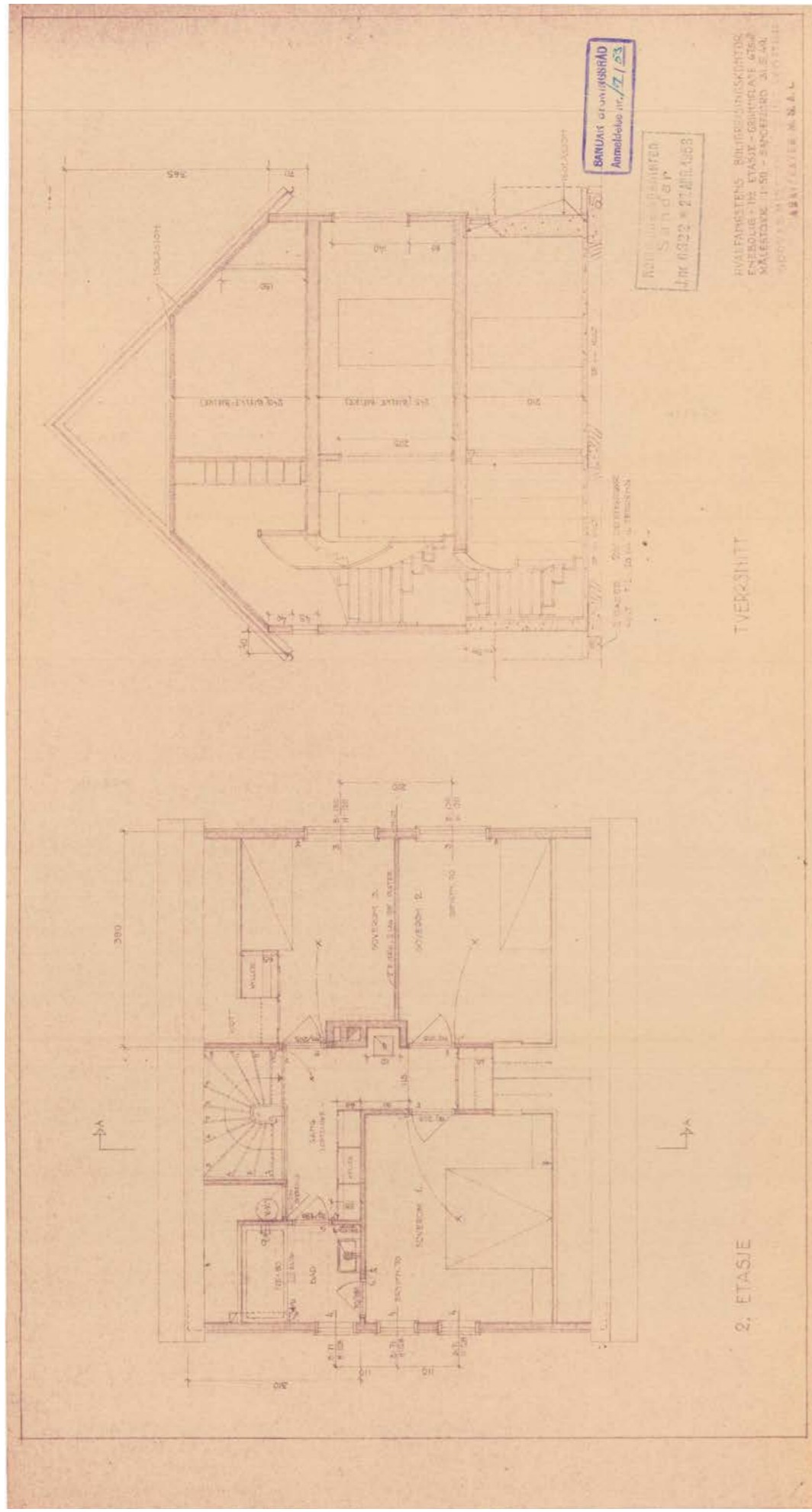








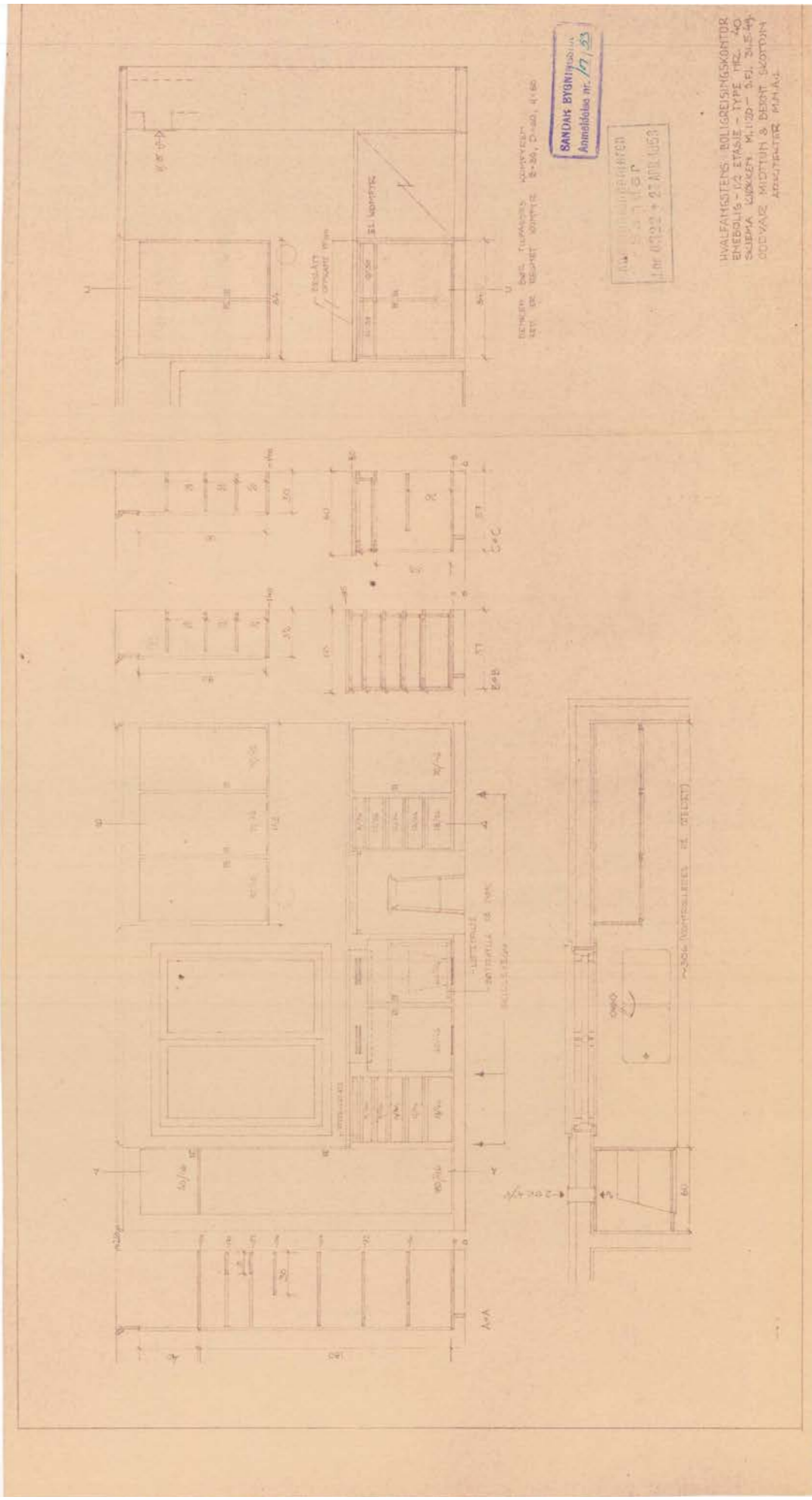




BANDAN BYÖNÖPÖSITYS  
Annetaks nro. 17/23

REKUPOLIN SUOJELUKESKUS  
S. A. N. O. P.  
1922. 27. 10. 1923

IVALEHTOJEN SUOJELUKESKUS  
KÄYTTÖ- JA ETÄSJE - SUOJELUKESKUS  
MÄKELÄN K. 50 - SUOJELUKESKUS  
SUOJELUKESKUS  
ARVONKÄYTTÖ - K. A. A.



BANDAN BYÖNÖPÖSITYS  
Annetaks nro. 17/23

REKUPOLIN SUOJELUKESKUS  
S. A. N. O. P.  
1922. 27. 10. 1923

IVALEHTOJEN SUOJELUKESKUS  
KÄYTTÖ- JA ETÄSJE - SUOJELUKESKUS  
MÄKELÄN K. 50 - SUOJELUKESKUS  
SUOJELUKESKUS  
ARVONKÄYTTÖ - K. A. A.





# Nabolagsprofil

Breidablikkveien 30 - Nabolaget Breidablikk - vurdert av 52 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Jahreporten Linje 138, 139	3 min	0.3 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	20 min	1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	12 min	

## Skoler

Mokollen skole (1-10 kl.) 66 elever, 6 klasser	12 min	0.9 km
Sande skole (1-7 kl.) 248 elever, 13 klasser	14 min	1.1 km
Mosserød skole (1-7 kl.) 403 elever, 23 klasser	16 min	1.2 km
Moe skole (1-10 kl.) 140 elever, 17 klasser	26 min	1.9 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 25 klasser	6 min	0.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	7 min	3.6 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	9 min	4.8 km

«Breidablikk er landlig samtidig som det har sentral beliggenhet.»

Sitat fra en lokalkjent

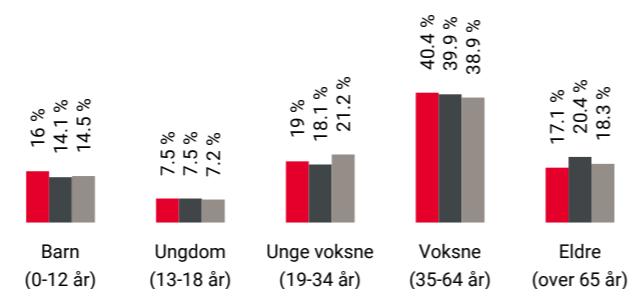


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 82/100

Naboskapet  
Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Breidablikk	1 071	452
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Breidablikk Kanvas-barnehage (1-5 år) 50 barn	1 min	0.1 km
Trudvang barnehage (1-5 år) 70 barn	7 min	0.5 km
Sverstad barnehage (1-5 år) 28 barn	8 min	0.6 km

## Dagligvare

Coop Extra Mosserød Post i butikk, PostNord	16 min	1.2 km
Coop Prix Sperretorvet Post i butikk, PostNord	20 min	1.6 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 91/100

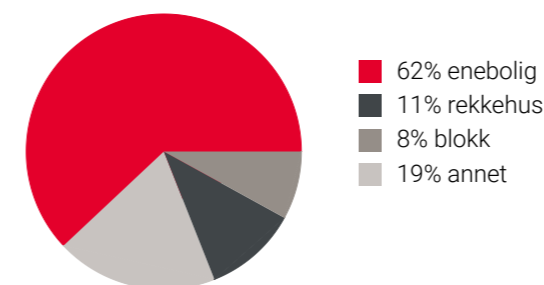
Støynivået  
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 91/100

## Sport

Breidablikk ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min	0.5 km
Frøyas vei Balløkke Ballspill	7 min	0.5 km
Pro Gym Sandefjord	22 min	
Sporty24 Sandefjord	5 min	

## Boligmasse



«Bynært boligområde, stille, trygt, romslig, etablert.»

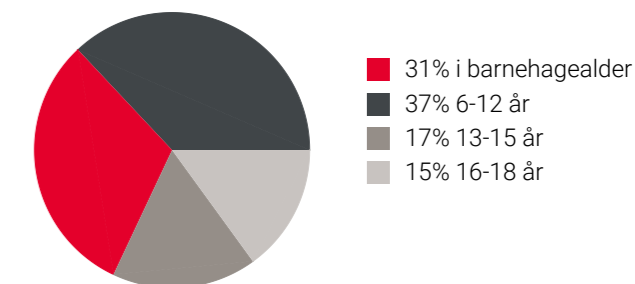
Sitat fra en lokalkjent



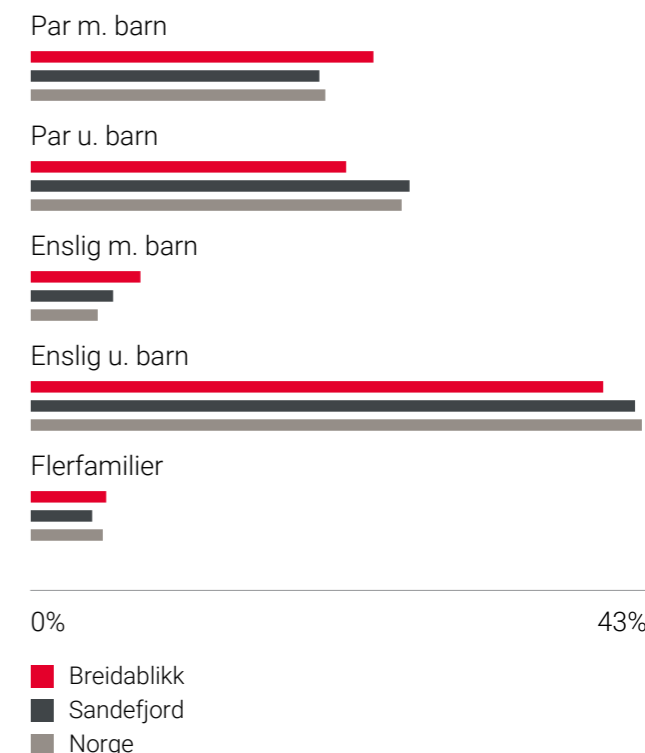
## Varer/Tjenester

Hvaltorvet Kjøpesenter	24 min
Vitusapotek Sandefjord	21 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



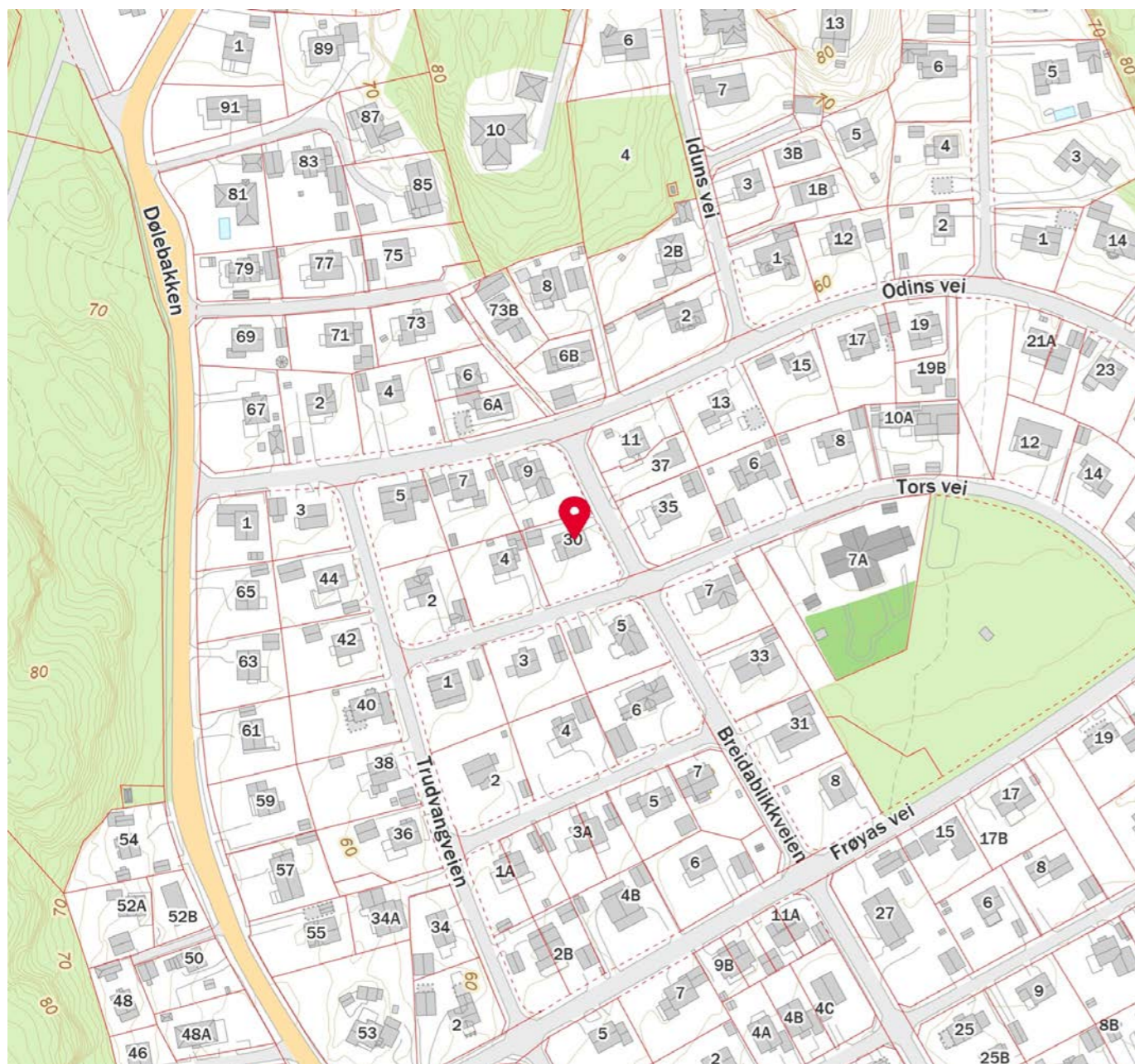
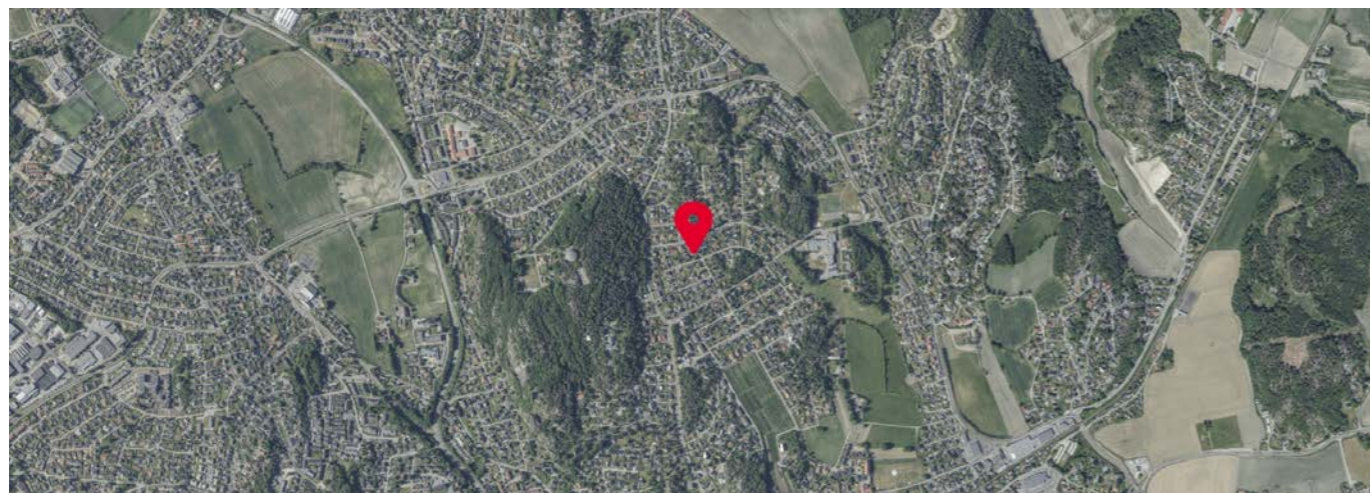
## Familiesammensetning



## Sivilstand

	Breidablikk	Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





## Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 03.10.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Breidablikkveien 30, 3216 SANDEFJORD								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	5 434,92 kr
Feiing	304,92 kr
Renovasjon	2 937,48 kr
Vann	4 393,80 kr
<b>Sum</b>	<b>13 071,12 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr standard - bolig	1 stk	3 412,50 kr	1/1	0 %	3 412,50 kr	2 843,75 kr
Ikke i bruk, Feiing og tilsyn, årsgebyr	1 stk	285,00 kr	1/1	0 %	285,00 kr	47,50 kr
Feiing og tilsyn, årsgebyr	1 stk	228,00 kr	1/1	0 %	228,00 kr	152,00 kr
Vann, fast gebyr - bolig	1 stk	1 875,00 kr	1/1	0 %	1 875,00 kr	1 562,50 kr
Vannforbruk, bolig over 70kvm - 160m3	1 stk	2 664,00 kr	1/1	0 %	2 664,00 kr	2 220,00 kr
Avløp, fast gebyr - bolig	1 stk	2 250,00 kr	1/1	0 %	2 250,00 kr	1 875,00 kr
Avløp forbruk, bolig over 70kvm - 160m3	1 stk	3 792,00 kr	1/1	0 %	3 792,00 kr	3 160,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>14 506,50 kr</b>	<b>11 860,75 kr</b>

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.





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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.



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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Breidablikkveien 30  
3216 SANDEFJORD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke  
**Saksbehandler:** Thomas Peder Otterbech

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 videreformidlet 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 salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre