



aktiv.

Helgerødveien 120, 3233 SANDEFJORD

**Romslig enebolig med solrik tomt
og 4 garasjeplasser og høy port.
Landlig men sentralt. Gangavstand
til sjøen**



Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt

Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056

E-post thomas.otterbech@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 650 000,-
Omkostn.: Kr 117 600,-
Total ink omk.: Kr 4 767 600,-
Selger: Asbjørn Frithjof Gabrielsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 210/362 kvm
Tomtstr.: 2310.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 86, bnr. 26
Oppdragsnr.: 1311250090

Romslig enebolig med solrik tomt og 4 garasjeplasser og høy port. Landlig men sentralt.

Velkommen til Helgerødveien 120. Herlig hage og gårdsplass. Her får du en eiendom full av muligheter med en romslig enebolig fra 1963 og tilbygg fra 1979. Den store og flate tomten gir god plass til lek og aktivitet, og med hele fire garasjeplasser fordelt på 2 garasjer, hvorav én med høy port, er det perfekt for bobil, båt eller hobbyprosjekter. Boligen har både sjel og potensial, og her kan du sette ditt eget preg og tilpasse hjemmet etter egne ønsker. Beliggenheten kombinerer landlig ro med sentral nærhet, kun 3,5 km fra sentrum og tog. Du har kort vei til sjø, turområder, skoler og barnehager. Dette er en sjelden mulighet for en aktiv familie som ønsker god plass og mange muligheter. Gangavstand til badeplasser på Lahelle og Solløkka. Unn deg tid til å se på denne eiendommen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	68
Egenerklæring	108
Energiattest	111
Nabolagsprofil	117
Andre vedlegg	120
Byggesøknader og tegninger	121
Vann og avløpsforhold	128
Planopplysninger	132
Tegninger garasje ved innkjøring	135
Tegninger bolig	137
Eiendomsrapport fra Norkart	153
Budskjema	164

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 210 m²

BRA - e: 139 m²

BRA - b: 13 m²

BRA totalt: 362 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 88 m² Gang, Kjellerstue, 6 boder., Mellomgang, Vaskekjeller., Bad

1. etasje

BRA-i: 122 m² Utestue, Stue, Gang, Entré, Bad, Soverom, Trapperom, Vaskerom/wc, Kjøkken, Kontor

BRA-b: 13 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m² Garasje

Stor garasje.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 93 m² To garasjeplasser en med høy port., Stue, hobbyrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romfordeling.

1. etg.

Stuer 61 m²

Gang 11,4 m²

Entre 13,3 m²

Kjøkken 8,7 m²

Kontor 7,4 m2
Bad 3,6 m2
Bad 7 m2
Soverom 10,2 m2
Trapperom 1 m2

Kjeller
Kjellergang 11,7 m2
Kjellerstue 17,1 m2
Vaskekjeller 6,3 m2
Bad 3,1 m2
Bod 6,1 m2
Bod 9 m2
Bod 11,1 m2
Bod 11,1 m2
Bod 1 m2
Gang 11,3 m2
Mellomgang 2,9 m2

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Byggemeldte tegninger stemmer ikke med dagens planløsning i 1. etg. og kjeller.
Rommene i kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold.
Innbygging av terrasse er ikke byggemeldt.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?
Vindu i kjeller holder ikke krav til rømningsvei eller lysinnslipp. For å oppfylle lovkravene skal redningsåpningen din ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det krav om at høyden skal være minimum 0,6 m og bredden minimum 0,5 m. for at det er mulig for en fullvoksen person at komme ut av vinduet. Lengden fra gulvet og opp til nederste kant på vinduet skal ikke være over 100 cm. Reglene gjør et unntak for dette om det er fastmontert en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte.

Garasje:

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

Stor garasje:

Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger byggemeldte tegninger på garasjen, men det er avvik ut i fra dagens størrelse.

Garasje 43 m2
Garasje 18,7
Hobbyrom 14,6 m2
Stue 17 m2

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2310.5 m²

Tomtebeskrivelse

Stor fin flat tomt med lett adkomst til garasjene og boligen. Her har man boltreplass og fine hageplasser for dyrking av urter og grønnsaker. Tomten har også veletablerte frukttrær, samt fine åpne plasser for lek og moro for hele familien.

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drencsystemer er ikke synlig. På byggetidspunktet var det ikke uvanlig å bruke drencrør av plast eller betong. Utvendig fuktsikring av grunnmur ble ofte utført med Gudron påsmurt fuktsikring.

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

Terrenget rundt boligen er svakt skrånet.

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår. TG settes med bakgrunn i alder, sett opp mot forventet restlevetid.

Det er ikke gitt opplysninger om at det er oljetank på eiendommen.

Det er en innvendig dagtank, plassert i trapp til kjeller.

Beliggenhet

Velkommen til Helgerødveien 120. Her får du en enebolig som kan alt fra hverdag til hobby. Tomta er stor og flat, gårdsplassen er romslig med enkel adkomst, og fire garasje plasser står klare for biler, båter og alle prosjektene du ikke helt har fortalt familien om ennå. Én garasje har høy port som svelger bobil, skjærgårdsjeep eller skiftenøkkelprosjekter med god margin.

Huset ligger som et lite gårdstun omringet av jorder. Du bor landlig med fuglesang om morgenen og likevel sentralt nok til å rekke både småærend og store planer samme dag. Det er kort vei til bading på Lahelle og Solløkka, og turområdene er mange og lett tilgjengelige. Skoler og barnehager er i behagelig avstand, og til sentrum og togstasjonen er det cirka 3,5 km. Alt ligger til rette for at hverdagen skal flyte fint.

Nabolagsprofilen for Lahelle og Høgenhall viser et sted som treffer både barnefamilier, etablerere og husdyreiere. Det oppleves som veldig trygt med skår på 87 av 100, og en lokalkjent trekker frem nærhet til sjøen og godt naboskap. Det er et hyggelig bakteppe for både små og store som vil trives i området.

Det praktiske er godt dekket. Buss ved Mønnerødveien ligger omtrent hundre meter unna med linje 138 og 163, Sandefjord stasjon nås på omtrent seks minutter og har tog på RE11 og RX11, og Sandefjord lufthavn Torp ligger om lag 16 minutter unna. I

området er bil og buss de vanligste transportvalgene, så du kommer deg både kjapt og smidig dit du skal.

Hverdagslogistikken for familier er også solid. Helgerød skole ligger cirka 1,3 km unna. Gokstad skole og Breidablikk ungdomsskole ligger i fem minutters radius med bil. Videregående og internasjonal skole finnes innen få minutter ekstra. Barnehager som Helgerød og Høgenhall ligger rundt to og en halv kilometer unna, og Toppen barnehage ligger på cirka 1,6 km.

Når du trenger påfyll er Hvaltorvet kjøpesenter noen minutter unna, og du har både Meny Haslesenteret, Rema 1000 på Heimdal og Coop Extra Haslebakken i nærmiljøet med posttjenester inkludert.

Området er i hovedsak eneboliger. Det passer deg som ønsker god plass ute og inne, og som gjerne vil ha et sted hvor hobbyene får leve. For de aktive finnes hallidrett ved Helgerødhallen, ballbaner ved Helgerød skole og treningssentre som EVO Sandefjord Øst og Fresh Fitness innen kort kjøretur.

Kort sagt er Helgerødveien 120 et hjem som tåler både hverdagslogistikk og store planer. Du får gårdstunfølelsen uten å gi slipp på nærheten til byen. Det er enkelt å bo her, og lett å bli.

Adkomst

Med bil fra Sandefjord sentrum

Kjør ut av sentrum mot Hasle. Følg skilting mot Lahelle og Helgerød. Ta Helgerødveien og følg veien til nummer 120. Avstanden fra stasjonen er omtrent 3,4 km.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området rundt Helgerødveien 120 har en variert og tiltalende karakter med en kombinasjon av spredt boligbebyggelse og tradisjonelle gårdsbruk. Dette gir et åpent og landlig preg med store grøntområder og jordbruksarealer som skaper en rolig atmosfære. Samtidig bor man ikke isolert, da nabolaget har et hyggelig fellesskap og god avstand mellom eiendommene, noe som gir både privatliv og nabokontakt. Den spredte bebyggelsen gjør at området oppleves luftig og fredelig, mens nærheten til Lahelle, Solløkka og Sandefjord sentrum gir en fin balanse mellom landlig idyll og enkel tilgang til byens fasiliteter.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Toppen barnehage (0-5 år) - 18 min gange

Helgerød barnehage (0-5 år) - 3 min gange

Høgenhall barnehage (1-5 år) - 4 min gange

Skoler

Helgerød skole (1-7 kl.) - 15 min gange

Gokstad skole (1-7 kl.) - 5 min kjøring

Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) - 5 min kjøring

Varden ungdomsskole (8-10 kl.) - 8 min kjøring

Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) - 11 min kjøring

Sport og trening

Helgerød skole - 13 min gange

Ballspill

Helgerødhallen - 14 min gange

Aktivitetshall

EVO Sandefjord Øst - 5 min kjøring

Fresh Fitness Sandefjord - 6 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Helgerød skole (1-7 kl.) 1.3 km

Gokstad skole (1-7 kl.) 2.6 km

Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 3.4 km

Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 4.1 km

Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 5.7 km

Skagerak International School 4.3 km

Sandefjord videregående skole 5 km

Offentlig kommunikasjon

Området har svært gode transportmuligheter med enkel tilgang til buss, tog, ferge og fly. Nærmeste bussholdeplass er ved Mønnerødveien, kun ca. 100 meter fra eiendommen, hvor busslinjene 138 og 163 tar deg raskt til Sandefjord sentrum og videre til andre deler av byen. Sandefjord stasjon ligger ca. 3,5 km unna og tilbyr hyppige avganger med både regiontog og ekspresstog på linje RE11 mot Oslo og Skien. For deg som ønsker sjøveien, går Color Line-fergene daglig fra Sandefjord til Strømstad. Sandefjord lufthavn Torp ligger kun ca. 16 minutter unna med bil og gir gode forbindelser både innenlands og til en rekke europeiske destinasjoner. Her bor du landlig, men med enkel tilgang til all nødvendig kommunikasjon.

Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1963 beliggende langs Helgerødveien utenfor Sandefjord sentrum.

Boligen ligger på en romslig og solrik tomt.

På eiendommen er det to garasjebygg. Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:

2024 Montert varmepumpe.

2024 Malt boligen utvendig.

2014 Nytt sikringsskap.

2006 Pusset opp vaskerom/wc

2005 Bygget hovedbad i 1. etg.

2002 Skiftet taktekking.

2001 Pusset opp bad i kjeller.

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er av eldre dato eller fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Boligen er bygget etter eldre krav og standarder. Dagens krav til isolasjon, energieffektivisering og byggemetoder er vesentlig strengere enn hva som gjaldt på byggetidspunktet. Det er i rapporten bemerket forhold som avviker fra normalstandard. Fremtidige eiere anbefales å lese rapporten nøye og sette seg inn i bemerkede forhold.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking. Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra takfot i stige.

Vurderingene er derfor 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. Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning. Kledningen er luftet med 23mm på de veggene som har skiftet fasader. Luftingen er utført etter byggetidens standard. Deler av utvendige fasader er antagelig etterisolert og har skiftet kledning. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene. Øvrige deler er av eldre dato. Boligen er sist malt utvendig i 2024. Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak. Det er kun deler av konstruksjonen med gangbart gulv som er innsisert. Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er av teak. Vinduene er fra 1976. I boligen er det inngangsdør med glassfelt. Til innebygget terrassen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt.

Til boligen er det en 20 m² terrasse. Terrassen har beistet terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning. På terrassen er det en Jacuzzi. Terrassen har markise for overbygning. Til boligen er det en 13 m² innkledd terrasse med glassvegg i front.

INNVENDIG

Boligens innvendige overflater består av parkett, laminat og belegg på gulv, panel, plater og tapet på vegg og takplater og panel i tak.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Boligen har betonggulv mot grunn. Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen har en ett-løps mursteinspipe. Til pipen er det i stuen montert en lukket vedovn og en peisovn i kjeller. Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp. Mange av veggene i kjelleren er innkledd ut mot terreng. Takhøyde i kjeller er fra 1,93 - 1,99 m. Det er krypkjeller under tilbygget del. Luke for tilkomst til krypkjeller er stengt under terrasse. Krypkjelleren kan sees fra kjellervindu på vegg i kjellergang. I boligen er det en malt tretrapp. Boligens innvendige dører er av type heltre speildører og lakkerte finerdører.

VÅTROM

Bad 1. etg.

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

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

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og takplater i tak.

Badet opplyses å være bygget om fra gang ca 2005. Det er ikke kjent om arbeidene er utført av fagfolk. Vaskerom/wc 1. etg. Vaskerom/wc med tilkomst fra gang. I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, pissoar og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og takplater i tak.

Badet er pusset opp i 2006. Det er ikke kjent om arbeidene er utført av fagfolk.

Rommet har fliser på vegg og takplater i tak.

Vaskekjeller.

I kjelleren er det en enkel vaskekjeller. I rommet er det opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufteventil.

Rommets innvendige overflater består av betong på gulv, malt betong og panel på vegg, og panel i tak. Rommet er fra byggeår.

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

Det er mekanisk ventilasjon i rommet. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

Badet opplyses å være bygget i 2001. Det er ikke kjent om arbeidene er utført av fagfolk.

KJØKKEN

Kjøkken med tilkomst fra gang. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskbenk, mekanisk ventilator, stekeovn og platetopp, og frittstående hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vannrør i kobber. Boligen har avløpsrør i plast og soil. Soil avløpsrør er fra byggeår. Plast avløpsrør er skiftet i fbm oppussing av våtrom. Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken. I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gjellergang.

Oppvarming: Varmepumpe, Gulvvarme, varmelister i stue, vedfyring.

TOMTEFORHOLD

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert. Nedgravde drencsystemer er ikke synlig. På byggetidspunktet var det

ikke uvanlig å bruke drencrør av plast eller betong. Utvendig fuktsikring av grunnmur ble ofte utført med Gudron påsmurt fuktsikring.

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

Terrenget rundt boligen er svakt skrånet.

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår. TG settes med bakgrunn i alder, sett opp mot forventet restlevetid.

Det er en innvendig dagtank, plassert i trapp til kjeller. Oljetank på eiendommen ble fjernet i 2015.

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 dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.

Representant for eier opplyser at taktekkingen er skiftet i 2002.

Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra takfot i stige.

Vurderingene er derfor 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.

Vurdering av avvik:

Det er noe ødelagt takstein i gradrenne

Konsekvens/tiltak:

Ødelagt takstein må skiftes ut for å redusere risikoen for lekkasje der hvor takstein er ødelagt.

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Vurdering av avvik:

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

Det er beleggavskalling på gradrenner på tak.

Luftepipe er skjev.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Beleggavskalling på gradrenner bør utbedres for å hindre fuktskader og korrosjon. Skjev luftepipe bør rettes opp for å sikre korrekt funksjon og unngå lekkasjer.

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.

Kledningen er luftet med 23mm på de vegger som har skiftet fasader. Luftingen er utført etter byggetidens standard.

Deler av utvendige fasader er antagelig etterisolert og har skiftet kledning. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene. Øvrige deler er av eldre dato.

Boligen er sist malt utvendig i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe sprekker og værslitasje på vindskier. Ellers normal alderslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindskier bør skrapes og males, eller skiftes ut.

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. Det er kun deler av konstruksjonen med gangbart gulv som er innsisert.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft.

Isolasjon ut mot taket stikk er ført helt opp til takbod. Det bør være lufting mellom isolasjon og takbod.

Det er noe muselort på loft. Det er stedvis fuktskjolder og svertesopp i undertak. Dette er naturlige skjolder som skyldes fukt og kondens på kalde loft over tid. Det er ikke registrert lekkasje på befaring.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik i takkonstruksjonen.

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 gjaldt på byggetidspunktet.

Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere.

Det er ikke montert dampsperre i tak mellom bolig og kaldt loft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres elitesjikt mellom isolasjon og takbord ytterst i taket stikk. Dette for å sikre tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen.

Om innvendig tak i boligdelen skal skiftes bør det legges plastfolie på varm side opp mot loft.

Dette for å hindre at fuktig luft kommer opp i konstruksjonen. Mus kan komme inn i konstruksjoner og loft fra utettheter i utvendige fasader. Det bør gjennomføres tiltak for å tette utettheter i fasader og konstruksjon for å hindre mus i å komme inn på loftet, da museaktivitet kan føre til lukt, skade på isolasjon og elektriske anlegg, samt helsefare.

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er av teak.

Vinduene er fra 1976

Vurdering av avvik:

Vinduene er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Det kan ikke utelukkes at det kan forekomme punkterte vinduer eller vinduer med begynnende råte.

Konsekvens/tiltak:

Eldre vinduer bør følges opp jevnlig og vurderes for utskiftning ved tegn til forringelse, for å unngå varmetap, trekk og risiko for fuktskader.

Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges noe.

Terrassedør.

Til innebygget terrassen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

Døren er av eldre dato og har alder og værslitasje.

Døren har oppbrukt sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak:

Utskifting eller oppgradering av terrassedøren bør vurderes for å sikre god funksjon og energieffektivitet, samt for å unngå økt varmetap og risiko for ytterligere skader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 20 m² terrasse.

Terrassen har beistet terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.

På terrassen er det en Jacuzzi.

Terrassen har markise for overbygning.

Vurdering av avvik:

Terrassen har normal slitasje. Noe mindre skjevheter i konstruksjon.

Eier opplyser at det er en lekkasje fra Jacuzzi. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til lekkasjen fra Jacuzzi, og nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre fuktskader og videre forringelse av terrassen. Mindre skjevheter og normal slitasje bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å unngå økte skader over tid.

Innkledd terrasse

Til boligen er det en 13 m² innkledd terrasse med glassvegger i front.

Vurdering av avvik:

Det er råte på vinduskarm og vinduslister.

Det er begynnende råte nederst på kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

Råteskadet vinduskarm og vinduslister bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skade og redusert levetid. Begynnende råte på kledningsbord bør utbedres for å unngå ytterligere forringelse og mulig fuktskader.

Overflater

Boligens innvendige overflater består av parkett, laminat og belegg på gulv, panel, plater og tapet på vegg og takplater og panel i tak.

Vurdering av avvik:

De fleste innvendige overflater er av eldre dato. Overflatene har normal alde og bruksslitasje, sett opp mot alder.

Konsekvens/tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees påkrevd ut over normal oppgradering etter eget ønske.

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

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da manglende dokumentasjon på radonsperre kan medføre helserisiko ved radoneksponering.

Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.

Til pipen er det i stuen montert en lukket vedovn og en peisovn i kjeller.

Tiltak:

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 befaringen. Det kan ikke utelukkes at det i fremtiden kan forekomme behov for rehabilitering av pipen.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å få pipen kontrollert av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle sprekker eller løse fuger, og utføre nødvendige utbedringer for å unngå brannfare og lekkasje av røykgass. Ellers ingen umiddelbare tiltak.

Rom Under Terreng

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp. Mange av veggene i kjelleren er innkledde ut mot terreng.

Takhøyde i kjeller er fra 1,93 - 1,99 m

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det ble på befaringen registrert fuktskjolder og saltutslag på gulv og synlige vegger i kjeller. Noe betongavskalling, dette som en konsekvens av fukt. Det ble ved hulltaking og fuktmåling målt 27 vektprosent fuktighet i utforet vegg under bakkenivå.

Generell informasjon:

Fibermetningsgrad for treverk er ca 28 vektprosent, som tilsier fritt vann i trevirke med over 28 vektprosent.

Treverk bør ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst. Representant for eier opplyser at ved utflytting av møbler i kjeller ble det oppdaget døde biller under møbler.

Konsekvens/tiltak

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

Fukt, saltutslag eller svertesopp på kjellervegger og gulv bør vurderes i sammenheng med alder og tilstand på drenering og utvendig fuksikring av grunnmur. Det anbefales å holde kjelleren godt ventilert. Dersom avvikene på gulv eller vegger utvikler seg videre, bør utskifting av drenering vurderes for å unngå økt risiko for fuktskader, mugg og råte.

Når fuktnivået i vegger under bakkenivå overstiger 17 vektprosent vil fare for utvikling av muggsoppvekster i konstruksjonen. Om vektprosenten stiger over 22 vektprosent vil det være stor sansynlighet for at det over tid utvikles råte i konstruksjonen.

Fremtidige eiere bør vurdere å skifte drenering eller foreta andre tiltak som fjerner eller begrenser fukt i lukket konstruksjon under bakkenivå.

Det antas at billene ikke er skadedyr. Forholdet bør følges med på, event kartlegge hvilke type biller det er.

Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er noe bratt.

Trappen har lav takhøyde mot tak.

Det er for stor åpning i rekkverk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Håndløper bør monteres på vegg, og åpningene mellom trinn og rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og forhindre fallskader, spesielt for barn. Bratt trapp og lav takhøyde kan øke risikoen for ulykker, og tiltak bør vurderes for å bedre sikkerheten. Åpninger i rekkverk bør gjøres mindre.

Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type heltre speildører og lakkerte finerdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte av dørene subber mot dørterskel eller slår mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører som går mot karm eller terskel bør justeres for å hindre skader på dørkarm og dørblad.

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk i Silicon i hjørne på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Silikonfugen i hjørnet bør skiftes ut for å hindre fuktinntrengning og mulig skade på underliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke oppkant ved dørterskel. Dette medfører at det ikke er 25 mm høydeforskjell mellom sluk og topp membran ved terskel.

Det er sprekk i silikonfuge i overgang mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell og oppkant ved dørterskel for å oppfylle kravene til fuktsikring, slik at risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom reduseres.

Sprekk i silikonfuge bør også utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader. Sprekker i overgang gulv vegg kan medføre skader på membran.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.

Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse og alder på membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og levetid på våtrommet.

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Sitteplate i dusjhjørne har skaller.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Sitteplate i dusjkabinett bør skiftes ut.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.

Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse og alder på membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og levetid på våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, pissoar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Det er fuktskjolder etter lekkasje fra vannlås i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Lekkasje i vannlås bør tettes for å hindre at det blir skade på innredningen.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

KJELLER > VASKEKJELLER.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling er ikke foretatt. Dette fordi veggene i rommet er av betong, eller har en konstruksjon som ikke ligger tilrette for hulltaking. Det er foretatt fuktmåling på innvendige overflater uten at det ble registrert avvik knyttet til fukt fra våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende hulltaking vil alltid utgjøre en risiko for at det kan forekomme fukt i lukkede konstruksjoner. Fuktmåling på overflater vil gi en indikasjon men ikke et eksakt svar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på risiko for skjult fukt i lukkede konstruksjoner, da manglende hulltaking kan medføre at fuktproblemer ikke oppdages. Videre undersøkelser bør vurderes ved mistanke om fukt, for å unngå skjulte skader på konstruksjonen.

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

Ventilasjon er plassert bak vegg til dusjnische. Dette er ikke en hensiktsmessig plassering og kan medføre redusert effekt av ventilasjonen.

Konsekvens/tiltak

Ventilasjonsåpningen bør flyttes til en mer hensiktsmessig plassering for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning og unngå redusert effekt av ventilasjonen, noe som kan føre til fuktproblemer og dårlig inneklima.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med tilkomst fra gang.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskbenk, mekanisk ventilator, stekeovn og platetopp, og frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

Kjøkken og innredning er av eldre dato, og har alder og bruksslitasje.

Kjøkkeninnredningen holder enkel standard.

Konsekvens/tiltak

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd

Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast og soil. Soil avløpsrør er fra byggeår. Plast avløpsrør er skiftet i fbm oppussing av våtrom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Soil avløpsrør har oppbrukt sin forventede levetid. Plast avløpsrør har god restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Elektrisk anlegg

Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gjellerang.

Oppvarming: Varmepumpe. Gulvvarme. Varmelist i stue. Vedfyring.

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2 Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1963

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

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

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

Fuktsikring og drenering

Nedgravde drencsystemer er ikke synlig. På byggetidspunktet var det ikke uvanlig å bruke drencrør av plast eller betong. Utvendig fuktsikring av grunnmur ble ofte utført med Gudron påsmurt fuktsikring. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i alder på dreneringen og observerte forhold på befaringen. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

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

Det er målt forhøyede fuktverdier i innkledde vegger under bakkenivå. Det observeres fuktskjolder og malingsavskalling på innvendige kjellervegger. Dette gir indikasjoner på at dreneringen er sviktende eller har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen har oppbrukt sin forventede levetid. Drenering som har oppbrukt sin levetid kan ha begrenset eller ingen effekt. dette vil øke risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen, men trenger inn gjennom grunnmur og skader konstruksjonen under bakkenivå. Behov for skifte av drenering kan ikke utelukkes. Bruken av rom under bakkenivå vil være avgjørende for om dreneringen bør skiftes.

Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

Det er puss og malingsavskalling på utvendig grunnmur. Grunnmuren er fra byggeår. det må påregnes noe riss og mindre sprekker. Dette som en naturlig konsekvens av alder og naturlige setninger.

Konsekvens/tiltak:

Løs murpuss og maling bør fjernes og erstattes med ny puss og maling. Dette for å gjøre grunnmuren motstandsdyktig mot fukt og vanninntrenging.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår. TG settes med bakgrunn i alder, sett opp mot forventet restlevetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Det er en innvendig dagtank, plassert i trapp til kjeller. Oljetanken på eiendommen er fjernet i 2015.

Vurdering av avvik:

Dagtang og brenselrør er ikke fjernet eller sannert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det anbefales å fjerne dagtanken og røropplegg for å hindre lukt i boligen.

Forhold som har fått TG3:

KJELLER > VASKEKJELLER.

Generell

I kjelleren er det en enkel vaskekjeller. I rommet er det opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufteventil. Rommets innvendige overflater består av betong på gulv, malt betong og panel på vegg, og panel i tak.

Rommet er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er av eldre dato og innehar ikke de funksjonene som dagens krav stiller til våtrom. Dette er bla. forhold knyttet til membran, fuktsikre overganger mellom gulv og vegg samt ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk i rommet. Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke sluk i rommet. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres sluk i rommet. dette for å sikre at lekkasjevann renner ut av rommet og ikke ut over dørterskel. Å etablere sluk vil ofte medføre at rommet må gjennbygges. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og eventuell levetid på våtrommet.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 18/8-2025 av Thorbjørn Andersen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Hjemmelshaver har gitt fullmakt for salg av boligen. Fullmektigen har begrenset kunnskap om eiendommen da fullmektigen aldri har bebodd eiendommen. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

For den aktive familien ligger alt til rette. En stor tomt gir plass til lek, hage og sosiale soner. Fire garasjeplasser rommer både biler, båt og hobbyprosjekter, og eiendommen gir uendelige muligheter til å skape ditt eget fristed. Enten du drømmer om drivhus, utekjøkken, verksted eller en liten fotballbane er det god plass til å la ideene vokse her. Dette er stedet for deg som ønsker å kombinere landlig fred med nærhet til byens tilbud. Helgerødveien 120 er ikke bare et hus, men en ramme rundt livene som skal

leves her. Et sted hvor boligdrømmen kan utvikles lag for lag, i takt med familiens ønsker og behov.

1. Etasje:

BRA-i 122 kvm: Utestue, stue, gang, entré, bad, soverom, trapperom, vaskerom/wc, kjøkken og kontor

Kjeller:

BRA-i 88 kvm: Gang, kjellerstue, 6 boder., mellomgang, vaskekjeller og bad

Garasje:

BRA-e 46 kvm: Garasje

Stor garasje.:

BRA-e 93 kvm: To garasjeplasser., stue og hobbyrom. (Her kan det være plass til løftebukk)

Boligen har 2 soverom, men mulighetene er til stede for å etablere flere. Stor kjeller som har potensial.

Standard

Boligen på Helgerødveien 120 byr på et romslig boligareal på 122 m² i hovedetasjen og 88 m² i kjelleren, med en planløsning som gir mange muligheter. Huset er fra 1963 med et tilbygg fra 1979 og fremstår som en solid bolig med god grunnkonstruksjon, men standarden er av eldre dato. Her ligger det derfor et stort potensial for en ny eier som ønsker å modernisere og tilpasse hjemmet etter egne behov og ønsker.

I hovedetasjen finner du en romslig stue med store vindusflater og direkte utgang til veranda med vinterhage og uteplass, perfekt for å nyte kveldssolen. Kjøkkenet har god plass og ligger praktisk til med tilknytning til spisestuen, mens det også er et hovedsoverom, bad, gjestetoalett, vaskerom og kontor/soverom i denne etasjen. Planløsningen er fleksibel og gir gode muligheter til å skape flere soverom om ønskelig.

Kjelleren rommer en kjellerstue, vaskerom, bad og flere boder som gir rikelig med lagringsplass. Her finnes også gode muligheter for å tilpasse rommene til hobby, hjemmekontor eller ungdomsavdeling, alt etter behov.

Garasjer og tilleggsbygg

Eiendommen har totalt fire garasjeplasser fordelt på to garasjebygg, hvorav ett har høy port, ideelt for bil, båt eller større prosjekter. Det ene bygget har i tillegg stue og hobbyrom som gir fleksibilitet for ulike bruksområder.

Dette er en bolig som passer for deg som ønsker å sette ditt eget preg og skape et moderne og funksjonelt hjem, samtidig som du får en solid grunnmur å bygge videre på.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og stål oppvaskbenk. Det er mekanisk ventilator over platetopp og tilrettelagt for frittstående hvitevarer.

Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad i 1. etasje ble bygget om fra garderobe til bad ca. 2005. Rommet har fliser på gulv og vegger, og takplater i taket. Det er utstyrt med vaskeservant i innredning, veggmontert wc og et lukket dusjkabinett. Ventilasjon via mekanisk avtrekk på vegg og luftespalte i dørterskel.

Vaskerom/wc i 1. etasje er pusset opp etter 2006. Overflatene består av fliser på gulv og vegg, med takplater i taket. Rommet er innredet med vaskeservant i innredning, veggmontert wc, pissoar og har opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon på vegg.

I kjelleren er det en vaskekjeller fra byggeår. Rommet har betonggulv, vegger med malt betong og panel, og panel i taket. Det er opplegg for vaskemaskin og ventilasjon via lufteventil.

Bad i kjeller ble bygget i 2001. Rommet har fliser på gulv og vegger, og slette malte flater i taket. Det er innredet med vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og et lukket dusjkabinett. Rommet har mekanisk ventilasjon.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett, laminat og belegg.

Vegger: Panel, plater og tapet.

Himling: Takplater og panel.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen har vannrør i kobber.

- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør i plast og soil. Soilrørene er fra byggeår, mens avløpsrør i plast er skiftet i forbindelse med oppussing av våtrom.

- Ventilasjon: Boligen er ventilert med lufteventiler, samt mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2001:

- Bad i kjeller bygget.

2005:

- Bygget hovedbad i 1. etg.
- Pusset opp vaskerom/wc
- Pusset opp bad i kjeller.

2024:

- Malt boligen utvendig.

Parkering

Eiendommen har to garasjebygg med totalt 4 garasjeplasser(trolig plass til flere en 4 biler). Det er en frittliggende garasje oppført på støpt plate med tilkomst via leddport med motor og sidedør. I tillegg finnes det en stor dobbel garasje med bod og stue, også oppført på støpt plate med tilkomst fra leddporter. Begge garasjene gir gode muligheter for parkering. Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene om øvrige parkeringsmuligheter på tomten.

Solforhold

Eiendommen på Helgerødveien 120 har svært gode solforhold gjennom store deler av dagen. Den ligger i et åpent og flatt terreng med få hindringer som skygger for sollyset, noe som gir en lys og trivelig atmosfære både inne og ute. Stuen vender mot vest og får rikelig med ettermiddags- og kveldssol, perfekt for lange, lyse sommerkvalder og hyggelige sammenkomster. Tomtens utforming og beliggenhet gjør det enkelt å finne solrike soner hele dagen, samtidig som du har gode muligheter til å skape lune uteplasser med sol fra tidlig formiddag til sen kveld.

Radonmåling

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

Diverse

Stor garasje: Det foreligger tegninger, tilbygget til garasjen er ikke omsøkt. Oppløftet på garasjen er gjort på et senere tidspunkt og ikke bygge meldt. (høy port) Konsekvensen av dette er at kommunen kan kreve dette omsøkt evt. kreve den delen revet dersom det ikke blir godkjent

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

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming: Varmepumpe, gulvvarme, vedfyring.

Energikarakter

F

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 650 000

Kommunale avgifter

Kr 15 057

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjonsgebyr standard - bolig: kr 3700,00

Feiing og tilsyn, årsgebyr: kr 264,50

Vann, fast gebyr - bolig: kr 1978,00

Vannforbruk, bolig over 70kvm - 160m³: kr 3017,60

Avløp, fast gebyr - bolig: kr 2270,10

Avløp forbruk, bolig over 70kvm - 160m³: kr 3827,20

Totalt: kr 15057,40

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 981 598

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 926 391

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

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 86, bruksnummer 26 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:

3907/86/26:

24.10.1962 - Dokumentnr: 3524 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

14.08.2025 - Dokumentnr: 944639 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu Eiendomsmeglin

Org.nr: 996 525 341

Elektronisk innsendt

08.06.1962 - Dokumentnr: 1883 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:86 Bnr:11

13.04.1989 - Dokumentnr: 2487 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

G.NR.86 BNR.34

01.01.2020 - Dokumentnr: 1537572 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:86 Bnr:26

01.01.2024 - Dokumentnr: 380968 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:86 Bnr:26

27.08.1962 - Dokumentnr: 2790 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:86 Bnr:10

Bestemmelse om vannledning

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen fra 1963-1981 og 1990

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Består hovedsakelig av spredt

boligbebyggelse kombinert med enkelte gårdsbruk. Området har en åpen og landlig karakter med store grøntarealer og lite trafikk, samtidig som det ligger sentralt med kort vei til sentrum, skoler og servicetilbud. Tomten ligger i flatt terreng uten større hindringer, noe som gir svært gode solforhold og en luftig atmosfære. Gjeldende reguleringsplan åpner for modernisering og mulige utvidelser innenfor fastsatte rammer, noe som gir ny eier fleksibilitet til å tilpasse eiendommen etter egne behov og ønsker.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

116 250 (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))

117 600 (Omkostninger totalt)

133 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

136 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 767 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 783 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 786 300 (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 117 600

Betalingsbetingelser

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

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket et rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

05.09.2025









Lys og innbydende gang med god flyt
mellom bad, toalett, hovedsoverom, kjøkken
og stue



















På terrassen er det en Jacuzzi og markise for overbygning - Her kan du ha festlige stunder uten bekymring, kun én nabo å varsle.











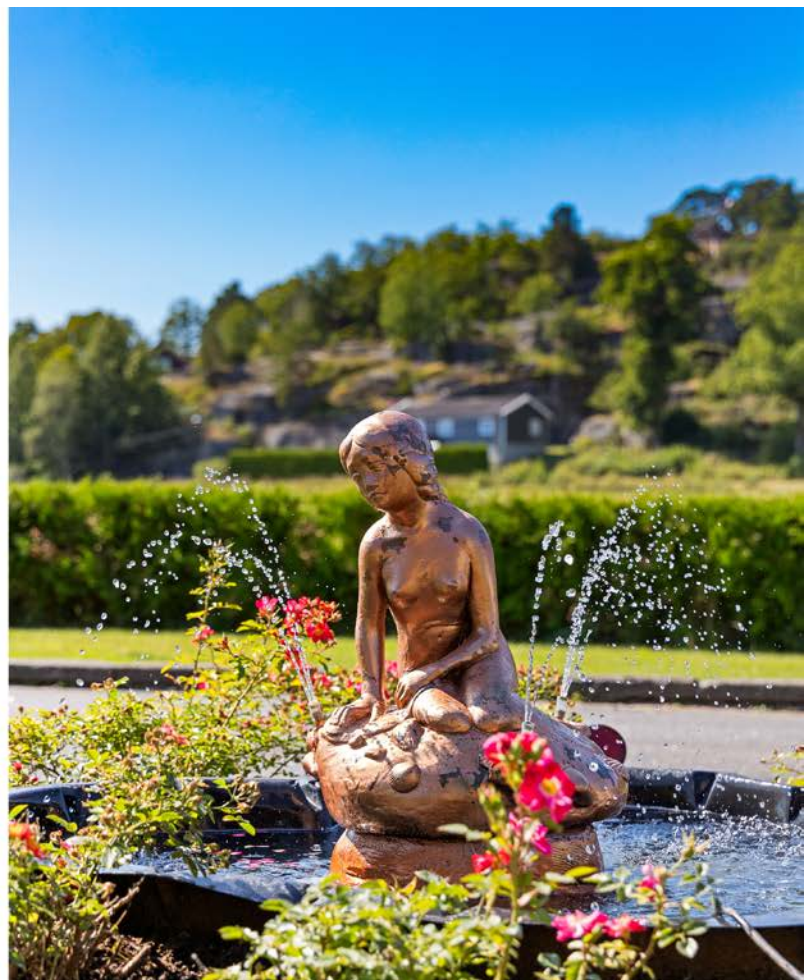
























Herlig hage og gårdsplass.
Her får du en eiendom full av muligheter
med en romslig enebolig fra 1963 og tilbygg
fra 1979. Den store og flate tomten gir god
plass til lek og aktivitet



1. etasje



1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Kjeller

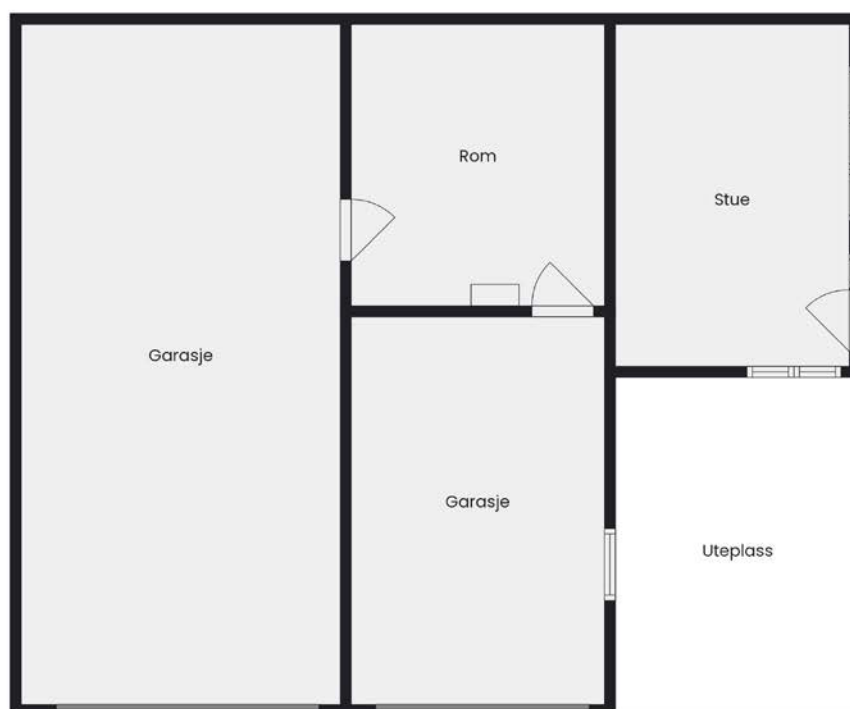


KJELLER

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning

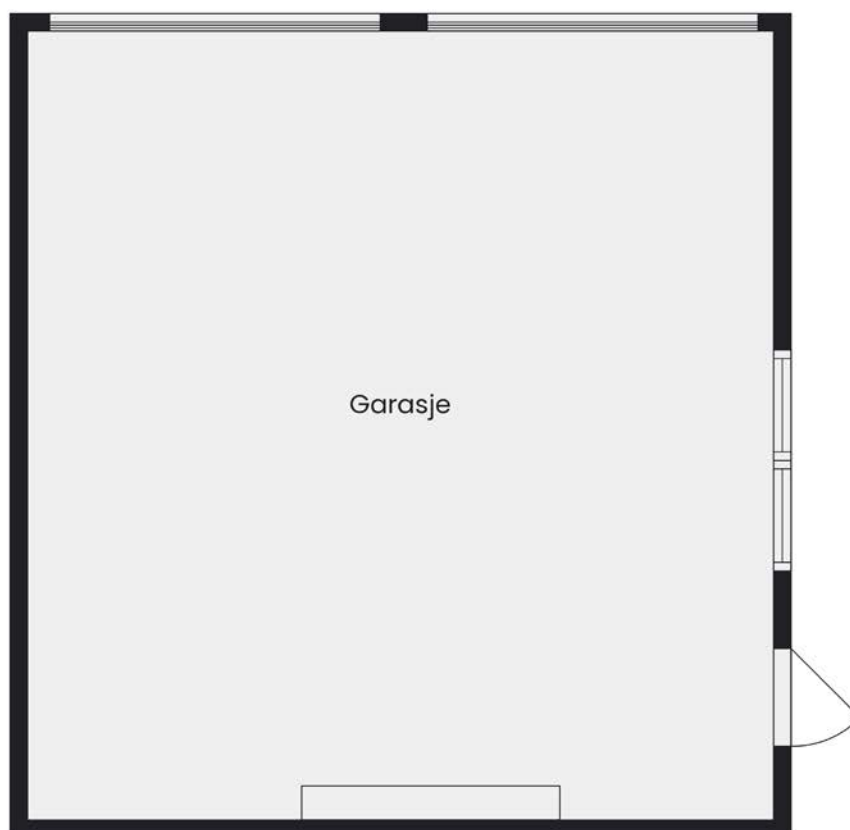


GARASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



GARASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Helgerødveien 120, 3233 SANDEFJORD



SANDEFJORD kommune



gnr. 86, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 362 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 18.08.2025

Rapportdato: 02.09.2025

Oppdragsnr.: 20641-1682

Referansenummer: DP1874

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen

Vår ref:



TAKST & EIENDOM AS
Takseringsjester og byggesjefvning

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

Norsk takst

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



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

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

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

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

thorbjorn@tatakst.no

990 47 170



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1963 belinnende langs Helgerødveien utenfor Sandefjord sentrum.

Boligen ligger på en romslig og solrik tomt.

På eiendommen er det to garasjebygg.

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:

2024 Montert varmepumpe.

2024 Malt boligen utvendig.

2014 Nytt sikringsskap.

2006 Pusset opp vaskerom/wc

2005 Bygget hovedbad i 1. etg.

2002 Skiftet takteking.

2001 Pusset opp bad i kjeller.

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er av eldre dato eller fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke

utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Boligen er bygget etter eldre krav og standarder. Dagens krav til isolasjon, energieffektivisering og byggemetoder er vesentlig strengere enn hva som gjaldt på byggetidspunktet.

Det er i rapporten bemerket forhold som avviker fra normalstandard. Fremtidige eiere anbefales å lese rapporten nøye og sette seg inn i bemerkede forhold.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.

Taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra takfot i stige. Vurderingene er derfor 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.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.

Kledningen er luftet med 23mm på de veggene som har skiftet fasader. Luftingen er utført etter byggetidens standard. Deler av utvendige fasader er antagelig etterisolert og har skiftet kledning. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene. Øvrige deler er av eldre dato.

Boligen er sist malt utvendig i 2024.

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

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er av teak. Vinduene er fra 1976.

I boligen er det inngangsdør med glassfelt.

Til innebygget terrassen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt.

Til boligen er det en 20 m² terrasse.

Terrassen har beistet terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.

På terrassen er det en Jacuzzi. Terrassen har markise for overbygning.

Til boligen er det en 13 m² innkledd terrasse med glassvegger i front.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av parkett, laminat og belegget på gulv, panel, plater og tapet på vegg og takplater og panel i tak.

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

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

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.

Til pipen er det i stuen monteret en lukket vedovn og en peisovn i kjeller.

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp. Mange av veggene i kjelleren er innkledd ut mot terreng. Takhøyde i kjeller er fra 1,93 - 1,99 m

Det er krypkjeller under tilbygget del. Luke for tilkomst til krypkjeller er stengt under terrasse. Krypkjelleren kan sees fra kjellervindu på vegg i kjellergang.

I boligen er det en malt tretrapp.

Boligens innvendige dører er av type heltre speildører og lakkerte finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg.

Bad/wc med tilkomst fra gang.

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

Beskrivelse av eiendommen

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og takplater i tak.
Badet opplyses å være bygget om fra gang ca 2005. Det er ikke kjent om arbeidene er utført av fagfolk.

Vaskerom/wc 1. etg.
Vaskerom/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, pissoar og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og takplater i tak.
Badet er pusset opp i 2006. Det er ikke kjent om arbeidene er utført av fagfolk.
Rommet har fliser på vegg og takplater i tak.

Vaskekjeller.
I kjelleren er det en enkel vaskekjeller.
I rommet er det opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil.
Rommets innvendige overflater består av betong på gulv, malt betong og panel på vegg, og panel i tak.
Rommet er fra byggeår.

Bad i kjeller.
Bad/wc med tilkomst fra vaskerom. I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.
Det er mekanisk ventilasjon i rommet.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.
Badet opplyses å være bygget i 2001. Det er ikke kjent om arbeidene er utført av fagfolk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med tilkomst fra gang.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskbenk, mekanisk ventilator, stekeovn og platetopp, og frittstående hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber.
Boligen har avløpsrør i plast og soil. Soil avløpsrør er fra byggeår.
Plast avløpsrør er skiftet i fbm oppussing av våtrom.

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

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gjellergang.

Oppvarming:
Varmepumpe.
Gulvvarme.
Varmelister i stue.

Vedfyring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drensytstemer er ikke synlig. På byggetidspunktet var det ikke uvanlig å bruke drensrør av plast eller betong. Utvendig fuksikring av grunnmur ble ofte utført med Gudron påsmurt fuksikring.

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

Terrenget rundt boligen er svakt skrånet.

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår. TG settes med bakgrunn i alder, sett opp mot forventet restlevetid.

Det er en innvendig dagtank, plassert i trapp til kjeller. Oljetank på eiendommen ble fjernet i 2015.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Byggemeldte tegninger stemmer ikke med dagens planløsning i 1. etg. og kjeller.
Rommene i kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Innbygging av terrasse er ikke byggemeldt.

Garasje

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

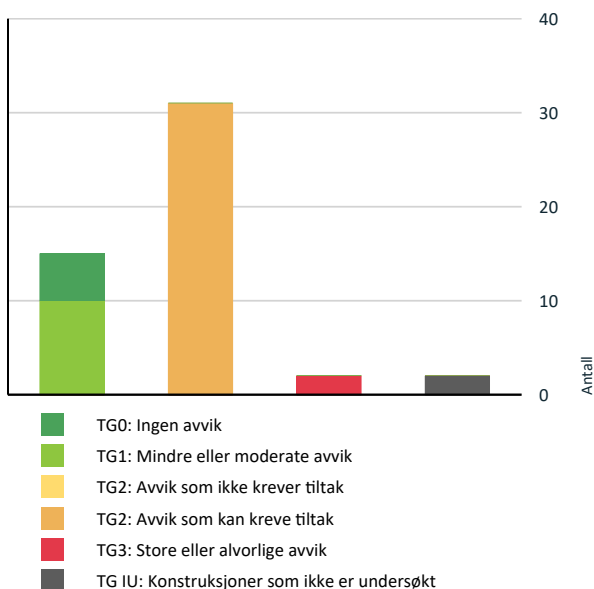
Stor garasje.

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger byggemeldte tegninger på garasjen, men det er avvik ut i fra dagens størrelse.

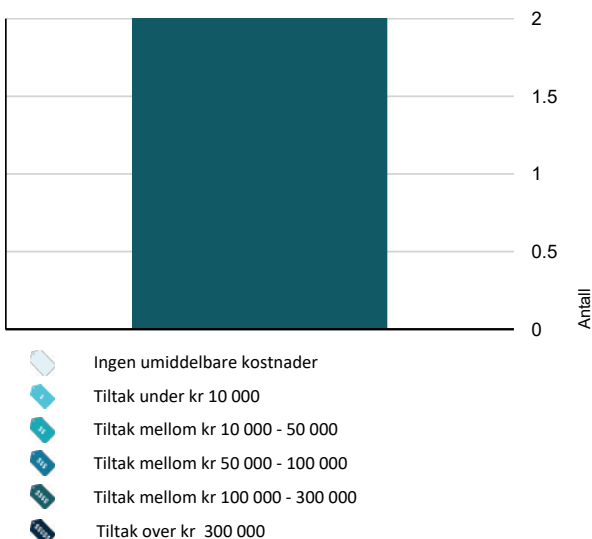
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger ved befaringen er gitt av representant for eier som selv ikke har bodd i boligen. Det kan derfor ved enkelte punkter være begrenset med opplysninger om bygningen. Feil i opplysningene kan også forekomme.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller. > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrassedør. [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Innkledd terrasse [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller. > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Tilbygget 1979

Standard

Boligen holder enkel standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Boligen fremstår med noe behov for utskiftninger av eldre bygningsdeler.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.
Representant for eier opplyser at taktekingen er skiftet i 2002.

Taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra takfot i stige. Vurderingene er derfor 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.

Årstall: 2002

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe ødelagt takstein i gradrenne

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ødelagt takstein må skiftes ut for å redusere risikoen for lekkasje der hvor takstein er ødelagt.

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Vurdering av avvik:

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

Det er beleggavskalling på gradrenner på tak.
Luftepipe er skjev.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Beleggavskalling på gradrenner bør utbedres for å hindre fuktskader og korrosjon.
Skjev luftepipe bør rettes opp for å sikre korrekt funksjon og unngå lekkasjer.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning. Kledningen er luftet med 23mm på de vegger som har skiftet fasader. Luftingen er utført etter byggetidens standard. Deler av utvendige fasader er antagelig etterisolert og har skiftet kledning. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene. Øvrige deler er av eldre dato. Boligen er sist malt utvendig i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe sprekker og værslitasje på vindskier. Ellers normal alderslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindskier bør skrapes og males, eller skiftes ut.



Vindskier med sprekker og slitasje.

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. Det er kun deler av konstruksjonen med gangbart gulv som er inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft.

Isolasjon ut mot taket stikk er ført helt opp til takbod. Det bør være lufting mellom isolasjon og takbord.

Det er noe muselort på loft.

Det er stedvis fuktskjolder og svertesopp i undertak. Dette er naturlige skjolder som skyldes fukt og kondens på kalde loft over tid. Det er ikke registrert lekkasje på befaring.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik i takkonstruksjonen.

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres lufteåpning mellom isolasjon og takbord ytterst i taket stikk. Dette for å sikre tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen.

Om innvendig tak i boligdelen skal skiftes bør det legges plastfolie på varm side opp mot loft. Dette for å hindre at fuktig luft kommer opp i konstruksjonen.

Mus kan komme inn i konstruksjoner og loft fra utettheter i utvendige fasader. Det bør gjennomføres tiltak for å tette utettheter i fasader og konstruksjon for å hindre mus i å komme inn på loftet, da museaktivitet kan føre til lukt, skade på isolasjon og elektriske anlegg, samt helsefare.

Vinduer

Tilstandsrapport

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er av teak.
Vinduene er fra 1976

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Det kan ikke utelukkes at det kan forekomme punkterte vinduer eller vinduer med begynnende råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vinduer bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting ved tegn til forringelse, for å unngå varmetap, trekk og risiko for fuktskader. Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges noe.

1 TG 1 Dører

I boligen er det inngangsdør med glassfelt.

1 TG 2 Terrassedør.

Til innebygget terrassen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt.

Årstall: 1979

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er av eldre dato og har alder og værslitasje.
Døren har oppbrukt sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting eller oppgradering av terrassedøren bør vurderes for å sikre god funksjon og energieffektivitet, samt for å unngå økt varmetap og risiko for ytterligere skader.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 20 m2 terrasse.
Terrassen har beistet terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.
På terrassen er det en Jacuzzi.
Terrassen har markise for overbygning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen har normal slitasje. Noe mindre skjevheter i konstruksjon.
Eier opplyser at det er en lekkasje fra Jacuzzi. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til lekkasjen fra Jacuzzi, og nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre fuktskader og videre forringelse av terrassen. Mindre skjevheter og normal slitasje bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å unngå økte skader over tid.

Tilstandsrapport



Terrasse



Jacuzzi

TG 2 Innkledd terrasse

Til boligen er det en 13 m² innkledd terrasse med glassvegger i front.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råte på vinduskarm og vinduslister.

Det er begynnende råte nederst på kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet vinduskarm og vinduslister bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skade og redusert levetid. Begynnende råte på kledningsbord bør utbedres for å unngå ytterligere forringelse og mulig fuktskader.



Innkledd terrasse.



Råte nederst på kledning



Råte på vindu

INNENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av parkett, laminat og belegg på gulv, panel, plater og tapet på vegg og takplater og panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

De fleste innvendige overflater er av eldre dato. Overflatene har normal alde og bruksslitasje, sett opp mot alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees påkrevd ut over normal oppgradering etter eget ønske.

TG 1J Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Dett i hht. forskrift i avhendingsloven. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere. Konstruksjonen er kun beskrevet.

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

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da manglende dokumentasjon på radonsperre kan medføre helseisiko ved radoneksponering.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.

Til pipen er det i stuen montert en lukket vedovn og en peisovn i kjeller.

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 befaringen. Det kan ikke utelukkes at det i fremtiden kan forekomme behov for rehabilitering av pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å få pipen kontrollert av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle sprekker eller løse fuger, og utføre nødvendige utbedringer for å unngå brannfare og lekkasje av røykgass. Ellers ingen umiddelbare tiltak.



Peisovn i stue.



Vedovn i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp. Mange av veggene i kjelleren er innkledde ut mot terreng. Takhøyde i kjeller er fra 1,93 - 1,99 m

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det ble på befaringen registrert fuktskjolder og saltutslag på gulv og synlige vegger i kjeller. Noe betongavskalling, dette som en konsekvens av fukt.

Det ble ved hulltaking og fuktmåling målt 27 vektprosent fuktighet i utforet vegg under bakkenivå.

Generell informasjon:

Fibermetningsgrad for treverk er ca 28 vektprosent, som tilsier fritt vann i trevirke med over 28 vektprosent.

Treverk bør ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst.

Representant for eier opplyser at ved utflytting av møbler i kjeller oppdagen døde biller under møbler.

Konsekvens/tiltak

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

Fukt, saltutslag eller svertesopp på kjellervegger og gulv bør vurderes i sammenheng med alder og tilstand på drenering og utvendig fuksikring av grunnmur. Det anbefales å holde kjelleren godt ventilert. Dersom avvikene på gulv eller vegger utvikler seg videre, bør utskifting av drenering vurderes for å unngå økt risiko for fuktskader, mugg og råte.

Når fuktnivået i vegger under bakkenivå overstiger 17 vektprosent vil fare for utvikling av muggsoppvekster i konstruksjonen. Om vektprosenten stiger over 22 vektprosent vil det være stor sansynlighet for at det over tid utvikles råte i konstruksjonen. Fremtidige eiere bør vurdere å skifte drenering eller foreta andre tiltak som fjerner eller begrenser fukt i lukket konstruksjon under bakkenivå.

Det antas at billene ikke er skadedyr. Forholdet bør følges med på, event kartlegge hvilke type biller det er.



Saltutslag og avskalling på kjellervegg



Pussavskalling på kjellervegg



Fuktmåling i utforet kjellervegg

Kryp kjeller

Det er krypkjeller under tilbygget del. Luke for tilkomst til krypkjeller er stengt under terrasse. Kryp kjelleren kan sees fra kjellervindu på vegg i kjellergang.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende adgang til hele krypkjelleren slik at tilstanden kan inspiseres grundig, for å unngå risiko for skjulte fukt- og råteskader som kan utvikle seg uoppdaget.

TG 2 Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er noe bratt.

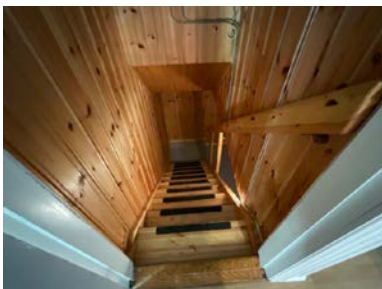
Trappen har lav takhøyde mot tak.

Det er for stor åpning i rekkverk i trapp.

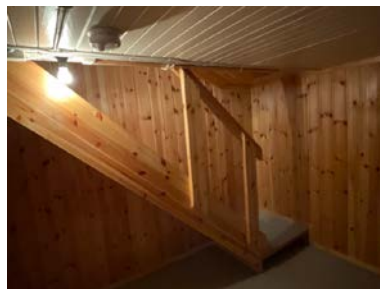
Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Håndløper bør monteres på vegg, og åpningene mellom trinn og rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og forhindre fallskader, spesielt for barn. Bratt trapp og lav takhøyde kan øke risikoen for ulykker, og tiltak bør vurderes for å bedre sikkerheten. Åpninger i rekkverk bør gjøres mindre.



Trapp til kjeller



Trapp til kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type heltre speildører og lakkerte finerdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte av dørene subber mot dørterskel eller slår mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører som går mot karm eller terskel bør justeres for å hindre skader på dørkarm og dørblad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang.

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

Tilstandsrapport

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

Badet opplyses å være bygget om fra garderobe til bad ca 2005. Det er ikke kjent om arbeidene er utført av fagfolk.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson



Hovedbad 1. etg.



Hovedbad 1. etg

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

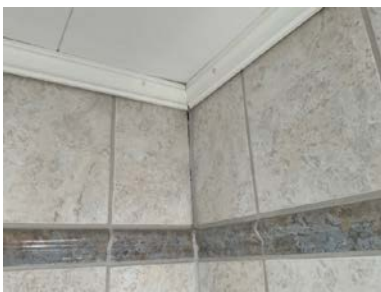
- Det er avvik:

Det er sprekk i silicon i hjørne på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Silikonfugen i hjørnet bør skiftes ut for å hindre fuktinntrengning og mulig skade på underliggende konstruksjoner.



sprekk i fuge i hjørne på vegg

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke oppkant ved dørterskel. Dette medfører at det ikke er 25 mm høydeforskjell mellom sluk og topp membran ved terskel.

Det er sprekk i silikonfuge i overgang mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell og oppkant ved dørterskel for å oppfylle kravene til fuksikring, slik at risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom reduseres.

Sprekk i silikonfuge bør også utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader. Sprekker i overgang gulv vegg kan medføre skader på membran.



Sprekk i fuger i overgang mellom gulv og vegg

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.

Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse og alder på membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og levetid på våtrommet.



Sluk i dusjsone

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2005

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er avvik:

Sitteplate i dusjhjørne har skaller.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Sitteplate i dusjkabinett bør skiftes ut.



Skade på sitteplate i dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet har ventilasjon fra ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Vaskerom/wc med tilkomst fra gang.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, pissoar og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg.

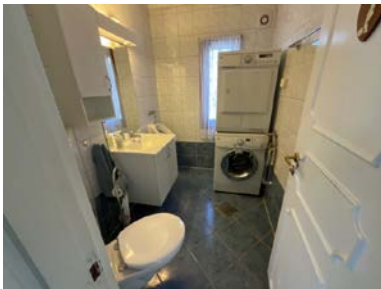
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og takplater i tak.

Tilstandsrapport

Badet er pusset opp 2006. Det er ikke kjent om arbeidene er utført av fagfolk.

Årstall: 2006

Kilde: Kontaktperson



Vaskerom/wc

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Overflater vegger og himling

Rommet har fliser på vegg og takplater i tak.

Årstall: 2006

Kilde: Kontaktperson

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Overflater Gulv

Rommet har fliser på gulv.

Årstall: 2006

Kilde: Kontaktperson

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.

Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Årstall: 2006

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse og alder på membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og levetid på våtrommet.

Tilstandsrapport



Sluk i gulv.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, pissoar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Det er fuktskjolder etter lekkasje fra vannlås i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Lekkasje i vannlås bør tettes for å hindre at det blir skade på innredningen.



Lekkasje fra vannlås i servant skap.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2006

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2006

Kilde: Kontaktperson



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJELLER > VASKEKJELLER.

TG 3 Generell

I kjelleren er det en enkel vaskekjeller.

I rommet er det opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufteventil.

Rommets innvendige overflater består av betong på gulv, malt betong og panel på vegg, og panel i tak.

Rommet er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er av eldre dato og innehar ikke de funksjonene som dagens krav stiller til våtrom. Dette er bla. forhold knyttet til membran, fuktsikre overganger mellom gulv og vegg samt ventilasjon.

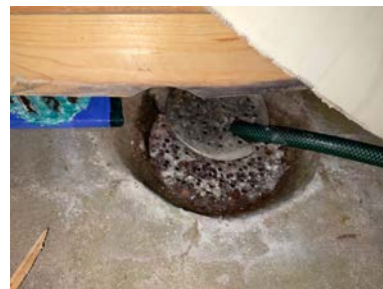
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Enkel vaskekjeller.



Sluk i gulv.

KJELLER > VASKEKJELLER.

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling er ikke foretatt. Dette fordi veggene i rommet er av betong, eller har en konstruksjon som ikke ligger tilrette for hulltaking. Det er foretatt fuktmåling på innvendige overflater uten at det ble registrert avvik knyttet til fukt fra våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende hulltaking vil alltid utgjøre en risiko for at det kan forekomme fukt i lukkede konstruksjoner. Fuktmåling på overflater vil gi en indikasjon men ikke et eksakt svar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å være oppmerksom på risiko for skjult fukt i lukkede konstruksjoner, da manglende hulltaking kan medføre at fuktproblemer ikke oppdages. Videre undersøkelser bør vurderes ved mistanke om fukt, for å unngå skjulte skader på konstruksjonen.

KJELLER > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra vaskerom. I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.
Det er ikke ventilasjon i rommet.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

Badet opplyses å være bygget i 2001. Det er ikke kjent om arbeidene er utført av fagfolk.

Årstall: 2001

Kilde: Kontaktperson

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2001

Kilde: Kontaktperson

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

Årstall: 2001

Kilde: Kontaktperson

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk i rommet. Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent.

Årstall: 2001

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke sluk i rommet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres sluk i rommet. dette for å sikre at lekkasjevann renner ut av rommet og ikke ut over dørterskel. Å etablere sluk vil ofte medføre at rommet må gjenbygges.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og eventuell levetid på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2001

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon i rommet.

Årstall: 2001

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjon er plassert bak vegg til dusjnisse. Dette er ikke en hensiktsmessig plassering og kan medføre redusert effekt av ventilasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsåpningen bør flyttes til en mer hensiktsmessig plassering for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning og unngå redusert effekt av ventilasjonen, noe som kan føre til fuktproblemer og dårlig innelima.



Ventilasjon bak dusjkabinett

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2001

Kilde: Kontaktperson



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med tilkomst fra gang.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskbenk, mekanisk ventilator, stekeovn og platetopp, og frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjøkken og innredning er av eldre dato, og har alder og bruksslitasje. Kjøkkeninnredningen holder enkel standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.



Kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast og soil. Soil avløpsrør er fra byggeår. Plast avløpsrør er skiftet i fbm oppussing av våtrom.

Vurdering av avvik:

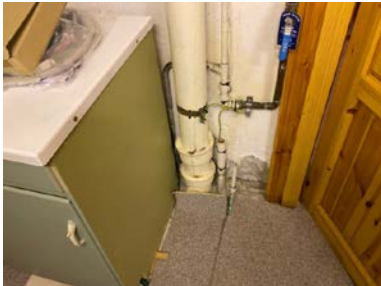
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Soil avløpsrør har oppbrukt sin forventede levetid. Plast avløpsrør har god restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport



Soil avløpsrør



Plast avløpsrør.

Ventilasjon

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

Varmesentral

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.
Varmepumpen er fra 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Kontaktperson



Luft til luft varmepumpe.

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.

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gjellergang.

Oppvarming:
Varmepumpe.
Gulvvarme.
Varmelist i stue.
Vedfyring.

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

Tilstandsrapport

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.
1963
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales på generelt grunnlag å få eldre elektriske anlegg og installasjoner sjekket av fagfolk.

Generell kommentar

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



Sikringsskap

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nedgravde drens-systemer er ikke synlig. På byggetidspunktet var det ikke uvanlig å bruke drensrør av plast eller betong. Utvendig fuktsikring av grunnmur ble ofte utført med Gudron påsmurt fuktsikring. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i alder på dreneringen og observerte forhold på befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt forhøyede fuktverdier i innkledde vegger under bakkenivå. Det observeres fuktskjolder og malingsavskalling på innvendige kjellervegger. Dette gir indikasjoner på at dreneringen er sviktende eller har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen har oppbrukt sin forventede levetid. Drenering som har oppbrukt sin levetid kan ha begrenset eller ingen effekt. Dette vil øke risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen, men trenger inn gjennom grunnmur og skader konstruksjonen under bakkenivå. Behov for skifte av drenering kan ikke utelukkes. Bruken av rom under bakkenivå vil være avgjørende for om dreneringen bør skiftes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er puss og malingsavskalling på utvendig grunnmur. Grunnmuren er fra byggeår. Det må påregnes noe riss og mindre sprekker. Dette som en naturlig konsekvens av alder og naturlige setninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs murpuss og maling bør fjernes og erstattes med ny puss og maling. Dette for å gjøre grunnmuren motstandsdyktig mot fukt og vanninntrenging.

Tilstandsrapport



Malingsavskalling

Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er svakt skrånet.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår. TG settes med bakgrunn i alder, sett opp mot forventet restlevetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Det er en innvendig dagtank, plassert i trapp til kjeller.
Oljetanken på eiendommen er fjernet i 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dagtang og brenselrør er ikke fjernet eller sannert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne dagtanken og røropplegg for å hindre lukt i boligen.



Dagtang til brensel.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Standard

Garasjen holder enkel standard

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt. Noe etterslep av vedlikehold i senere tid.

Beskrivelse

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

Garasje oppført på støpt plate. Reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.

Garasjen har saltak av prefabrickerte takstoler med dobbeltkrummet betongstein som takteking. 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.

Stor garasje.



Anvendelse

Byggeår

1973

Kommentar

Standard

Garasjen holder enkel standard

Vedlikehold

Garasjen har etterslep av vedlikehold og utskiftninger.

Beskrivelse

På eiendommen er det en stor dobbel garasje med bod og stue.

Garasje oppført på støpt plate. Reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning. Garasjen har tak av plassbyggde trekonstruksjoner. Taket er teknet med betongstein. Garasjen har tilkomst fra leddporter.

Garasjen er av eldre dato og holder enkel standard og har etterslep av vedlikehold og utskiftninger. Garasjen har noe setninger.

Garasjen er ikke ytterligere vurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

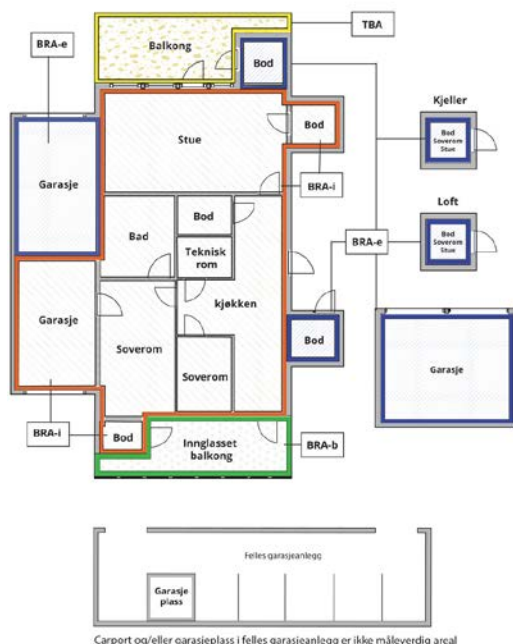
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	122		13	135	
Kjeller	88			88	
SUM	210		13		
SUM BRA	223				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Utestue, Stue, Gang, Entré, Bad, Soverom, Trapperom, Vaskerom/wc, Kjøkken, Kontor		
Kjeller	Gang, Kjellerstue, 6 boder., Mellomgang, Vaskekjeller., Bad		

Kommentar

Romfordeling.

1. etg.

Stuer 61 m²

Gang 11,4 m²

Entre 13,3 m²

Kjøkken 8,7 m²

Kontor 7,4 m²

Bad 3,6 m²

Bad 7 m²

Soverom 10,2 m²

Trapperom 1 m²

Kjeller

Kjellergang 11,7 m²

Kjellerstue 17,1 m²

Vaskekjeller 6,3 m²

Bad 3,1 m²

Bod 6,1 m²

Bod 9 m²

Bod 11,1 m²

Bod 11,1 m²

Bod 1 m²

Gang 11,3 m²

Mellomgang 2,9 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger stemmer ikke med dagens planløsning i 1. etg. og kjeller.

Rommene i kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Innbygging av terrasse er ikke byggemeldt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Vindu i kjeller holder ikke krav til rømningsvei eller lysinnslipp. For å oppfylle lovkravene skal redningsåpningen din ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det krav om at høyden skal være minimum 0,6 m og bredden minimum 0,5 m. for at det er mulig for en fullvoksen person at komme ut av vinduet. Lengden fra gulvet og opp til nederste kant på vinduet skal ikke være over 100 cm. Reglene gjør et unntak for dette om det er fastmontert en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stor garasje.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		93		93	
SUM		93			
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		To garasjeplasser., Stue, Bod	

Kommentar

Garasje 43 m2
Garasje 18,7
Hobbyrom 14,6 m2
Stue 17 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger på garasjen, men det er avvik ut i fra dagens størrelse.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	122	88
Garasje	0	46
Stor garasje.	0	93

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	86	26		0	2310.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Helgerødveien 120

Hjemmelshaver

Gabrielsen Asbjørn Frithjof

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Helgerødveien, i et område med småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Helgerødveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1962

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	
2	05.09.2025	
3	05.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DP1874>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250090	
Selger 1 navn	
Janne Mikkelsen	
Gateadresse	
Helgerødveien 120	
Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3233
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Asbjørn Frithjof Gabrielsen	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1311250090

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Hjemmelshaver har gitt fullmakt for salg av boligen. Fullmektigen har begrenset kunnskap om eiendommen da fullmektigen aldri har bebodd eiendommen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250090

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janne Mikkelsen	78551174250744efa1141a3 f81a51ffc6237da6d	25.08.2025 17:36:12 UTC	Signer authenticated by One time code

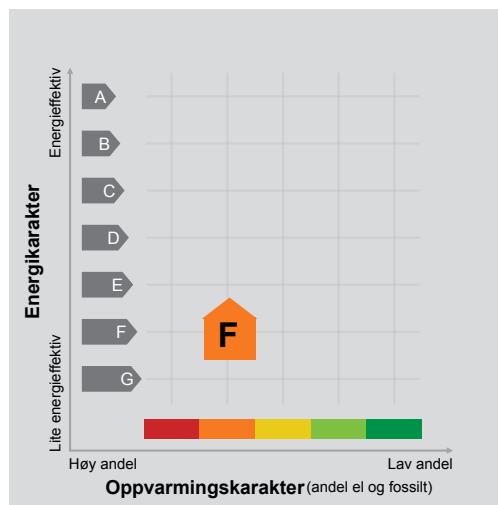
Document reference: 1311250090

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

ENERGIATTEST



Adresse	Helgerødveien 120
Postnummer	3233
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	26
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162545981
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-163152
Dato	02.09.2025



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

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

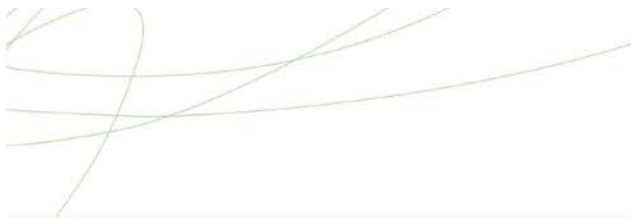
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere automatikk på utebelysning

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1963
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 210
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.

Nabolagsprofil

Helgerødveien 120 - Nabolaget Lahelle/Høgenhall - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Mønnerødveien Linje 138, 163	2 min 0.1 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	6 min 3.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	11 min

Skoler

Helgerød skole (1-7 kl.) 140 elever, 8 klasser	15 min 1.3 km
Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	5 min 2.6 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 24 klasser	5 min 3.4 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	8 min 4.1 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 410 elever, 25 klasser	11 min 5.7 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	8 min 4.3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	10 min 5 km

«Nærhet til sjøen og godt naboskap.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

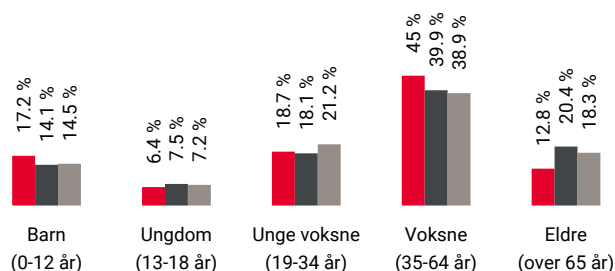
Godt vennskap 68/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lahelle/Høgenhall	623	253
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Toppen barnehage (0-5 år) 13 barn	18 min 1.6 km
Helgerød barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min 2.4 km
Høgenhall barnehage (1-5 år) 33 barn	4 min 2.4 km

Dagligvare

Coop Extra Haslebakken Post i butikk	3 min 2.1 km
Meny Haslesenteret PostNord	3 min 2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽	Helgerød skole	13 min	🚶
	Ballspill	1.2 km	
⚽	Helgerødhallen	14 min	🚶
	Aktivitetshall	1.2 km	
🚴	EVO Sandefjord Øst	5 min	🚗
🚴	Fresh Fitness Sandefjord	6 min	🚗

Boligmasse



■ 77% enebolig
■ 23% annet

«Rolig, landlig, sentrumsnært, god kollektivtrafikk.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Hvaltorvet Kjøpesenter

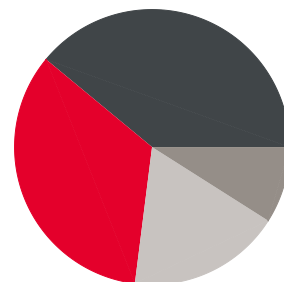
6 min 🚗



Vitusapotek Sandefjord

3 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 34% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 9% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



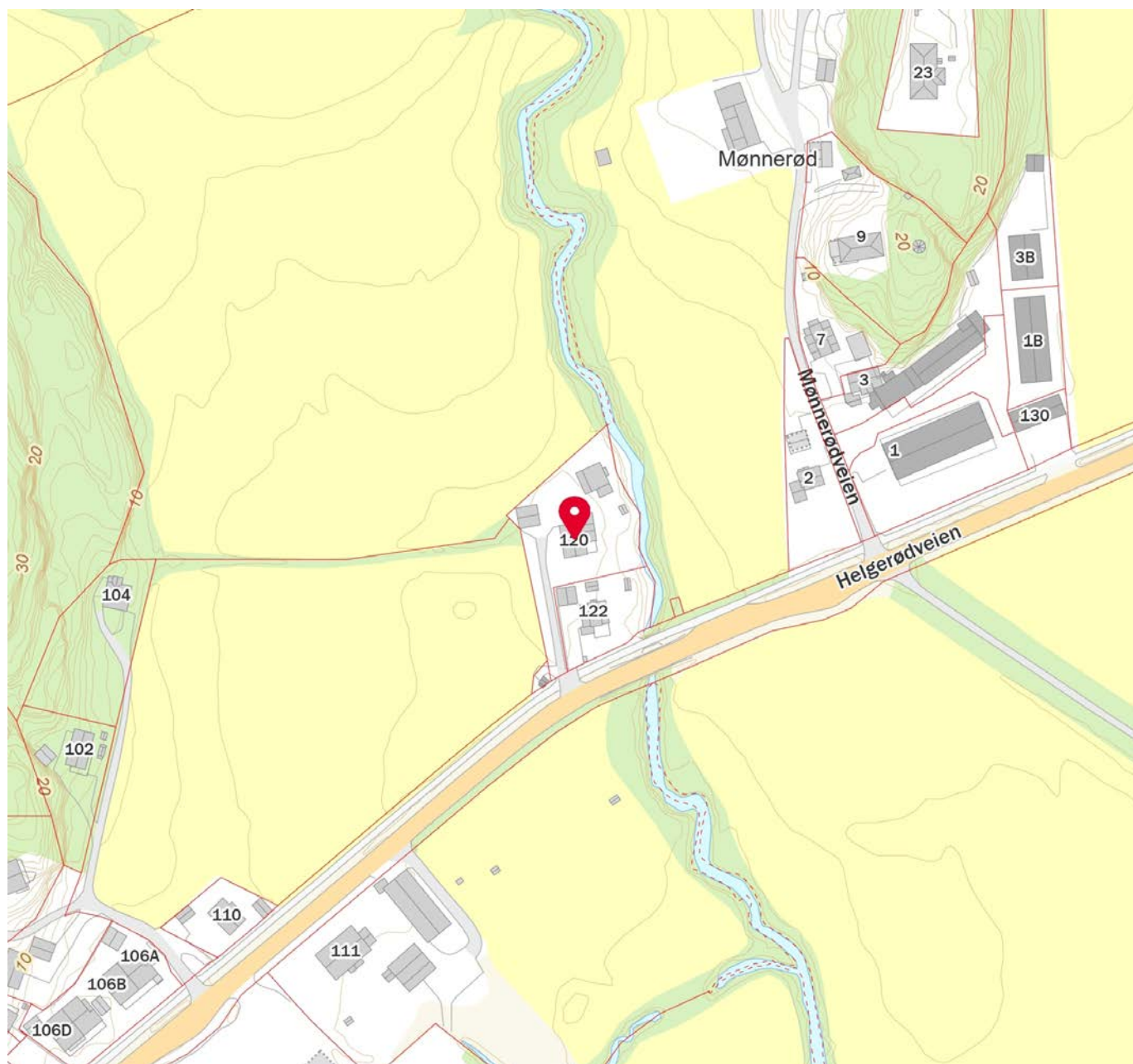
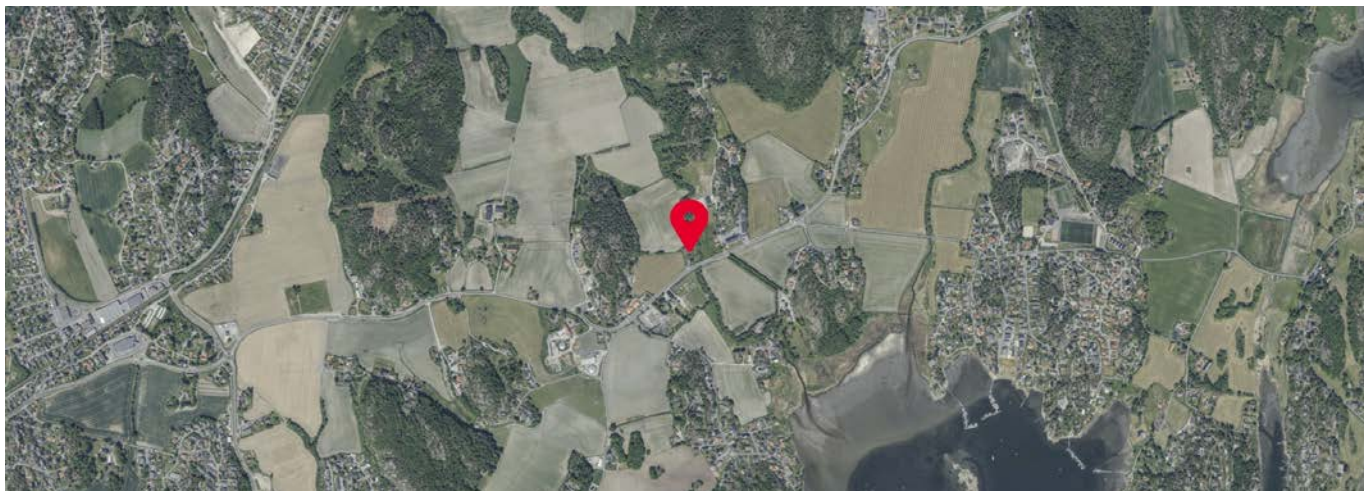
0%

43%

■ Lahelle/Høgenhall
■ Sandefjord
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Utskrift

Side 817 HE

av

Sandefjord bygningsråds protokoll

Saken er behandlet av bygningssjefen i henhold til delegasjon etter vedtekt til bygningslovens § 14.2.

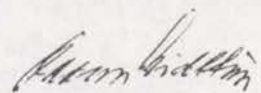
Sak nr. 790.

Søknad fra Asbjørn Gabrielsen ang. bygging av en større garasje (dobbelgarasje) på eiendommen Åmot, gnr. 86, bnr. 26 og 34.

Beslutning: Byggeanmeldelsen og de fremlagte tegninger godkjennes for såvidt de ikke på noe punkt fraviker bygningslov og gjeldende forskrifter.

Bygningssjefen må godkjenne garasjens plassering i terrenget.

Sandefjord, den 20.9.73.


Bygningssjef.

Bygningssjefens avgjørelse kan etter bygningslovens § 17 påklages. Klagen settes frem skriftlig og sendes Sandefjord bygningsråd. Fristen for å klage er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren.

Tvistemålslovens § 437 har bestemmelse om at klageadgangen må brukes før det er adgang til å reise søksmål om avgjørelsen.

Utskrift

av

Sandar bygningsråds protokoll

Ar 1966 den 12. oktober holdtes møte i bygningsrådet.

Tilstede: Lensmann Sandkleven, fru S. Risting Skorge, distriktslege
Bøckman, Lars Ringdal, Johnny Liverød, Kr. Kalleberg, Halle,
Midttun og Røstad.

Man behandlet

Sak 536.

Søknad dat. 5.10.66. fra Asbjørn Gabrielsen for oppførelse av garasje på eiendommen Åmot, gnr. 86, bnr. 26.

Bygningssjefens innstilling:

Byggearmeldelsen og de fremlagte tegninger godkjennes for såvidt de ikke på noe punkt fraviker bygningslov og gjeldende forskrifter.

Bygningssjefen må godkjenne husets plassering i terrenget.

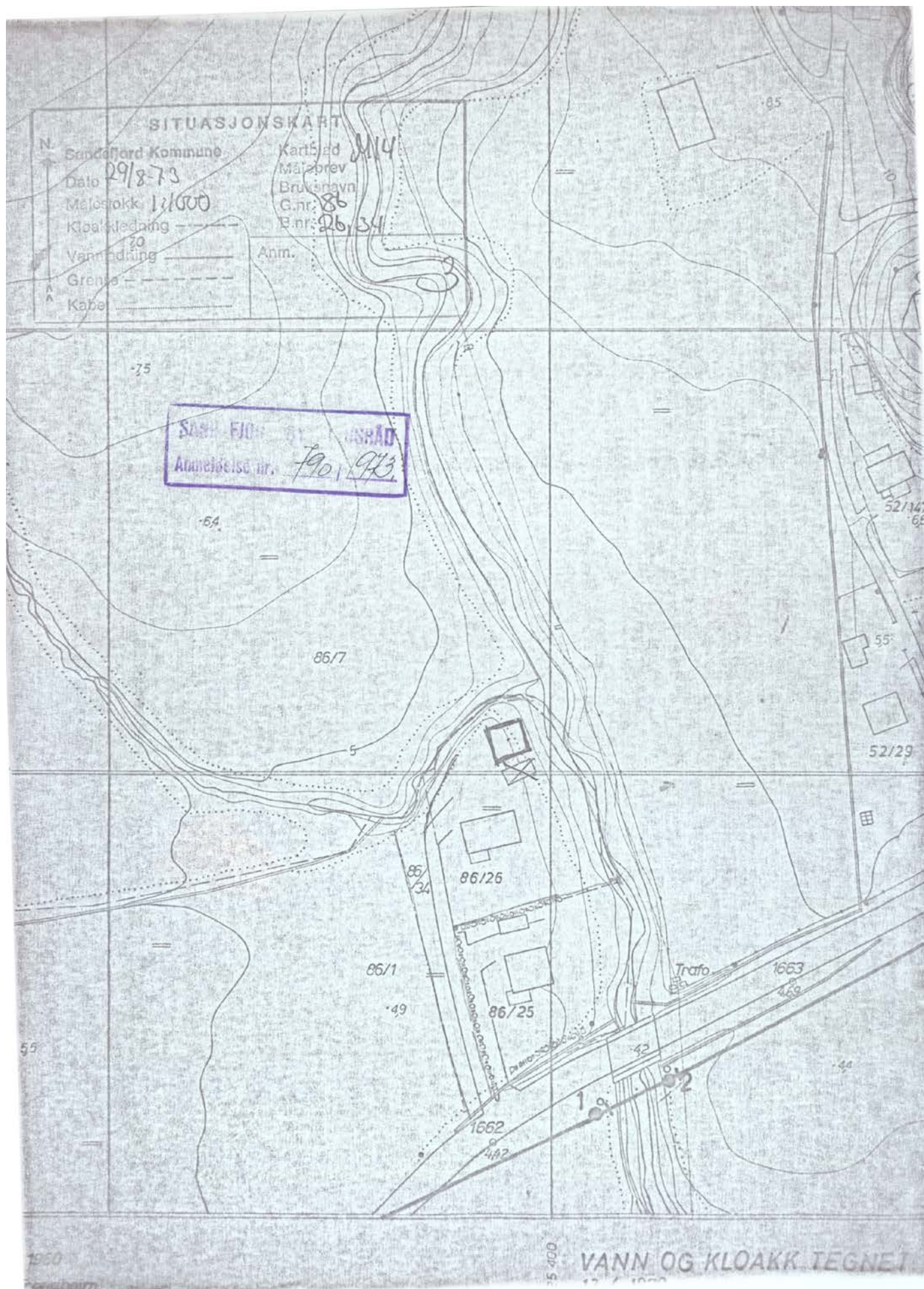
Vedtak:

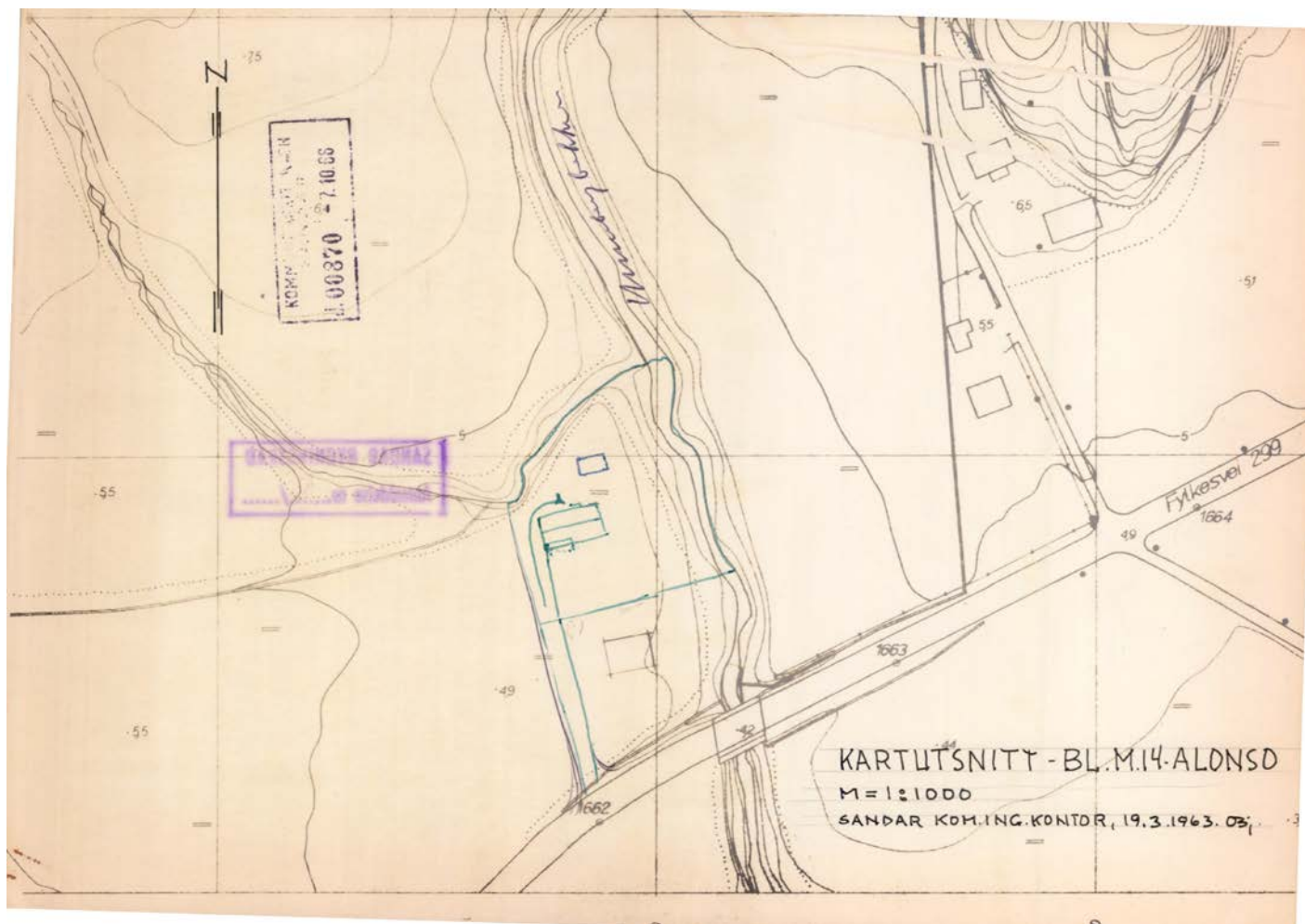
Bygningsrådet sluttet seg til bygningssjefens innstilling.

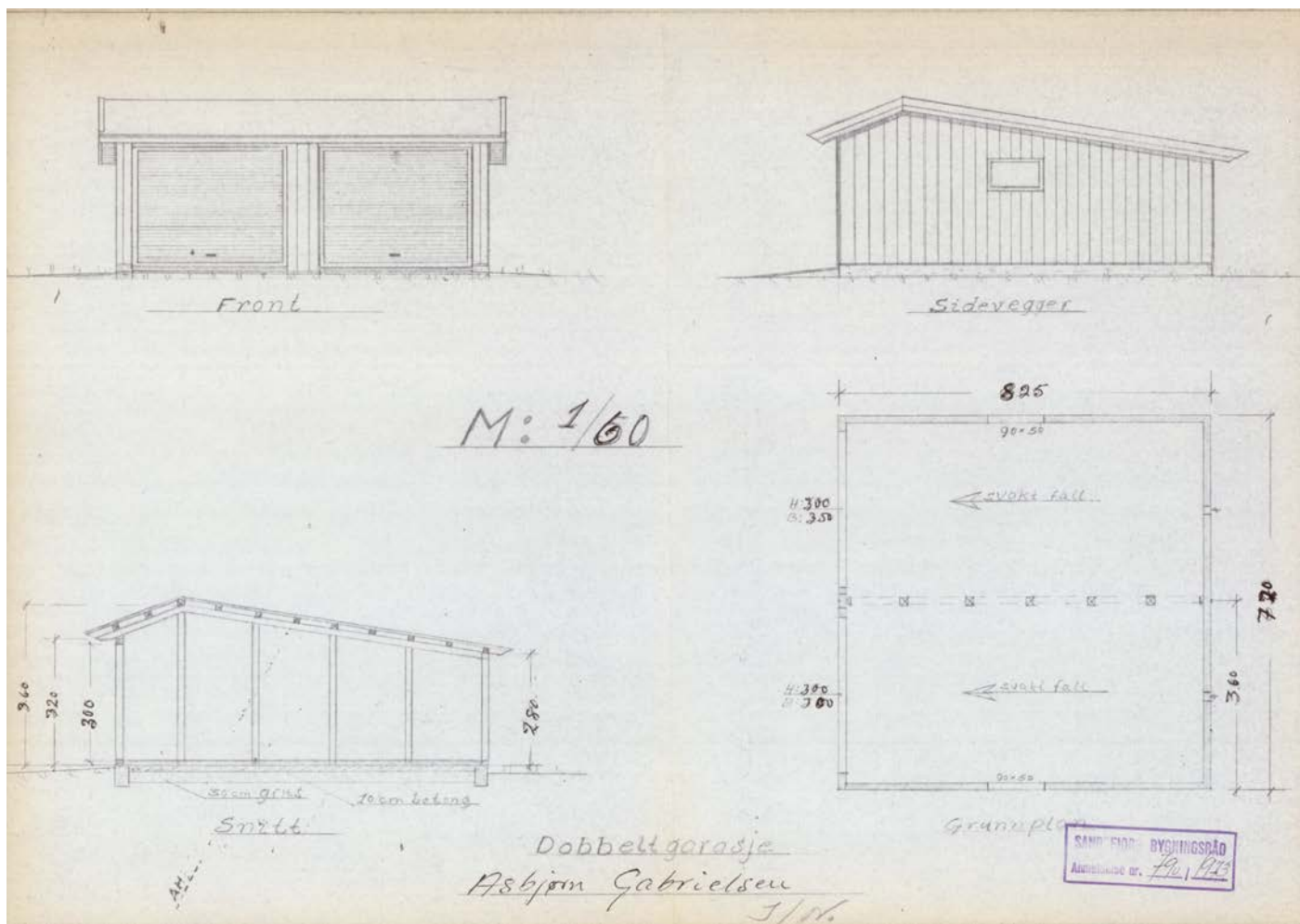
Sandar, den 13.10.66.

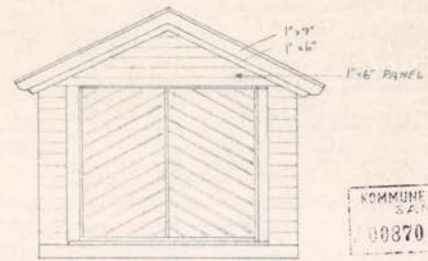
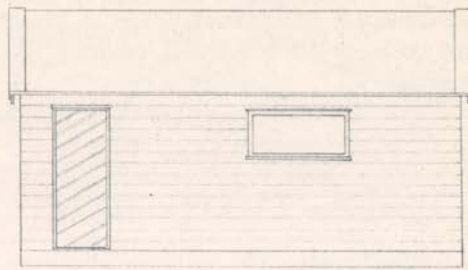
Gebyr kr. 10,- for anmeldelse.

bygningssjef

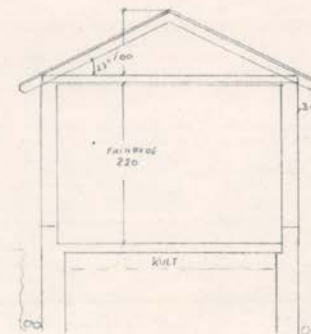
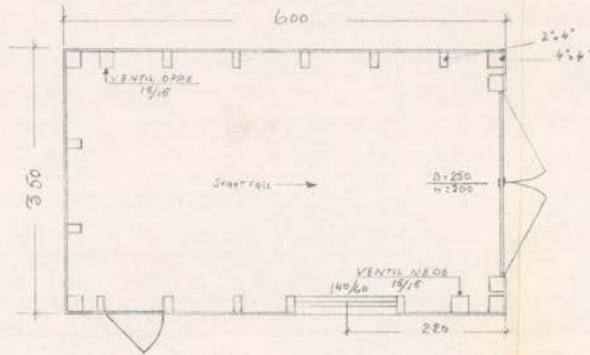








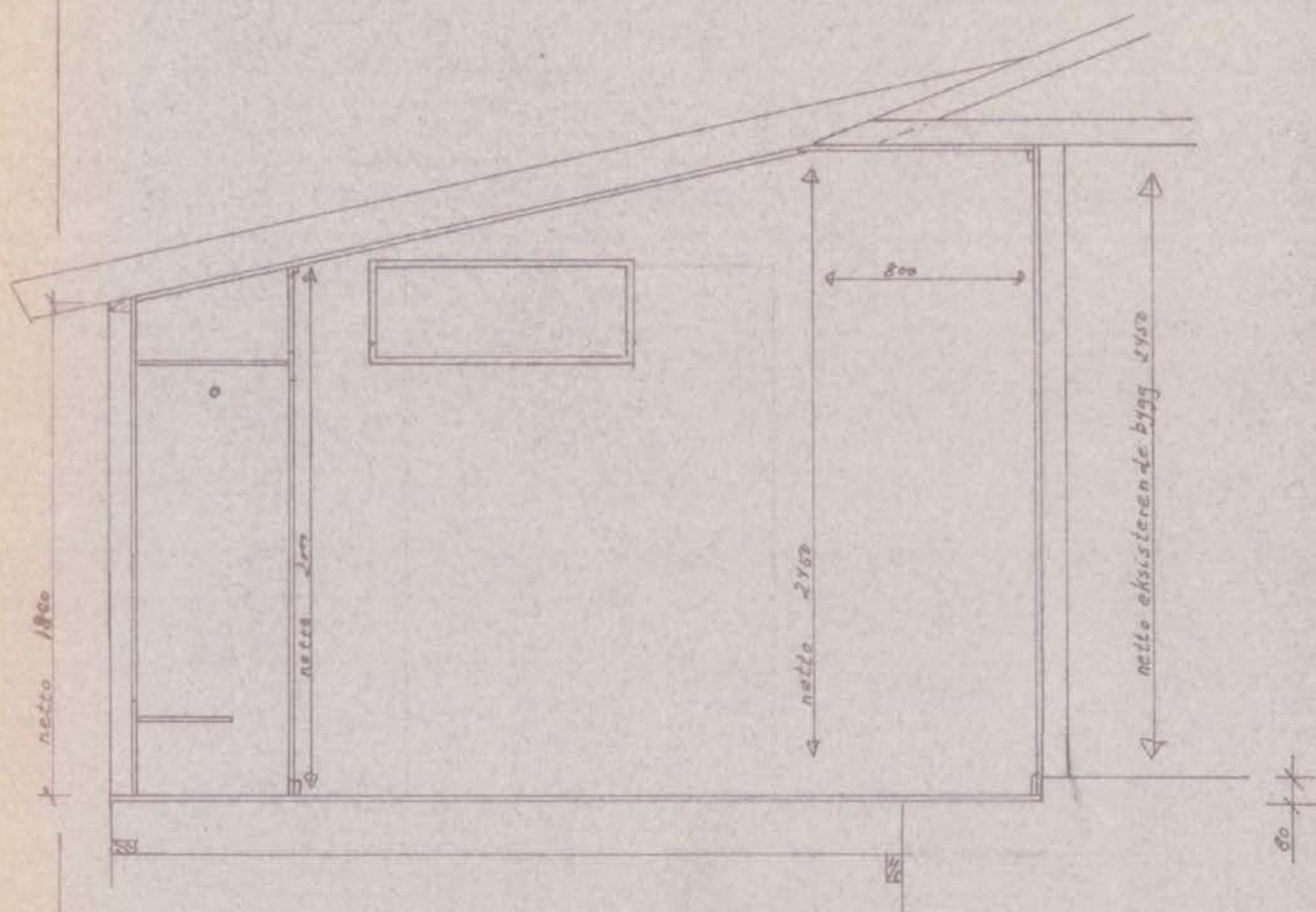
KOMMUNE RUSTAD
SANDAR
00870 - 71000



SANDAR BYGNINGSRÅD
Anmeldelse nr. 226/1966

GARASJE
M. 1/50

SANDEFJORD 37. REGSRAD
 Ansøknings nr. 13/80



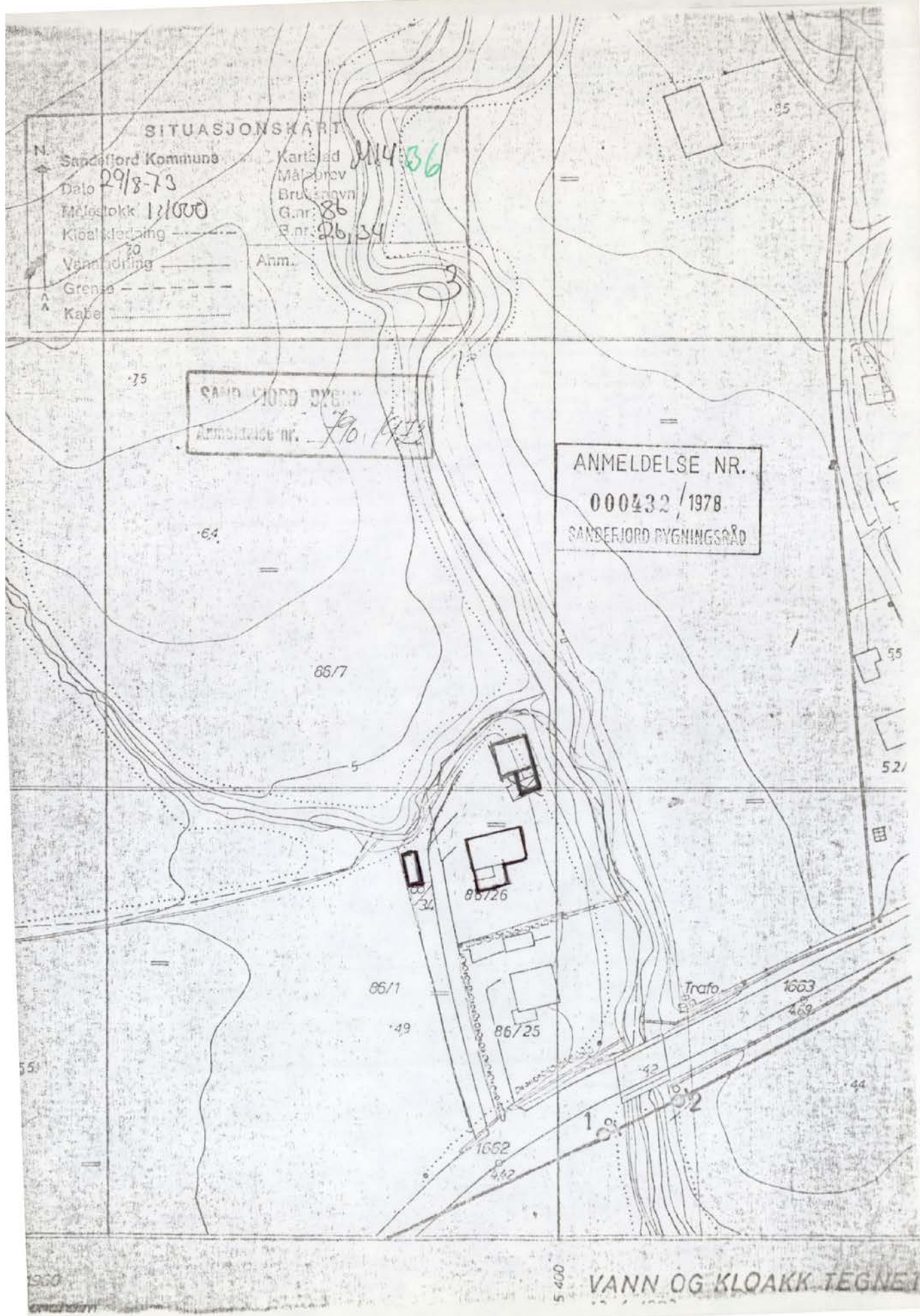
Enebolig Freberg, Sandefjord
 Byggherre Asbjørn Gabrielsen
 Snitt 1-1 fra tegning 002

Date
 19. januar 1980
 Sign.

Tegningen utført av

Asbjørn Gabrielsen

Tegning nr
 003



	Sandefjord kommune		
	Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord		
	Telefon: 33 41 60 00		
	E-post: sanitaer@ sandefjord.kommune.no		
Dato: 18.08.2025			

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	86	Bnr:	26	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Helgerødveien 120, 3233 SANDEFJORD						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

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

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

Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

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

Privat utslipp/avløp

Er det etablert privat utslipp?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		

Heftelser vann og avløp

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

Atkomst til eiendommen:

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







Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 12.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Helgerødveien 120, 3233 SANDEFJORD								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

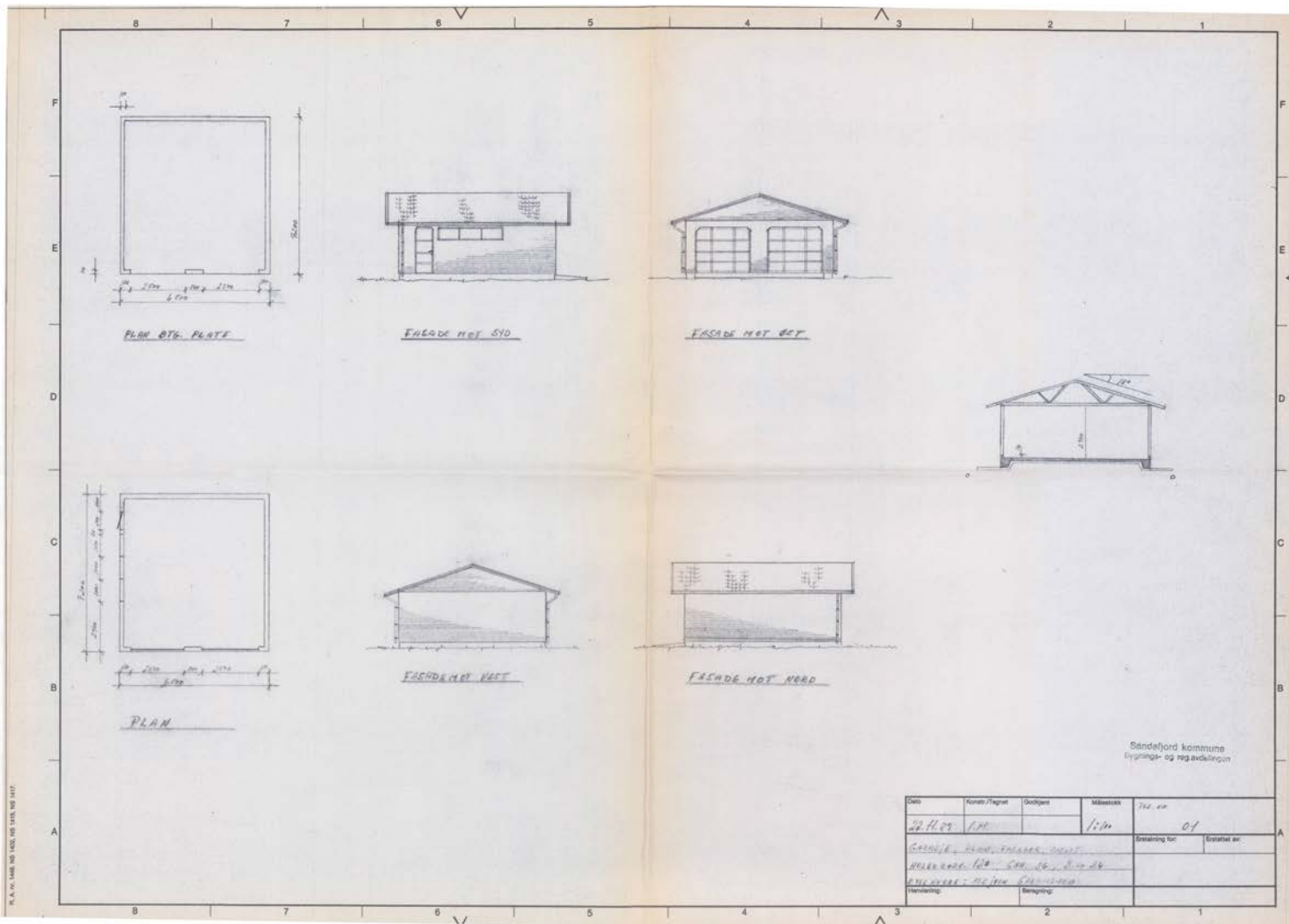
Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	2 310 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	182 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	982 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv	
	KPHensynsonenavn	H530	

Delareal 6 m²
Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
Områdenavn V

Delareal 90 m²
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn H560

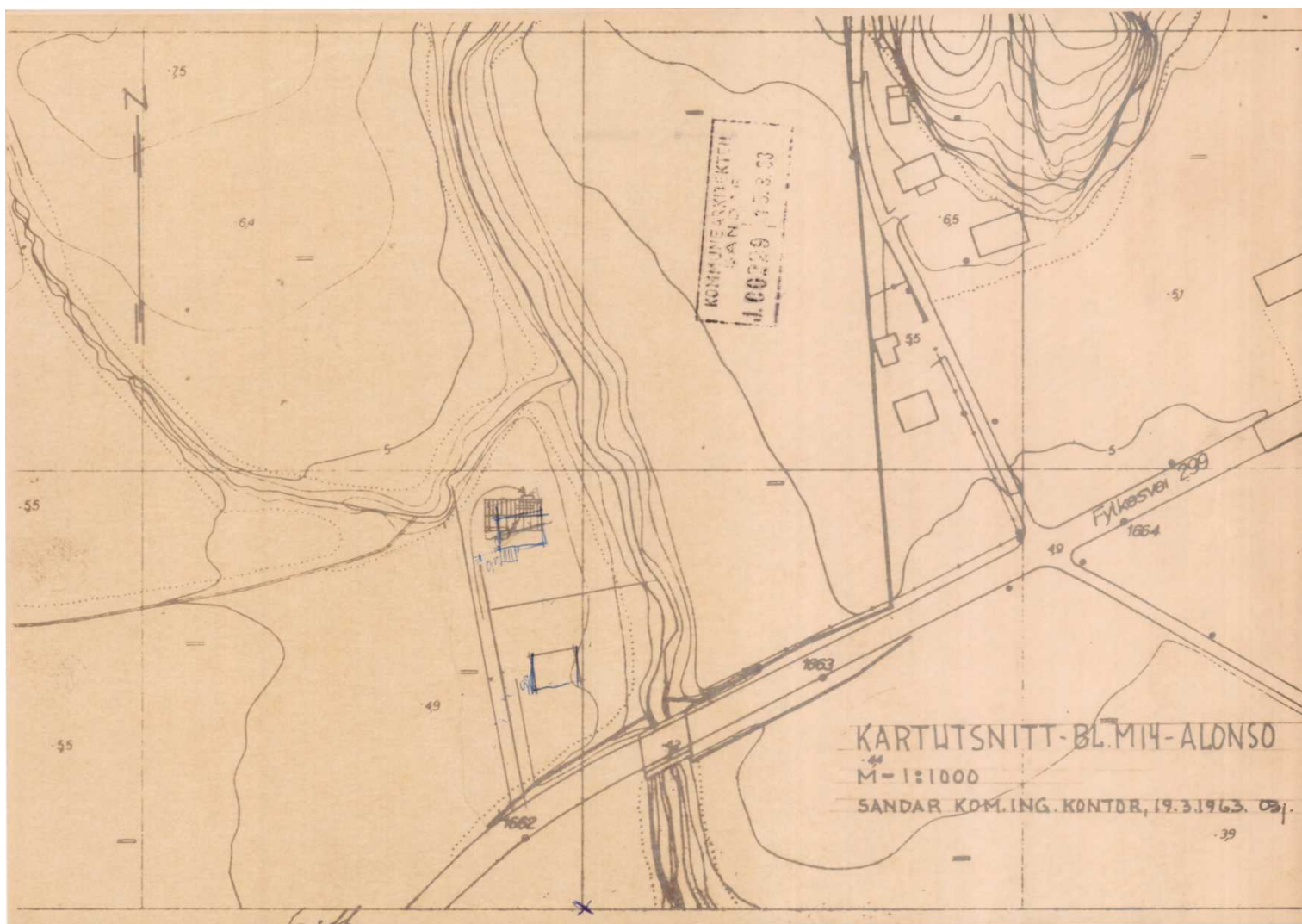
Delareal 2 304 m²
Arealbruk Spredt boligbebyggelse,Framtidig
Områdenavn LSB

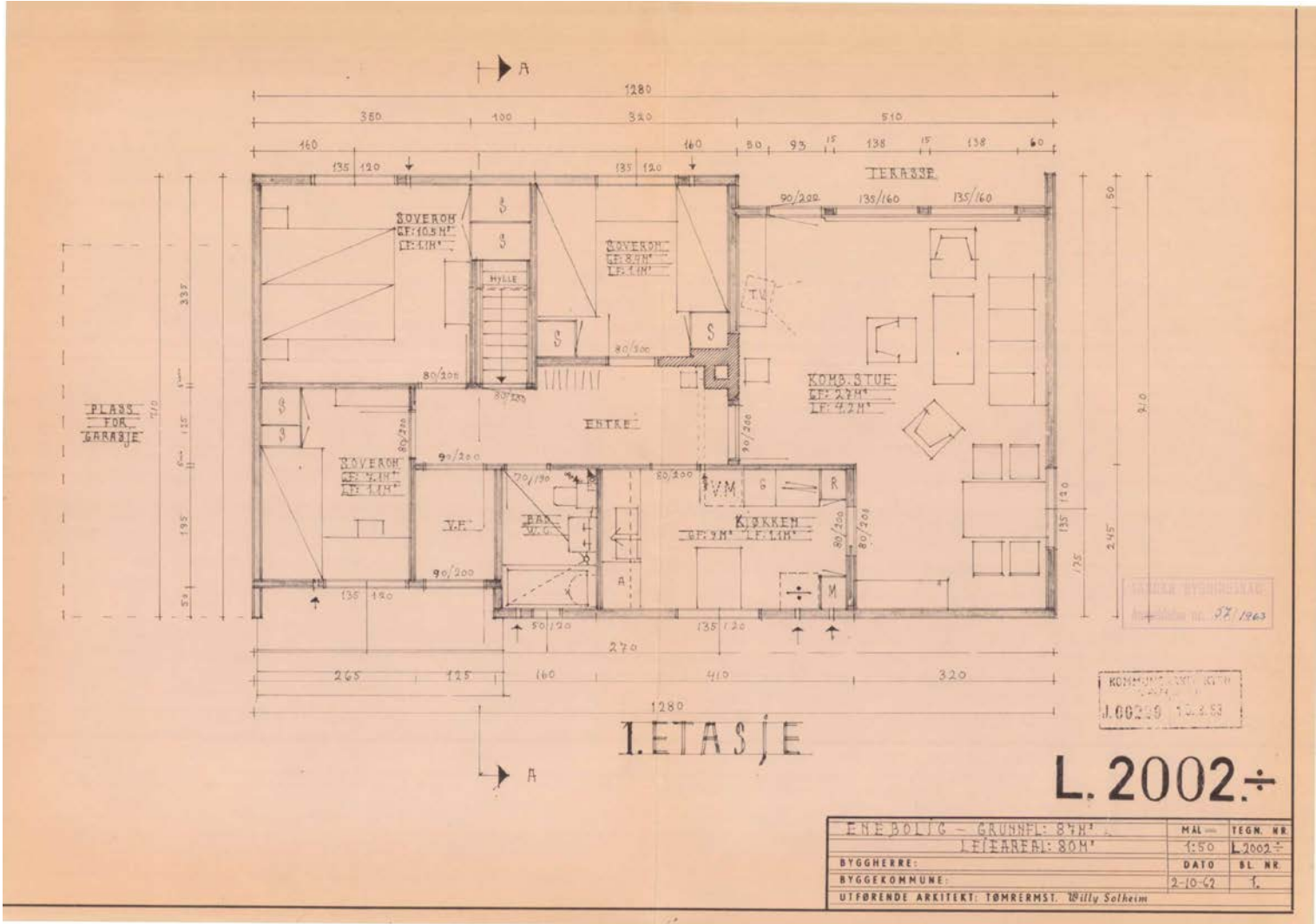


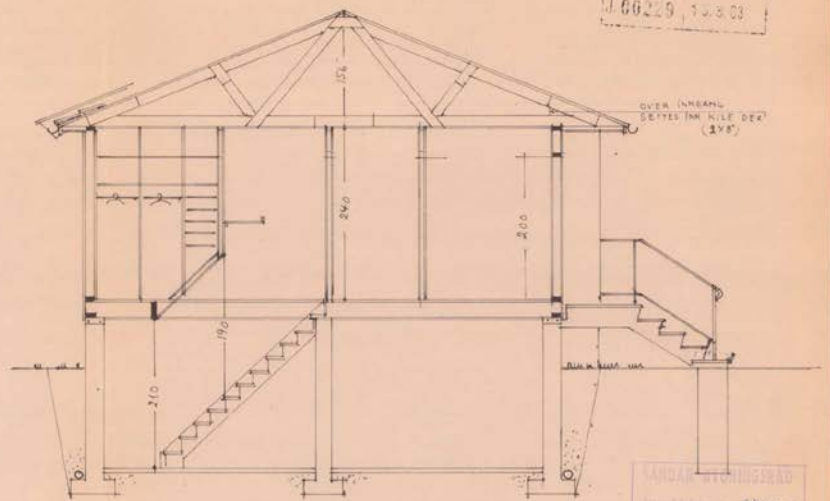


Søndefjord kommune
Byggnads- og reguleringsenheten

Dato	Komm. / Tegn. / Godkjent	Godkjent	Målestokk	Ark. nr.
20.11.2018	1/10		1/10	01
Grunnlagt og bygget				Erstatning for:
Bygget av:				Erstatning av:
Bygget av: 1000 m ² 1000 m ² 1000 m ²				
Bygget av: 1000 m ² 1000 m ² 1000 m ²				
Bygget av: 1000 m ² 1000 m ² 1000 m ²				



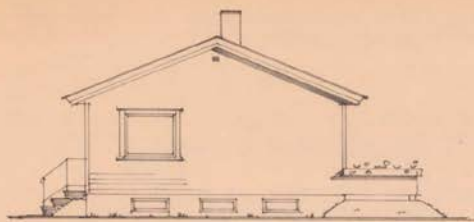




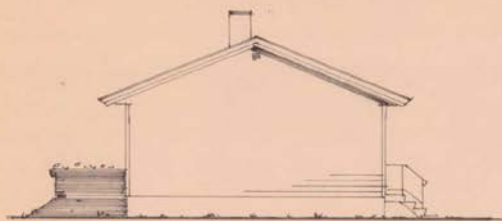
SNITT A-A

L.2002÷

ENERGIC - GAVNELSTYM	MAL=	TEGN. NR.
LIEFEREHL-80M	1:50	L.2002÷
BYGGERRE:	DATO	BL. NR.
BYGGEKOMMUNE:	2-10-52	3.
UTFØRENDE ARKITEKT: TØMRERMST. Willy Solheim		



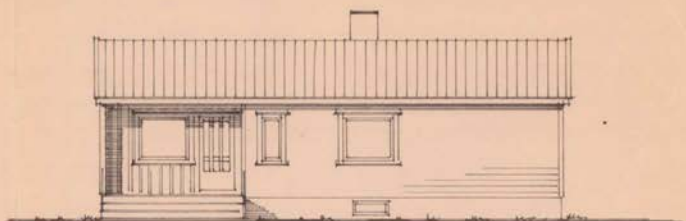
FASADE--MOT--



FASADE--MOT--



FASADE--MOT--



FASADE--MOT--

37 1963

KOMMUNE: L. 2002
1.00229 1.0.03

L.2002÷

ENEBOLIG	GRUNNFL. 87 M ²	HAL --	TEGN. NR.
	LEIAREAL = 80 M ²	1:100	L.2002÷
BYGGERRE:		DATO	BL. NR.
BYGGEKOMMUNE:		2-10-62	4
UTFØRENDE ARKITEKT:	TØMRERMST. Willy Solheim		

Asbjørn Grub Nielsen.

Benigning av ståltragere i forkantdelene med tråkkapp.

Belastning

Bj-1.

$$270 \cdot 3.3 = 8.91 + 1.40 \cdot 12 = 9.31 \text{ kN/m}$$

$$3.84 \cdot 3.3 = 12.67 + 1.40 \cdot 12 = 13.15 \text{ kN/m}$$

$$M = 13.15 \cdot 6.5^2 / 8 = 69.45$$

$$W_x = 69.45 \cdot 10^3 / 200 = 347.25 \text{ cm}^3$$

$$f = 650 / 300 = 2.17 \text{ cm}$$

$$T_x = \frac{5 \cdot 9.31 \cdot 650^4}{384 \cdot 2.1 \cdot 10^6 \cdot 2.17} = 4748.57 \text{ cm}^4$$

$$f = 650 / 200 = 3.25$$

$$T_x = \frac{5 \cdot 9.31 \cdot 650^4}{384 \cdot 2.1 \cdot 10^6 \cdot 3.25} = 3178.08 \text{ cm}^4$$

Ans. f- Dimens 20 ($W_x = 389, T_x = 3690$)

Bj-2.

Belastning

$$270 \cdot (3.25 + 0.90) = 11.21 \text{ kN/m} + 0.4 = 11.61 \text{ kN/m}$$

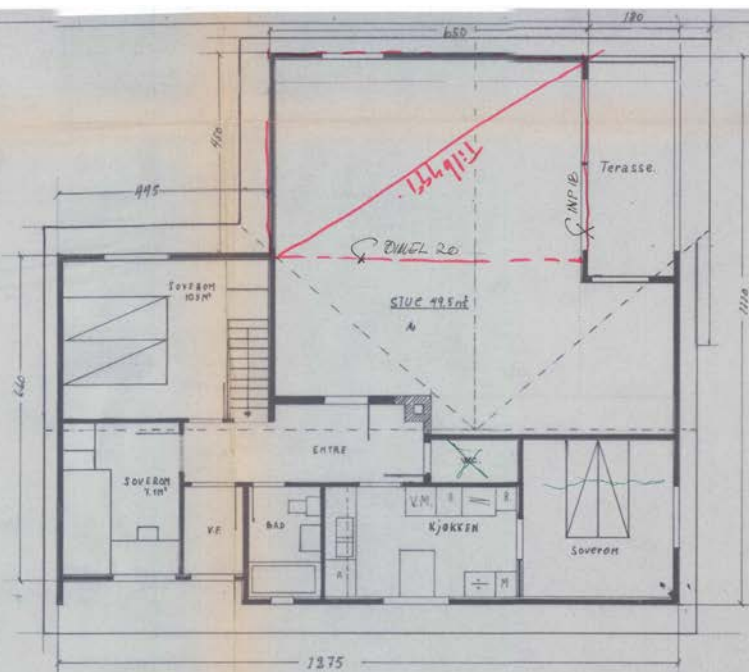
$$3.84 \cdot 4.15 + 0.4 \cdot 12 = 16.42 \text{ kN/m}$$

$$M = 16.42 \cdot 3.5^2 / 8 = 25.14 \text{ kN-m}$$

$$W_x = 25.14 \cdot 10^3 / 200 = 125.72 \text{ cm}^3$$

$$f = 350 / 300 = 1.17 \text{ cm}$$

$$T_x = \frac{5 \cdot 11.61 \cdot 350^4}{384 \cdot 2.1 \cdot 10^6 \cdot 1.17} = 923.29 \text{ cm}^4$$

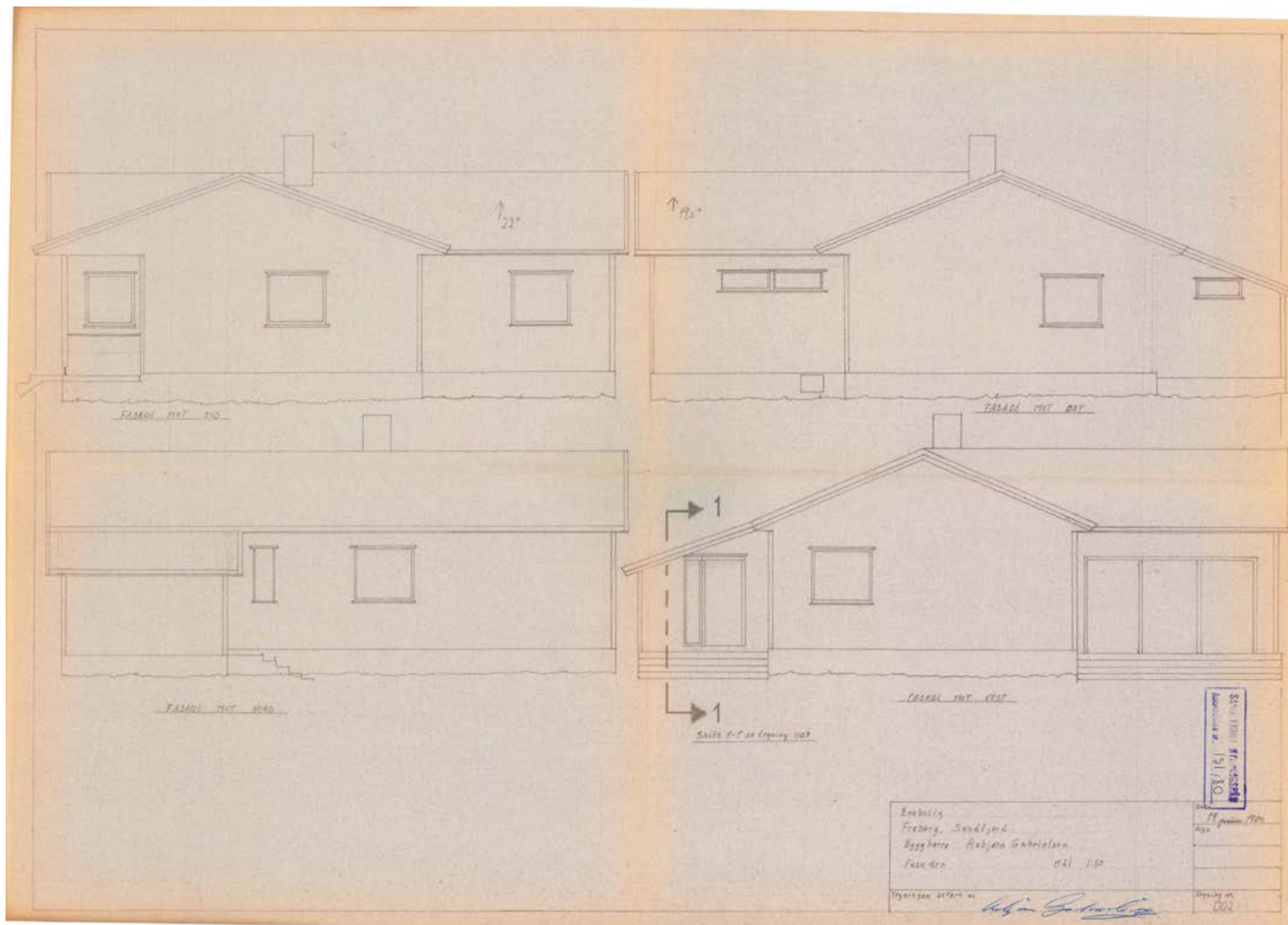


ANMÆLDELSE NR.
000522 1978
BYGGESTYRELSEN

Enebolig ombygging

Byggherre Asbjørn Gabrielsen

Tegning utført Byggmester Bj. Hanssen.



Børre
 Fredberg, Sandtved
 Byggherre: Rolfen Gabrielsen
 Faseren: 141 150

Tegningen utført av: *Rolfen Gabrielsen*
 Tegning nr.: 002

10/12/19
 10/12/19

11. januar 1910

**SANDEFJORD KOMMUNE**

BYARKITEKTEN
3200 SANDEFJORD
Sentralbord 68 100

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningslovens av 18. 6. 1965.
Jfr. samme lovs § 99 nr.1.

Byggeplass (adresse):	Åmot	Matr.nr.:	G.nr.:	B.nr.:	Parsell nr.:
			86	26	
Arbeidets art:	Tilbygg	Byggesak nr.:	131/80		
Byggherre:	Asbjørn Gabrielsen	Adresse:	Freberg.		
Anmelder:	"	Adresse:	"		
Ansvarshavende:		Adresse:			
I samsvar med bygningslovens § 99 har bygningsmyndighetene besiktiget arbeidet. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.					

Sandefjord, den29.1.81.....

Arne Lier
bygningssjef

A. Tollefsen jr.
A. Tollefsen jr.

Sendes:

- ☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende

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

**SANDEFJORD KOMMUNE**

BYARKITEKTEN
3200 SANDEFJORD
Sentralbord 68 100

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningslovens av 18. 6. 1965.
Jfr. samme lovs § 99 nr.1.

Byggeplass (adresse):	Freberg	Matr.nr.:	G.nr.: 86	B.nr.: 26	Parsell nr.:
Arbeidets art:	Tilbygg	Byggesak nr.:	432/78		
Byggherre:	Asbjørn Gabrielsen	Adresse:	Åmot, Freberg.		
Anmelder:		Adresse:			
Ansvarshavende:	Bjarne Hanssen	Adresse:			
I samsvar med bygningslovens § 99 har bygningsmyndighetene besiktiget arbeidet. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.					

Sandefjord, den11.1.80.....

Olav Lian
bygningssjef

A. V. Jørgensen jr.
A. V. Jørgensen jr.

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende

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

SANDAR KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

TLF. SENTRALBORD 64181

FERDIGATTEST

Byggeanmeldelse nr. 57 1963

Eiendom: "Aamot"

Gårdsnr. 86, bruksnr. 26 i Sandar

Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide enebolig,
4 rom og kjøkken, bad og WC

er utført etter bestemmelser i bygningslov og forskrifter.

Anmerkninger:

Sandar, den 12. juni 1964

bygningssjef.

Ott.



SANDEFJORD KOMMUNE
BYGNINGS- OG REGULERINGSAVDELING
Postboks 2025 Hasle - 3201 SANDEFJORD
Telefon.: 034-56370
Telefax.: 034-64733

FERDIGATTEST

Byggeplass
HELGERØVEIEN 0120

Gnr. Bnr.
086 026

Arbeidets art
N GARASJE

Ansvarshavende
GABRIELSEN ASBJØRN

Jnr.
5.302 / 89

Byggherre
GABRIELSEN ASBJØRN

I samsvar med Plan - og bygningslovens pgr. 99 har bygningsmyndighetene besikket arbeidet. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandefjord den 23.03.90

LARS J. NICOLAISEN

Bygningssjef.

Per Arne Dahl

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av denne ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Jfr. Plan - og bygningslovens pgr. 93.



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 12.08.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	208635005	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	162545981	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Helgerødveien 120, 3233 SANDEFJORD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
2	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	TermaTech A/S	Termatech

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
12.02.2025	Tilsyn	24.08.2018	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Teglskorstein. Produsent: Ukjent. Modell: Teglskorstein (tak)

Beskrivelse	Brennbart inntil etg. skillet på 4 sider i 1.etg med gulv og himling. Det skal være 23cm fra innvendig pipe til brennbart. Gulv, himling og listverk kan likevel legges inntil skorsteinen, hvis skorsteinen har min. 20 mm puss, og at det mellom puss og brennbart materiale er et lag brannhemmende plate.
--------------------	---

Informasjon for bruksenhetId 208635005

BruksenhetId	208635082	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	162545949	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Helgerødveien 120, 3233 SANDEFJORD
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 208635082.			

BruksenhetId	208437509	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	8177724	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Helgerødveien 120, 3233 SANDEFJORD
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 208437509.			

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.



Sendes herr vegsjefen i **Vestfold, Tønsberg,**
under henvisning til omstående. **Asfaltdekke.**

Sandar lensmannskontor den **8. oktober 1962.**

Tom Sandkleven
(Søkerens navn)

J-nr. **2126/62** Arkiv nr. **774-14**

Herr **Asbjørn Gabrielsen**
Sandar.

Efter Deres søknad av **5. oktober 1962** gir en herved tillatelse til å legge
vannledning

gjennom **vegs med** fylkes **veg** **299 ved Deres eiendom**
"Anot", gnr. 86, bnr. 26 i Sandar.

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen bes i datert og
undertegnet stand innlevert til **lensmannen i Sandar**
som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

For Vegsjefen i **Vestfold,**
Tønsberg, den **11. oktober 1962**

Thor Larsen
Thor Larsen.

Utgifter til reparasjon av vegens faste dekker etter
gravingen er satt til kr. **75,-**
Dette beløp må innbetales til Vestfold fylkes vegkontor
postgirokonto 4060, Tønsberg, før arbeidet settes igang.

Sandar

Sendes herr vegtilsynsmannen i
for videre ekspedering til søkeren, idet De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.
Originalen + 1 gjenpart av erklæringen bes sendt tilbake hit etter at den er tinglyst.

1 gjenpart oppsynsmann Clementz,
1 " kommuneningsnøren
1 " Deres arkiv.

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	ÅMOT	Beregnet areal	2310.5
Etablert dato	08.06.1962	Historisk oppgitt areal	2312
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	86/26
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	06.10.2022 27.10.2022	22/31134 Jnr.2022.330		3804-Mnrvannmangler, 82/1, 86/7, 86/26
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	86/26
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			86/26
Endre egenskaper Annen forretningstype	15.10.2012 15.10.2012			86/26
Arealmåling Arealmåling	19.05.1989			86/26 (2312)
Sammenslåing Sammenslåing	13.04.1989			0706-86/34 (-502), 86/26 (502)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.06.1962			86/11 (-2312), 86/26 (2312)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556668.66	572898.87	0	Ja	2310.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GABRIELSEN ASBJØRN F F240432*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Eldresenter, Lyhmanns vei 2 3222 3222 SANDEFJORD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Helgerødveien 120

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3233 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090101 Sandar
Grunnkrets	1005 Freberg	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	4 Sentrum øst		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	162545981		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	8177724		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	23.03.1990
3	162545949		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 162545981: 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	Helgerødveien 120	H0101	86/26	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 8177724: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 23.03.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	48
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.12.1989	18.12.1989

Igangsettingstillatelse	22.03.1990	22.03.1990
Tatt i bruk	23.03.1990	23.03.1990

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Helgerødveien 120	-	86/26	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	48	48	0	0	0

3: Bygning 162545949: 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	

Bygningsstatushistorikk

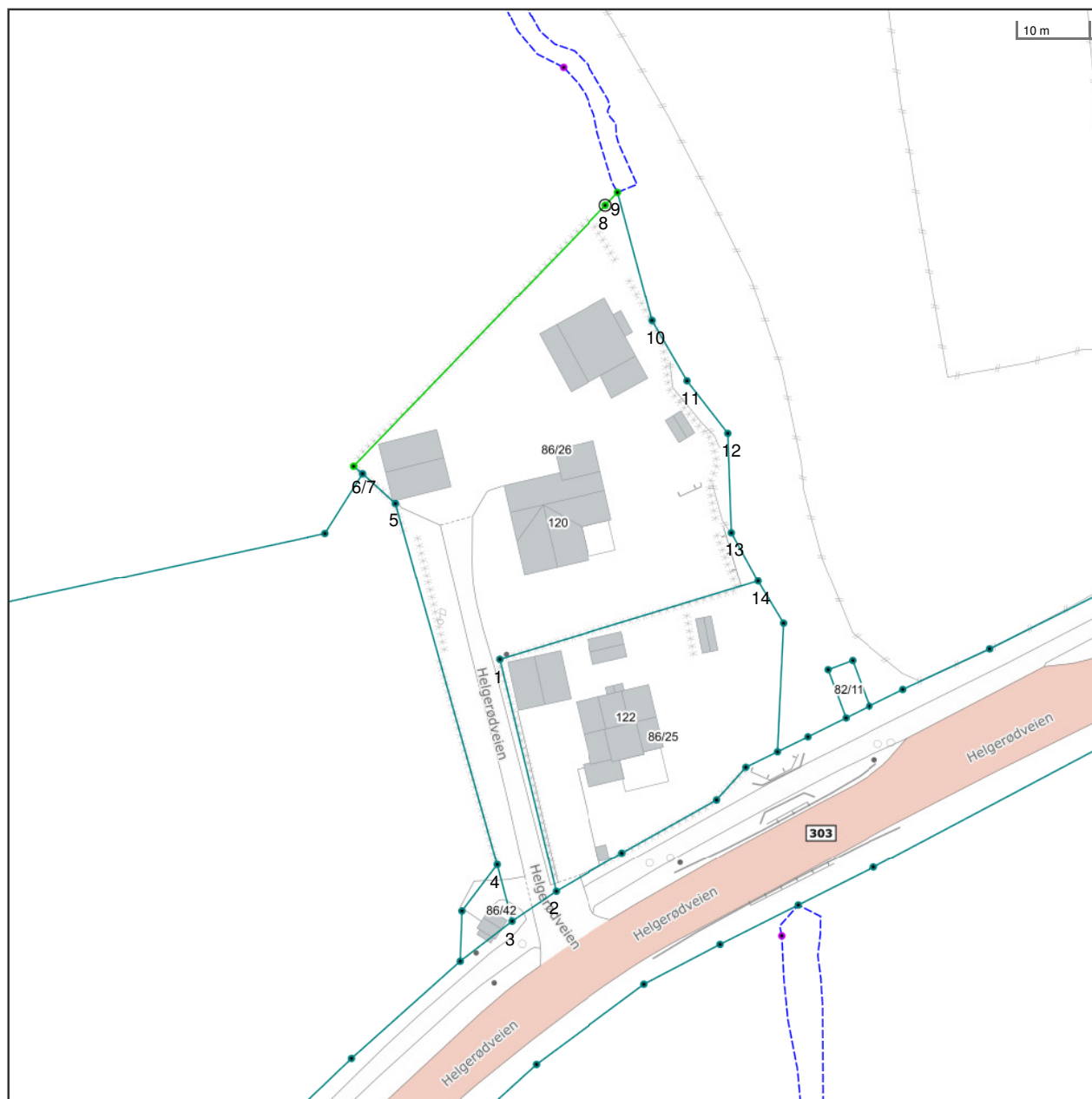
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		31.01.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Helgerødveien 120	-	86/26	-	-	-	-	-



Eiendomskart for eiendom 3907 - 86/26//



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

----- Eiendomsgr omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 - - - - - Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfeste
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ○ Grensepunkt - bolt
 X Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal			2 310,50 m²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6556668,66	Øst	572898,87
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6556641,75	572891,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			37,77	
2	6556609,46	572900,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			33,39	
3	6556605,18	572894,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			7,44	
4	6556613,04	572891,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			8,17	
5	6556663,27	572876,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			52,46	
6	6556667,33	572871,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			6,17	
7	6556668,34	572870,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)			1,62	
8	6556705,45	572905,18	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			50,64	
9	6556707,28	572906,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			2,49	
10	6556689,41	572912,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			18,60	
11	6556681,11	572917,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			9,71	
12	6556673,92	572922,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			9,26	
13	6556660,1	572923,68	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			13,84	
14	6556653,39	572927,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			7,74	





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Helgerødveien 120
3233 SANDEFJORD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
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 salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre