

A photograph of a modern living room. The wall is made of dark, horizontal wooden planks. A large, vibrant abstract painting with green, yellow, and purple tones hangs on the wall. In the foreground, a white leather sofa is adorned with several patterned and solid-colored cushions. A clear glass coffee table with a thick top and a single leg is positioned in front of the sofa. On the table, there is a vase of pink and white flowers and two gold-colored coasters. An orange blanket is draped over the right side of the sofa. The floor is covered with a patterned rug. In the bottom left corner, there is a white text box containing property information.

aktiv.

Krokenveien 1, 3232 SANDEFJORD

Sjarmerende enebolig i landlige omgivelser, garasje og stor terrasse!



Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 450 000,-
Omkostn.: Kr 87 600,-
Total ink omk.: Kr 3 537 600,-
Selger: Merete Hasle Paulsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1800
BRA-i/BRA Total 126/153 kvm
Tomtstr.: 1370 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 149, bnr. 102
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1311250025

Sjarmerende enebolig i landlige omgivelser, garasje, stor terrasse,

Velkommen til denne flotte og sjarmerende eneboligen! Boligen består av 2 etasjer. I 1 etasje har man entre, separat wc, stue, kjøkken, soverom og vaskerom/wc. I loftsetasjen er det stue, 2 soverom, og badetrom. Pent opparbeidet tomt med plen, markterrasse og asfaltert gårdsplass. Gode parkeringsmuligheter på tomt i tillegg til garasje. Super bolig for enslige, samboerpar eller en familie! Beliggenheten er landlig, men likevel sentral med kort vei til blant annet skoler, sentrum og naturområder. Sandefjord vgs ligger i sykkelavstand fra boligen og det er kort avstand til golf, Bugården med løpemuligheter, ishockey, svømme- tennis- og håndballhall.

Anbefaler interessenter å laste ned prospekt med navn og nummer for å holdes oppdatert. Velkommen!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	25
Om eiendommen	30
Egenerklæring	75
Nabolagsprofil	80
Forbrukerinformasjon	102
Budskjema	103



Koselig stue i 1..etasje med vedovn og tømmervegg!



Stuen er romslig med god plass til sofagruppe.
Flott vedovn med larvikitt vegg.
Vedovnen varmer godt når kulden kommer krypende.





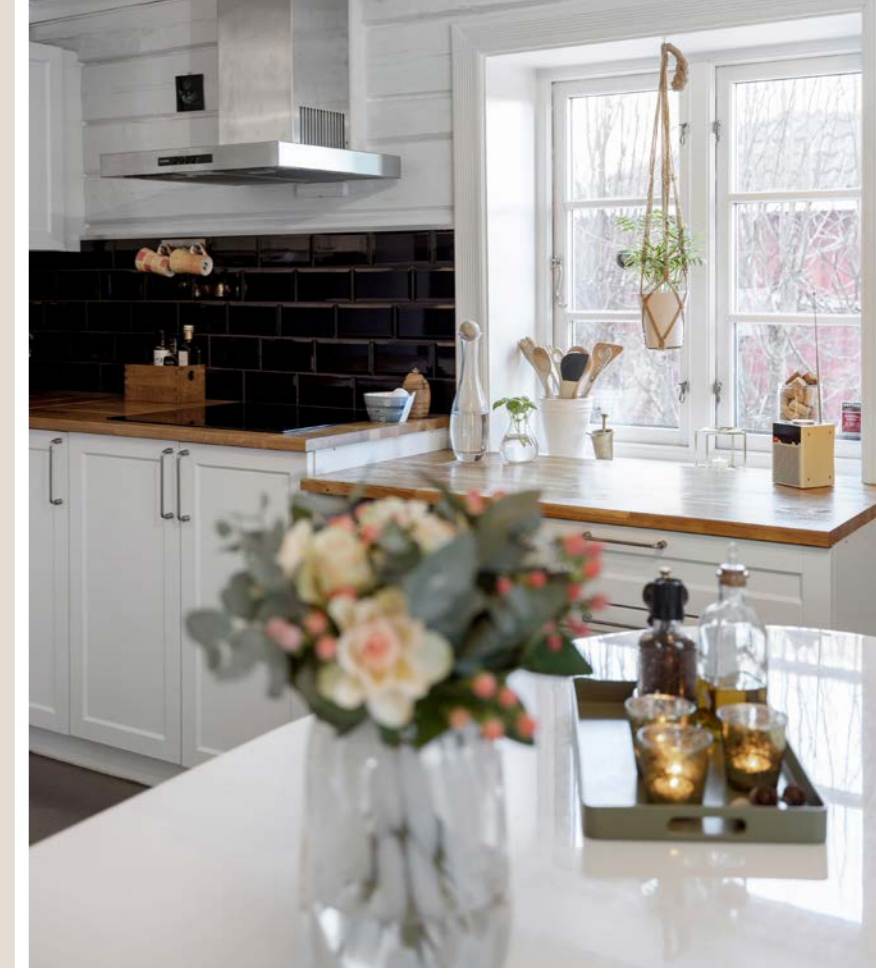
Stuen er tapetsert i lyse farger med 3-stavs parkett på gulvene.



Lyst og pent kjøkken med stekeovn i arbeidshøyde og heltre eik benkeplate.



Boligen har mange ulike soner - perfekt for å trekke seg litt tilbake.





Stue/soverom med utgag til skjermet uteplass. Til høyre er det eget toalettrom rett innenfor entreen når du kommer inn hoveddøren.





Det er utgang til skjermet uteplass fra soverommet/stue i 1 etasje.



Boligen har et atelier på loftet, sammen med loftsstue.
Her finner man også boligens 2 soverom og bad.



Hovedsoverommet er romslig med god plass til seng og mulighet for oppbevaring langs kneveggene.



Dette rommet blir i dag brukt som soverom, med plass til seng.



Loftetasje



Krokenveien 1
2 etg

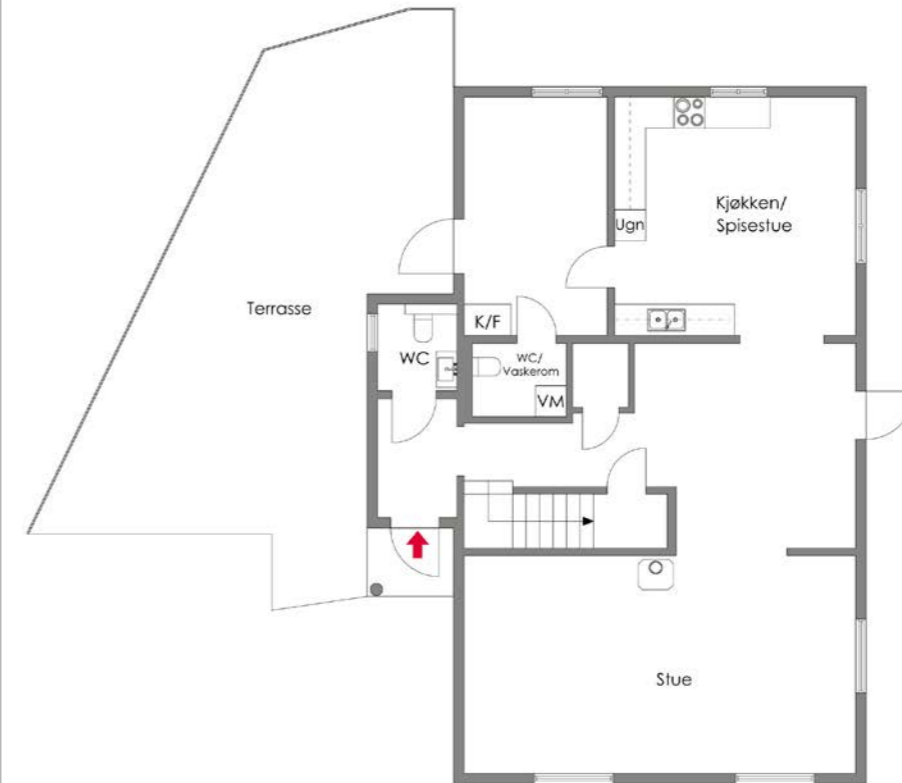
©2025 Alle rettigheter reservert

aktiv.

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

Plantegning

1. etasje



Krokenveien 1
1 etg

©2025 Alle rettigheter reservert

aktiv.

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





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 126 m²

BRA - e: 27 m²

BRA totalt: 153 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 84 m² Gang, Toalettrom, Bod, Stue, Kjøkken, Entré, Vaskerom/toalett, Bod under trapp

2. etasje

BRA-i: 42 m² Stue, Soverom, Alkove, Bad

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 27 m²

Ikke målbare arealer

På loft er det ikke målbare arealer (ALH) på 22 kvm
Loftet har GUA på 64 kvm.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1. etg.

Stue 37 m²

Gang/entre 6 m²

Toalettrom 2,4 m²

Kjøkken 17,8 m²

Gang 10 m²

Vaskerom/toalett 1,8 m²

Bod 0,9 m²

Bod under trapp 1,2 m²

Loftsetasje

Loftsstue 16 m².

Alkove 5,5 m²

Bad 5,5 m²

Soverom 11,6 m²

Byggetegninger:

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

Kommentar: Plantegninger fra kommunen stemmer ikke med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1370 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og for det meste bebygget. Tomten er beskrevet som fellesarealer og er fordelt for 3 seksjoner, hvor hver disponerer sin naturlige del. Boligen har liten hageflekk på østsiden av boligen, og stor solrik markterrasse på nordsiden. Ellers romslig gårdsplass.

Eiendommen har lite nøyaktige grenser på +/- 500m.

Beliggenhet

Krokenveien 1 ligger i et veletablert og populært boligområde i Sandefjord kommune, kjent for sin kombinasjon av sentral beliggenhet og rolige omgivelser. Her bor du i et familievennlig nabolag med kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og flotte turområder, noe som gjør dette til et ideelt sted for både barnefamilier og de som ønsker en praktisk og komfortabel hverdag.

Golfbanen ligger kun 1,5 - 2 km. fra boligen. Her er det 18 hulls bane og driving range som man boltre seg på. Sandefjord Videregående skole ligger i lett sykkelavstand fra boligen. Skolen er en av landet største skole og har et bredt utvalg av linjer innen allmennfag og yrkesfag. Rett nord for eiendommen ligger også Bugården med all fasiliteter den har å by på. Alt fra løpemuligheter rundt "Dammen", svømmehall, ishockey hall, tennishall, og håndballhall. Alt dette i nærheten på en radius av ca. 4 km. Så her vil man kunne bo midt i blinken.

Sandefjord sentrum ligger kun en kort kjøretur unna og byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og kulturtilbud. Byen er også kjent for sin vakre skjærgård, flotte badestrender og maritime aktiviteter, som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon året rundt.

Transportmulighetene fra Krokenveien 1 er svært gode, med enkel tilgang til E18, noe som gjør pendling til Larvik, Tønsberg og Oslo effektivt. Offentlige transportforbindelser er lett tilgjengelige i området, og Sandefjord Lufthavn Torp ligger kun en kort kjøretur unna, noe som gir enkel tilgang til både nasjonale og internasjonale reisemål.

Krokenveien 1 tilbyr en flott kombinasjon av sentral beliggenhet og rolige omgivelser, med nærhet til både byliv og naturskjønne områder. Her kan du nyte en balansert og behagelig hverdag i et av Sandefjords mest attraktive boligområder. Velkommen til et trivelig nabolag!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Furustad barnehage (1-5 år) ca 0.6 km

Krokusen barnehage (1-5 år) ca. 1.5 km

Krokenskogen kanvas-barnehage (1-5 år) ca. 1.8 km

Skoler

Virik skole (1-7 kl.) ca. 2.2 km

Krokemoa skole (1-7 kl.) ca. 2.2 km

Moe skole (1-10 kl.) ca. 4.3 km

Bugården ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 2.8 km

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

Sandefjord videregående skole ca. 3.3 km

Skagerak International School ca. 6.1 km

Skolekrets

Krokemoa skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Furustad (Linje 134) ca. 0.1 km

Sandefjord stasjon ca. 3.6 km

Sandefjord lufthavn Torp ca. 15 min med bil.

Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er fra byggeår, og det må

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

UTVENDIG

Taket er tekket med enkeltkrummet betongstein med papp som undertekking. Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Boligen er oppført i tømmer og tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Boligen har saltak av plassbyggede trekonstruksjoner. Utførelsen av undertak er ikke kjent. Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Boligen har malt isolerte ytterdører. Til boligen er det en ca 70 m² terrasse/platting. Til plattingen er det leegger mot nabo.

INNVENDIG

Boligens innvendige overflater består av parkett, malte tregulv og fliser på gulv, tapet og malt tømmer på vegg og malt panel og slette malte flater i tak. Boligens gulv i 1. etg. er av betong. Boligens etasjeskiller i 2. etg. er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen har en ett-løps mursteinspipe. Til pipen er det montert to stk. vedovner. Det er en liten krypkjeller under deler av boligen. Krypkjelleren har tilkomst fra luke i gulv i bod. I boligen er det en malt tretrapp med teppe i trinnene. Boligens innvendige

dører er av type malte speildører.

VÅTROM

Vaskerom/toalett

Vaskerom/toalett med tilkomst fra gang. I rommet er det gulvmontert wc, enkel vaskeservant og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

Bad

Bad/wc med tilkomst fra loftsstue. I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og dusjnise. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malt panel i tak.

KJØKKEN

Kjøkken med tilkomst fra stue. Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, heltre eik benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer. Det er fliser mellom benkeskap og overskap.

SPESIALROM

Toalettrom med tilkomst fra entre. I rommet er det enkel vaskeservant på innredning og veggmontert wc. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt MDF panel på vegg og slette malte flater i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vann og avløpsrør i plast. Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra

bad og kjøkken. I boligen er det en 200L VV bereder. Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikringssskap med automatsikringer.

Oppvarming:

Vedfyring.

Elektrisitet.

TOMTEFORHOLD

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert. Nedgravde drencsystemer er ikke synlige. Tilstand og utførelse er ikke kjent. Boligen er fundamentert med natursteinsmur. Terrenget rundt boligen er flatt. Alder og utførelse av utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent.

Lovlighet

Enebolig

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

Sammendrag selgers egenerklæring

- selger kjenner til at det har vært utført arbeid på bad av forrige eier.
- Det ble spytt opp en propp på vann/avløp av Spyleteknikk as
- Ene halvdel av gulvet i 2.etg er skjevt.

Innhold

Boligen går over 2 etasjer og inneholder følgende rom i 1. etasje: gang, toalettrom, stue, kjøkken, entré, vaskerom/toalett, soverom og bod under trapp. 2. etasje: loftstue, 2 soverom og baderom.

Standard

Flott enebolig fra ca 1800 tallet som har blitt oppgradert i senere tid. Boligen ligger litt utenfor bykjernen med er allikevel sentralt plassert med kort vei til det meste. Boligen går over 2 plan. Når man kommer inn inngangsdøren blir man møtt av en lys entre med fliser på gulv. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøyet. I samme etasje har man stuen som har god plass til sofagruppe, her er også vedovn som varmer godt når kulden kommer krypende.

I andre enden av boligen finner man husets kjøkken. Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, heltre eik benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer. Det er fliser mellom benkeskap og overskap. Videre fra kjøkken har man vaskerom/wc og romslig soverom/ekstra stue hvor man har utgang til en romslig terrasse. Her kan man nyte fine sommerdager skjermet fra naboer. I husets 2. etasje finner du 2 soverom, loftsstue og bad. På badetrommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og dusjnise. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malt panel i tak.

Garasje med plass til en bil og lagring.

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 enkeltkrummet betongstein med papp som undertekking.

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

Vurdering av avvik:

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

Takstein på høyre side av takoppløft er avsluttet med nedbølge mot vegg.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Takstein som er avsluttet med nedbølge mot vegg eller vindskie vil alltid ha risiko for å lede fukt og vann mot vegg eller vindskie.

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.

Takrenner og nedløp har noe alderslitasje og grønske. Det er lekkasje fra takrennee på enden mot vindskie.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til

dagens krav. Takrenner og nedløp med grønske bør vaskes.

Veggkonstruksjon

Boligen er antagelig oppført i tømmer og tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning er avsluttet helt ned mot vannbrett
- Kledning har grønske og malingsflass med mot vannbrett. Det er grønske på vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledning som stikker helt net til vannbrett bør jevnlig vedlikeholder og males. Dette er en risikonstruksjon med tanke på å utvikle råte på kledning. Kledning og vindskier med grønske bør vaskes.

Takkonstruksjon/Loft

Boligen har saltak av plassbyggde trekonstruksjoner. Utførelsen av undertak er ikke kjent.

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen har skjevheter. Det er tegn til tidligere aktivitet fra borebiller. Det virker ikke til at det er borebilleaktivitet nå og sporene er malt over. 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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har utvendig alder og værslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges.

Tofløyet dør.

Til boligen er det en eldre to-fløyet dør med glassfelt. Døren er ikke i bruk. Døren har et enkelt lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er av eldre dato og har alderslitasje. Døren har ikke samme isolasjonsevne som nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en ca 70 m² terrasse/platting. Til plattingen er det leegger mot nabo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Veegg har grønske og alderslitasje.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.

Til pipen er det montert to stk. vedovner.

Tidligere salgsoppgave opplyser at det er stålrør inne i pipen.

- Det er avvik:

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

Krypkjeller

Det er en liten krypkjeller under deler av boligen.

Krypkjelleren har tilkomst fra luke i gulv i bod.

- Det er avvik: Det er ikke lufteventiler i krypkjelleren.
- Tiltak: Det bør lages lufteventiler.

Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp med teppe i trinnene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen er brattere og smalere en dagens krav til trapper.
- Konsekvens/tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Trappen virker ellers å fungere greit.

ETASJE > VASKEROM/TOALETT

Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Tiltak:

Ukjent utførelse og alder på membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper.

Det er også en mulighet for at membran har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

Dokumentasjon bør fremskaffes.

LOFT > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke synlig om membran er klemt under klemming i sluk. Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert.

Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke lufteventiler i stue eller på alkove på loft.

Konsekvens/tiltak:

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Elektrisk anlegg

Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap

med automatsikringer.

Oppvarming: Vedfyring og Elektrisitet.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

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

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

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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 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

Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Som en naturlig konsekvens av alder må det påregnes noe sprekker og fugeavskalling på grunnmur. Dette som en konsekvens av alder og naturlige setninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak ansees å være påkrevd.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille 2. etg

Boligens etasjeskiller i 2. etg. er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Gulv i 2. etg har over 5 cm skjevheter på en side av boligen. Det er gulvknirk i gulv.
- Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak: Skjevheter og gulvknirk er en konsekvens av setninger i bygget og byggetidens byggemetoder. Om 2. etg. Skal renoveres anbefales det å forsterke og rette opp gulvet.

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.

Modernisert/Påkostet år

2017

Parkering

Parkering i garasje og ellers på tomten.

Forsikringsselskap

Fremtind

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming i form av elektrisk og vedfyring.

Vedovn plassert i stue 1. etasje, modell Contura
Tilsyn utført 12/2-2020
Feiing utført 30/10-2014
Ikke registrert merknader eller anmerkninger.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at

opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 450 000

Kommunale avgifter

Kr 16 022

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Formuesverdi primær

Kr 889 865

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 559 460

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, 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 149, bruksnummer 102, seksjonsnummer 1 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:

23.10.2017 - Dokumentnr: 1169304 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 306/582

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen på eiendommen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 20-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest. Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.

Enebolig: det foreligger tegninger for enebolig datert 26.4.2000. Det er ikke tegnet inn hva rommene i første etasje skal brukes til. Det er tegnet inn toalettrom og 2 stk vedovn. I loftsetasje er det tegnet inn to stykk soverom og gangloft. Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest for garasje. Kjøper bærer kostnad og risiko ifm fremskaffelse av ferdigattest for garasje og enebolig om det kommer pålegg fra Sandefjord kommune.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløpsnett. Eiendommen har ikke vannmåler.

Det er opplyst fra sandefjord kommune at det ligger offentlig ledningsnett over eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner:

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delarealer: Delareal74 m

KPHensynsonenavn: H210

KPStøy: Rød sone iht. T-1442

Delareal: 1 284 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: B

Delareal: 86 m

Arealbruk:

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og

reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Områdenavn: LL

Delareal: 1 368 m

KPHensynsonenavn: H310

KPFare: Ras- og skredfare

Delareal: 752 m

KPHensynsonenavn: H220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

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.

Kontraksgrunnlag

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 eiendomsmeidler 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.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

86 250 (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))

87 600 (Omkostninger totalt)

103 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 537 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 553 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 556 300 (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 87 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Charlotte Skjelbred

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no





Tlf: 938 47 947

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

Salgsoppgavedato

17.03.2025

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Krokenveien 1, 3232 SANDEFJORD
 SANDEFJORD kommune
 # gnr. 149, bnr. 102, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 13.03.2025 Rapportdato: 16.03.2025 Oppdragsnr.: 20641-1605 Referansenummer: UQ2119

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



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

Norsk takst

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



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

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

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

TA Takst og Eiendom AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

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



Krokenveien 1, 3232 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 102
3907 SANDEFJORD

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20641-1605

Befaringsdato: 13.03.2025

Side: 3 av 30

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1800

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med enkeltkrummet betongstein med papp som undertekking.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Boligen er oppført i tømmer og tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Boligen har saltak av plassbyggede trekonstruksjoner. Utførelsen av undertak er ikke kjent.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.

Boligen har malt isolerte ytterdører.

Til boligen er det en ca 70 m2 terrasse/platting. Til plattingen er det levegger mot nabo.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av parkett, malte tregulv og fliser på gulv, tapet og malt tømmer på vegg og malt panel og slette malte flater i tak.

Boligens gulv i 1. etg. er av betong. Boligens etasjeskiller i 2. etg. er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

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

Boligen har en ett-løps mursteinspipe. Til pipen er det montert to stk. vedovner.

Det er en liten krypkjeller under deler av boligen. Krypkjelleren har tilkomst fra luke i gulv i bod.

I boligen er det en malt tretrapp med teppe i trinnene.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom/toalett
Vaskerom/toalett med tilkomst fra gang.
I rommet er det gulvmontert wc, enkel vaskeservant og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

Bad
Bad/wc med tilkomst fra loftsstue.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og dusjnise.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malt panel i tak.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med tilkomst fra stue.
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, heltre eik benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.
Det er fliser mellom benkeskap og overskap.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med tilkomst fra entre.
I rommet er det enkel vaskeservant på innredning og veggmontert wc.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt MDF panel på vegg og slette malte flater i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har vann og avløpsrør i plast.

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

I boligen er det en 200L VV bereder.

Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Elektrisitet.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drencsystemer er ikke synlige. Tilstand og utførelse er ikke kjent.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fundamentert med natursteinsmur.

Terrenget rundt boligen er flatt.

Alder og utførelse av utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

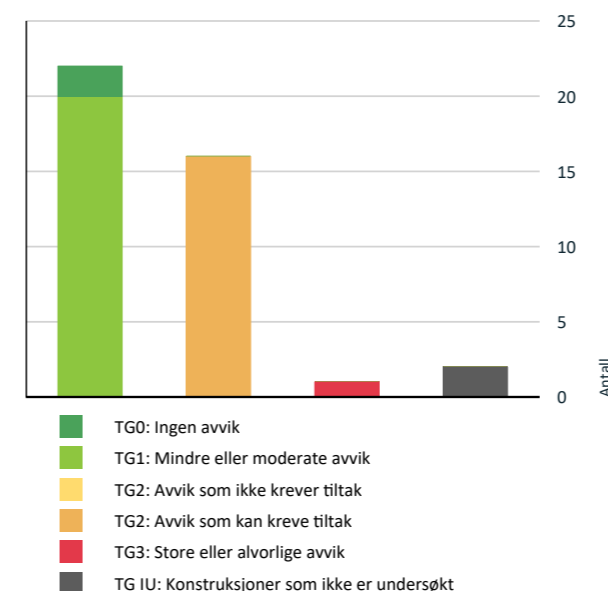
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Plantegninger fra kommunen stemmer ikke med dagens bruk.

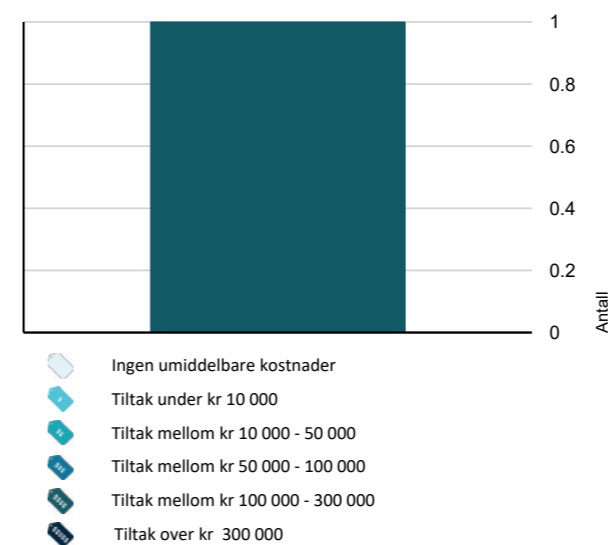
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Innvendig > Etasjeskille 2. etg [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Tofløyet dør. [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Vaskerom/toalett > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1800

Anvendelse
Enebolig.

Standard
Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold
Boligen bærer preg av jevnlig vedlikehold opp i gjennom årene.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med enkeltkrummet betongstein med papp som undertekking.

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

Vurdering av avvik:

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

Takstein på høyre side av takoppløft er avsluttet med nedbølge mot vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Takstein som er avsluttet med nedbølge mot vegg eller vindskie vil alltid ha risiko for å lede fukt og vann mot vegg eller vindskie.



Takstein som er avsluttet i nedbølge.

! TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

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.

Takrenner og nedløp har noe alderslitasje og grønske.
Det er lekkasje fra takrennee på enden mot vindskie.

Konsekvens/tiltak

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

Takrenner og nedløp med grønske bør vaskes.



Lekkasje fra takrenner



Taknedløp med grønske.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er antagelig oppført i tømmer og tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Vurdering av avvik:

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

Kledning er avsluttet helt ned mot vannbrett

Kledning har grønske og malingsflass med mot vannbrett.

Det er grønske på vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledning som stikker helt net til vannbrett bør jevnlig vedlikeholder og males. Dette er en risikonstruksjon med tanke på å utvikle råte på kledning.

Kledning og vindskier med grønske bør vaskes.

Tilstandsrapport



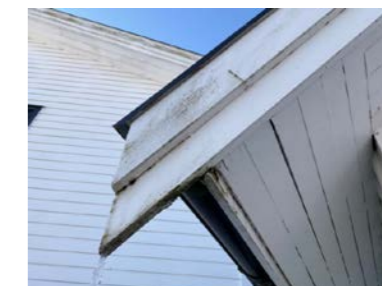
Grønske på vannbrett.



Kledning som stikker ned mot vannbrett.



Grønske på vannbrett.



Begynnende råte på vindskie.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak av plassbyggede trekonstruksjoner. Utførelsen av undertak er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen har skjevheter. Det er tegn til tidligere aktivitet fra borebiller. Det virker ikke til at det er borebilleaktivitet nå og sporene er malt over.

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har utvendig alder og værslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Boligen har malt isolerte ytterdører.

TG 2 Tofløyet dør.

Til boligen er det en eldre to-fløyet dør med glassfelt. Døren er ikke i bruk. Døren har et enkelt lags glass.

Vurdering av avvik:

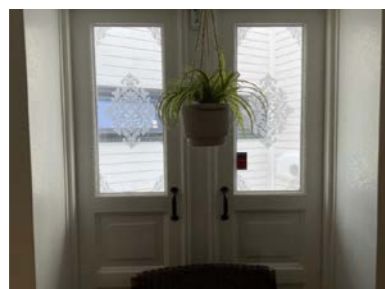
- Det er avvik:

Døren er av eldre dato og har alderslitasje. Døren har ikke samme isolasjonsevne som nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges.



Eldre to-fløyet dør.



Eldre to-fløyet dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en ca 70 m2 terrasse/platting. Til plattingen er det levegger mot nabo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vevegg har grønske og alderslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Snødekket terrasse



Levegg med grønske.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består av parkett, malte tregulv og fliser på gulv, tapet og malt tømmer på vegg og malt panel og slette malte flater i tak.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens gulv i 1. etg. er av betong

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i hovedetg. over en lengde på ca 2 m.

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

TG 3 Etasjeskille 2. etg

Boligens etasjeskiller i 2. etg. er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv i 2. etg har over 5 cm skjevheter på en side av boligen

Det er gulvknirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter og gulvknirk er en konsekvens av setninger i bygget og byggetidens byggemetoder.

Om 2. etg. Skal renoveres anbefales det å forsterke og rette opp gulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.

Til pipen er det montert to stk. vedovner.

Tidligere salgsoppgave opplyser at det er stålrør inne i pipen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport



Vedovn i 2. etg.



Feierluke.



Vedovn i stue

TG 2 Kryp kjeller

Det er en liten krypkjeller under deler av boligen. Kryp kjelleren har tilkomst fra luke i gulv i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke lufteventiler i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør lages lufteventiler.

TG 2 Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp med teppe i trinnene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

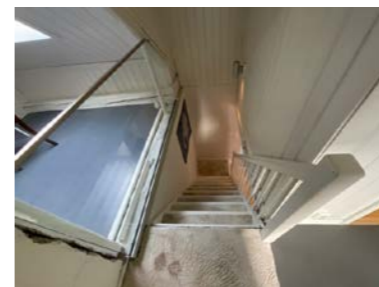
Trappen er brattere og smalere en dagens krav til trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Trappen virker ellers å fungere greit.

Tilstandsrapport



Trapp til loftsetasjen

TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM/TOALETT

Generell

Vaskerom/toalett med tilkomst fra gang.

I rommet er det gulvmontert wc, enkel vaskeservant og opplegg for vaskemaskin.

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

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

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM/TOALETT

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM/TOALETT

TG 1 Overflater Gulv

Rommet har fliser på gulv.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM/TOALETT

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert.

Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

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



Sluk i gulv

ETASJE > VASKEROM/TOALETT

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM/TOALETT

1 TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM/TOALETT

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

LOFT > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra loftsstue.

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

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegg og malt panel i tak.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Rommet har fliser på gulv.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig om membran er klemt under klemming i sluk.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Sluk i dusjsone

LOFT > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet med tilkomst fra stue.

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, heltre eik benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

Det er fliser mellom benkeskap og overskap.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra entre.

I rommet er det enkel vaskeservant på innredning og veggmontert wc.

Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og luftespalte i dørterskel.

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

Tilstandsrapport



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har vannrør i plast.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Vannfordelingskap.



Hovedstoppekran

TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke lufteventiler i stue eller på alkove på loft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder.

Tilstandsrapport



200L VV bereder

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Oppvarming:
Vedfyring.
Elektrisitet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

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



Sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG U Fukt sikring og drenering

Nedgravde drencsystemer er ikke synlige.
Tilstand og utførelse er ikke kjent.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Som en naturlig konsekvens av alder må det påregnes noe sprekker og fugeavskalling på grunnmur. Dette som en konsekvens av alder og naturlige setninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees å være påkrevd.

TG 0 Terrenghold

Terrenget rundt boligen er flatt.

TG U Utvendige vann- og avløpsledninger

Alder og utførelse av utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Garasjen holder enkel standard

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

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

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

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

Garasjen har tilkomst via leddport med motor og sidedør.

Garasjen er ikke ytterligere vurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

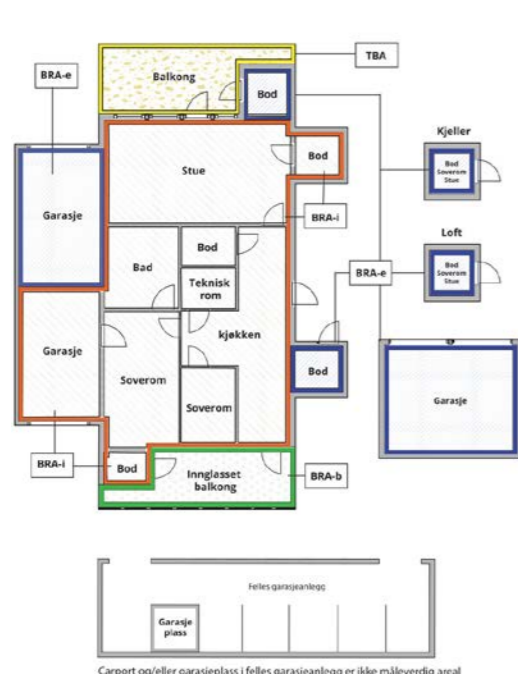
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	84			84			84
Loft	42			42		22	64
SUM	126						
SUM BRA	126					22	148

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Toalettrom, Bod, Stue, Kjøkken, Entré, Vaskerom/toalett, Bod under trapp		
Loft	Stue, To soverom, Bad		

Kommentar

- 1. etg.
- Stue 37 m²
- Gang/entre 6 m²
- Toalettrom 2,4 m²
- Kjøkken 17,8 m²
- Gang 10 m²
- Vaskerom/toalett 1,8 m²
- Bod 0,9 m²
- Bod under trapp 1,2 m²

- Loftsetasje
- Loftsstue 16 m².
- Soverom 5,5 m²
- Soverom 11,6 m²
- Bad 5,5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Plantegninger fra kommunen stemmer ikke med dagens bruk.

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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

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	82	44
Garasje	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	149	102		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Krokenveien 1

Hjemmelshaver
Paulsen Merete Hasle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område med småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Krokenveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
3 300 000	2021	Tvangssalg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.03.2025	
2	17.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 bygningsakkyndiges 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, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UQ2119>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250025	
Selger 1 navn	
Merete Hasle Paulsen	
Gateadresse	
Krokenveien 1	
Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3232
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MHP

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Merete Hasle Paulsen	186baf31c262c9dbbc6d25b3f3ff95de7a9c4afd	17.02.2025 18:15:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311250025

Document reference: 1311250025

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

Krokenveien 1

Nabolaget Kjellberg/Kroken - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Furustad Linje 134	1 min	0.1 km
Sandefjord stasjon Linje RE11	6 min	3.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	15 min	

Skoler

Virik skole (1-7 kl.) 315 elever, 18 klasser	4 min	2.2 km
Krokemoa skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	4 min	2.2 km
Moe skole (1-10 kl.) 140 elever, 17 klasser	7 min	4.3 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl.) 361 elever, 18 klasser	6 min	2.8 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 26 klasser	7 min	3.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	6 min	3.3 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	11 min	6.1 km

«Jeg liker den landlige stillheten, samtidig som det er kort vei til byen.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

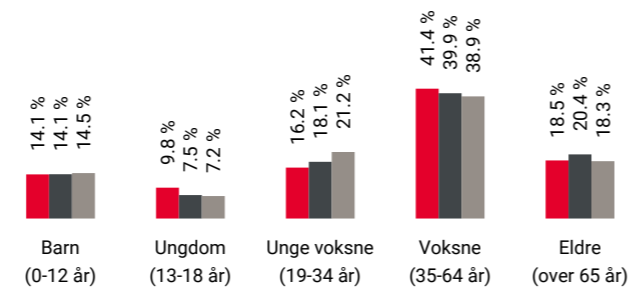
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjellberg/Kroken	868	373
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Furustad barnehage (1-5 år) 41 barn	8 min	0.6 km
Krokusen barnehage (1-5 år) 27 barn	20 min	1.5 km
Krokenskogen kanvas-barnehage (1-5 år) 48 barn	23 min	1.8 km

Dagligvare

Meny Stadiontunet	5 min	
Coop Extra Pindsle	5 min	
Post i butikk, søndagsåpent		2.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



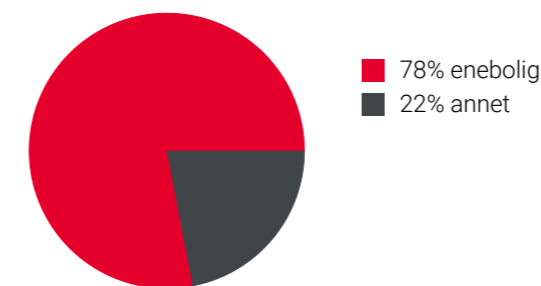
Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

Furustad balløkke Ballspill	8 min	0.6 km
Krokskogen Nærmiljøanlegg skatelø... Ballspill, basket	17 min	1.3 km
EVO Sandefjord Vest	5 min	
Pro Gym Sandefjord	6 min	

Boligmasse



«Stille og rolig. Hyggelige naboer»

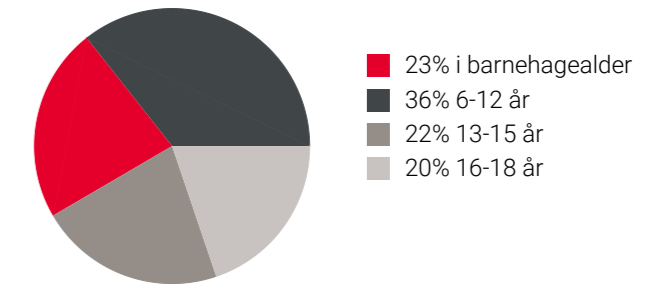
Sitat fra en lokalkjent



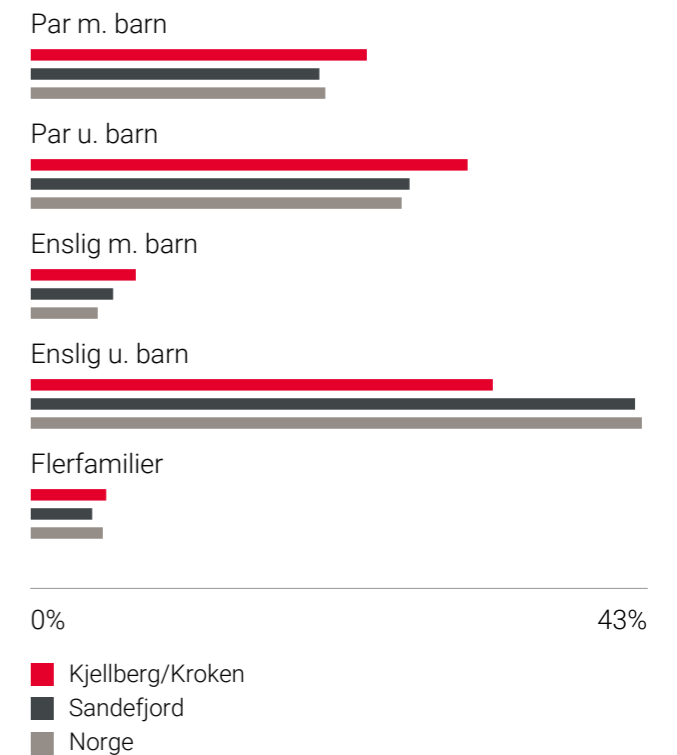
Varer/Tjenester

Hvaltorvet Kjøpesenter	8 min
Gokstad Apotek, Pindsle	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

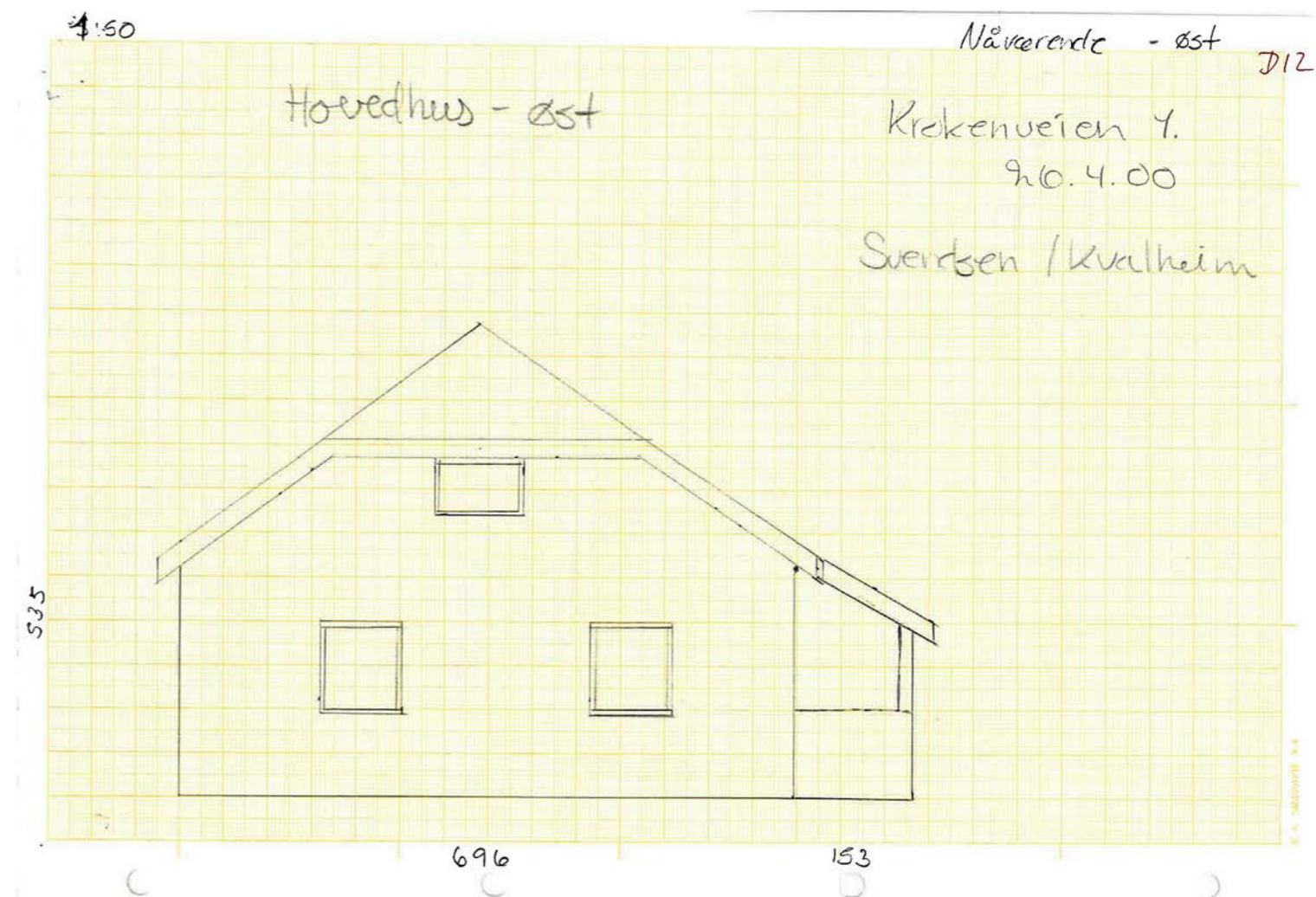
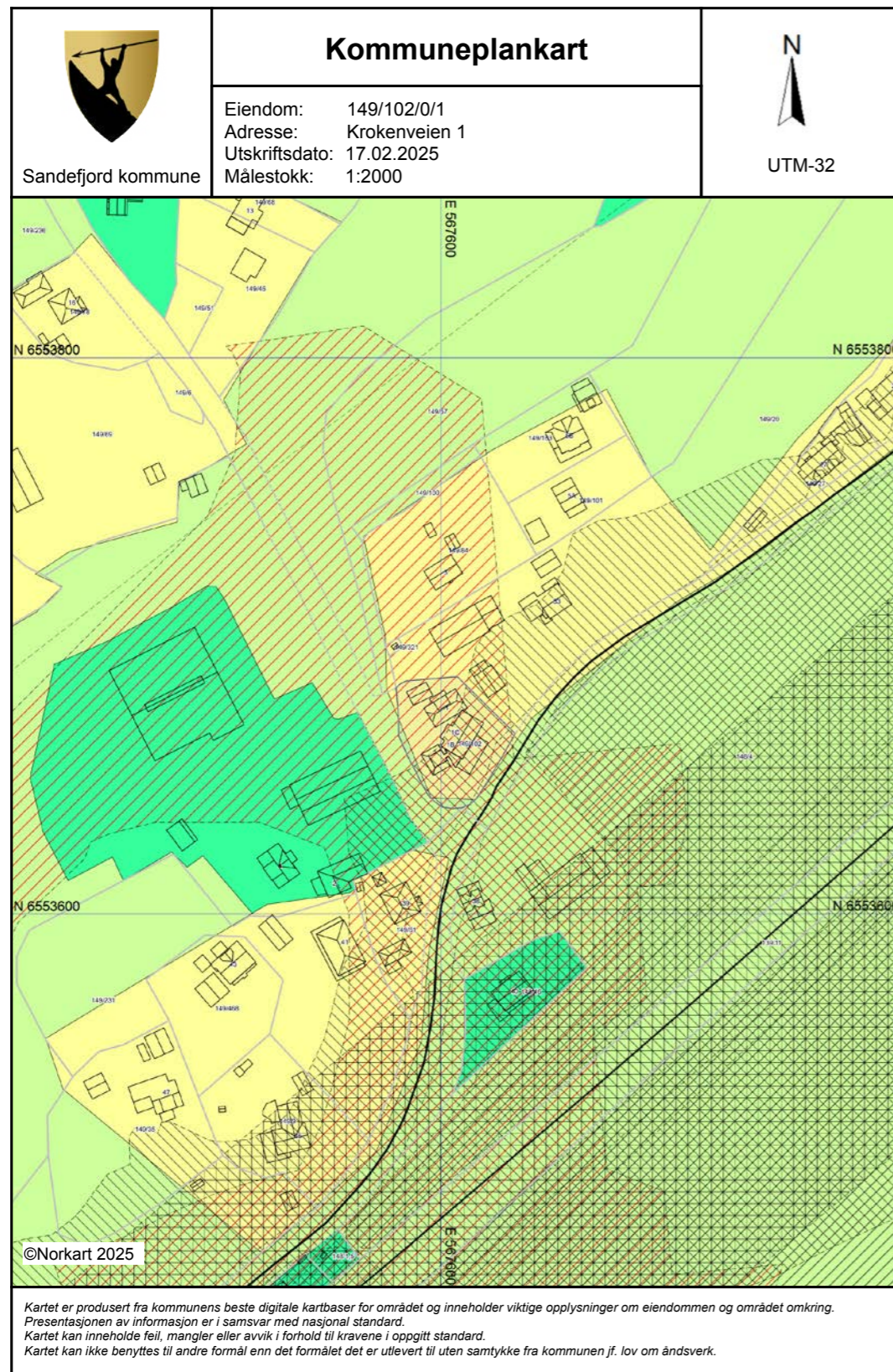


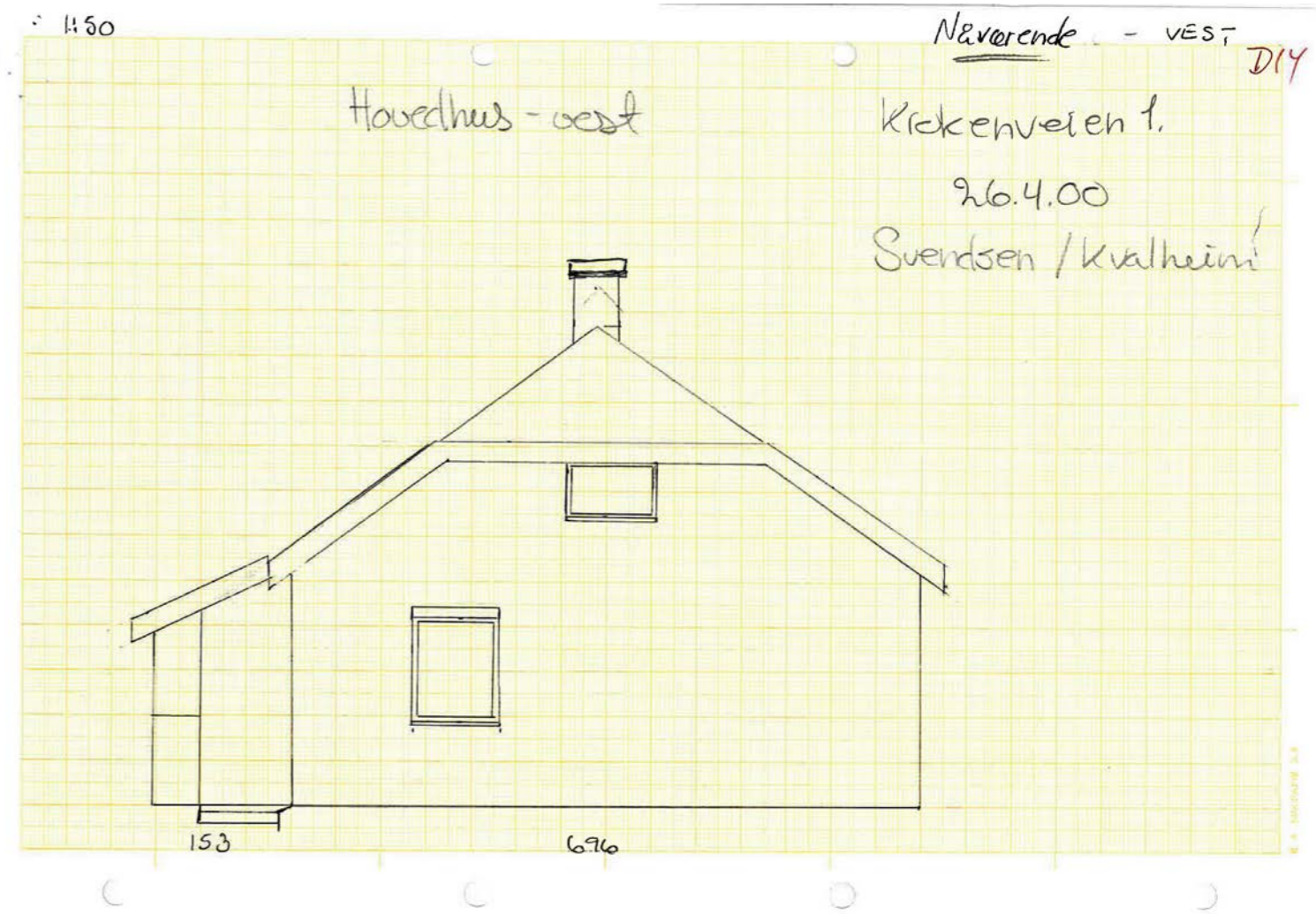
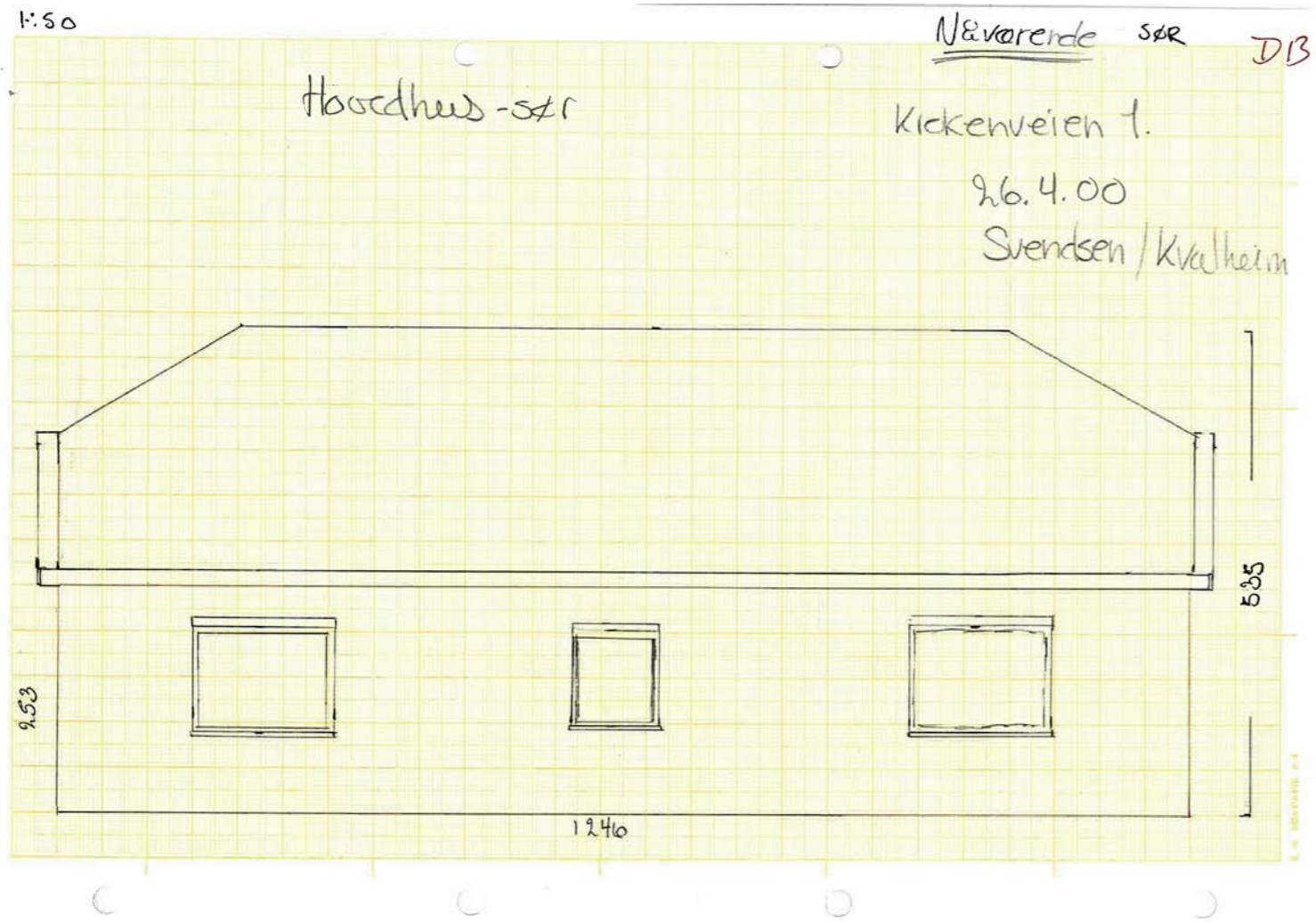
Sivilstand

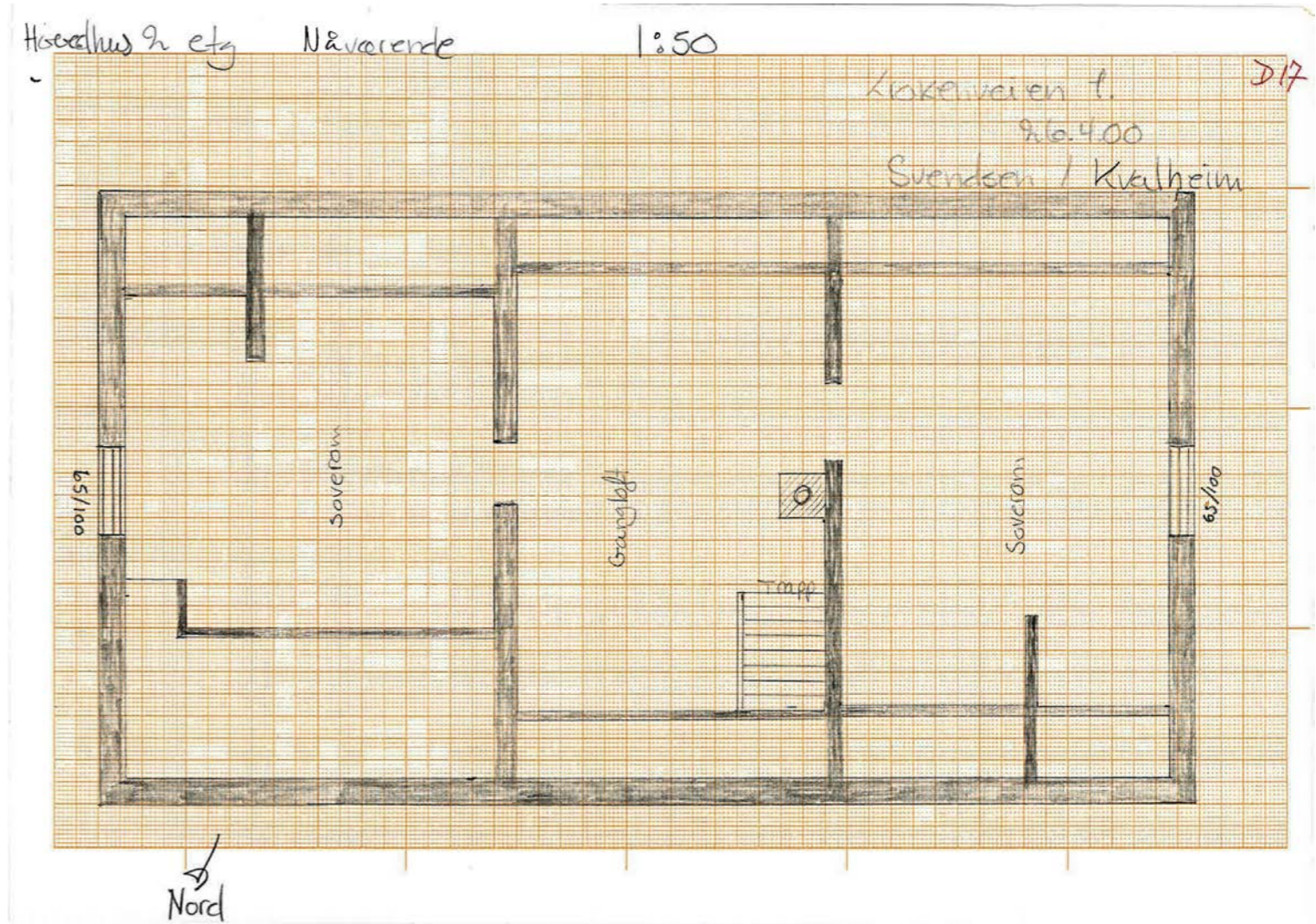
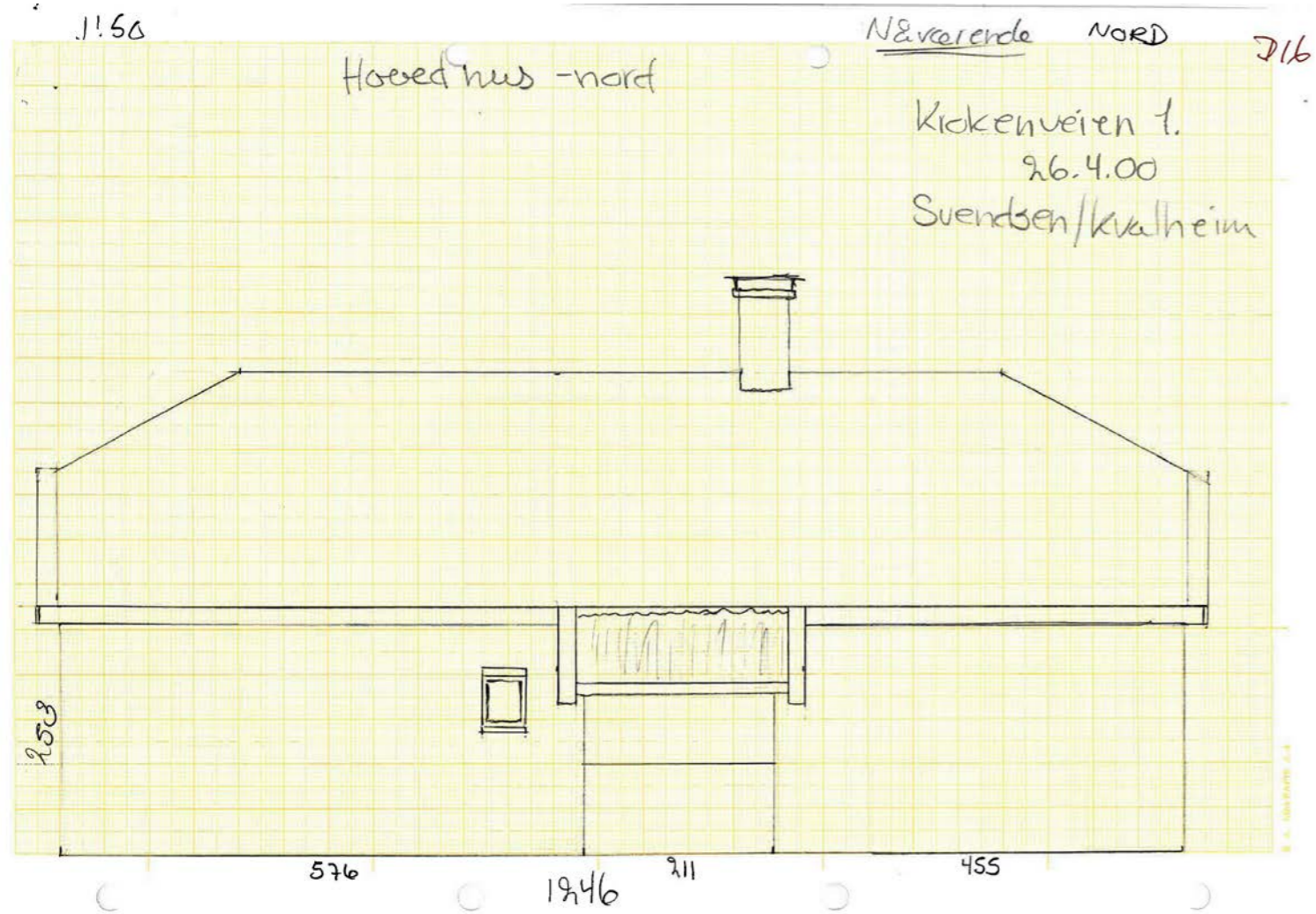
Sivilstand	Kjellberg/Kroken	Sandefjord	Norge
Gift	37%	33%	33%
Ikke gift	51%	54%	54%
Separert	9%	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%	4%

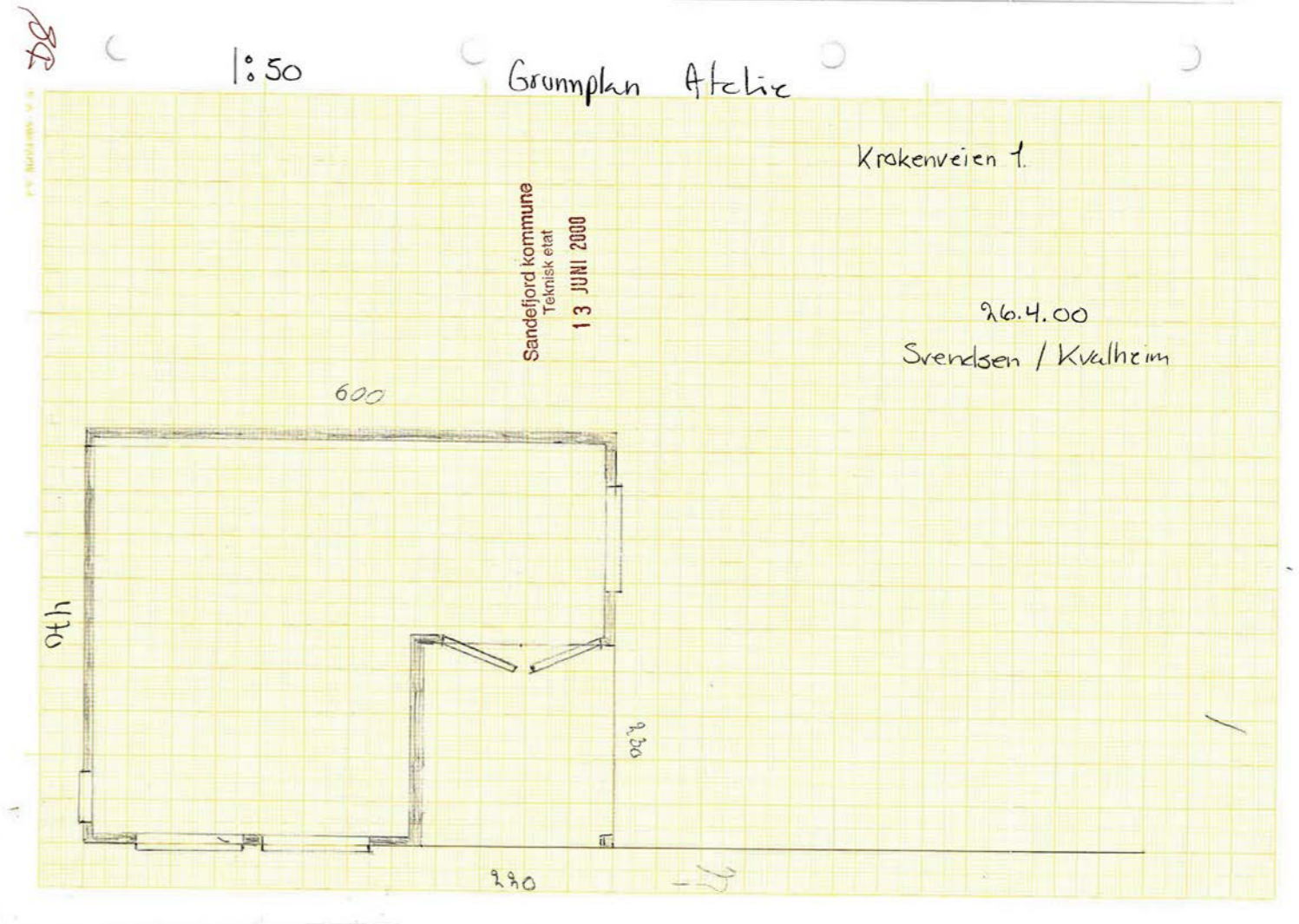
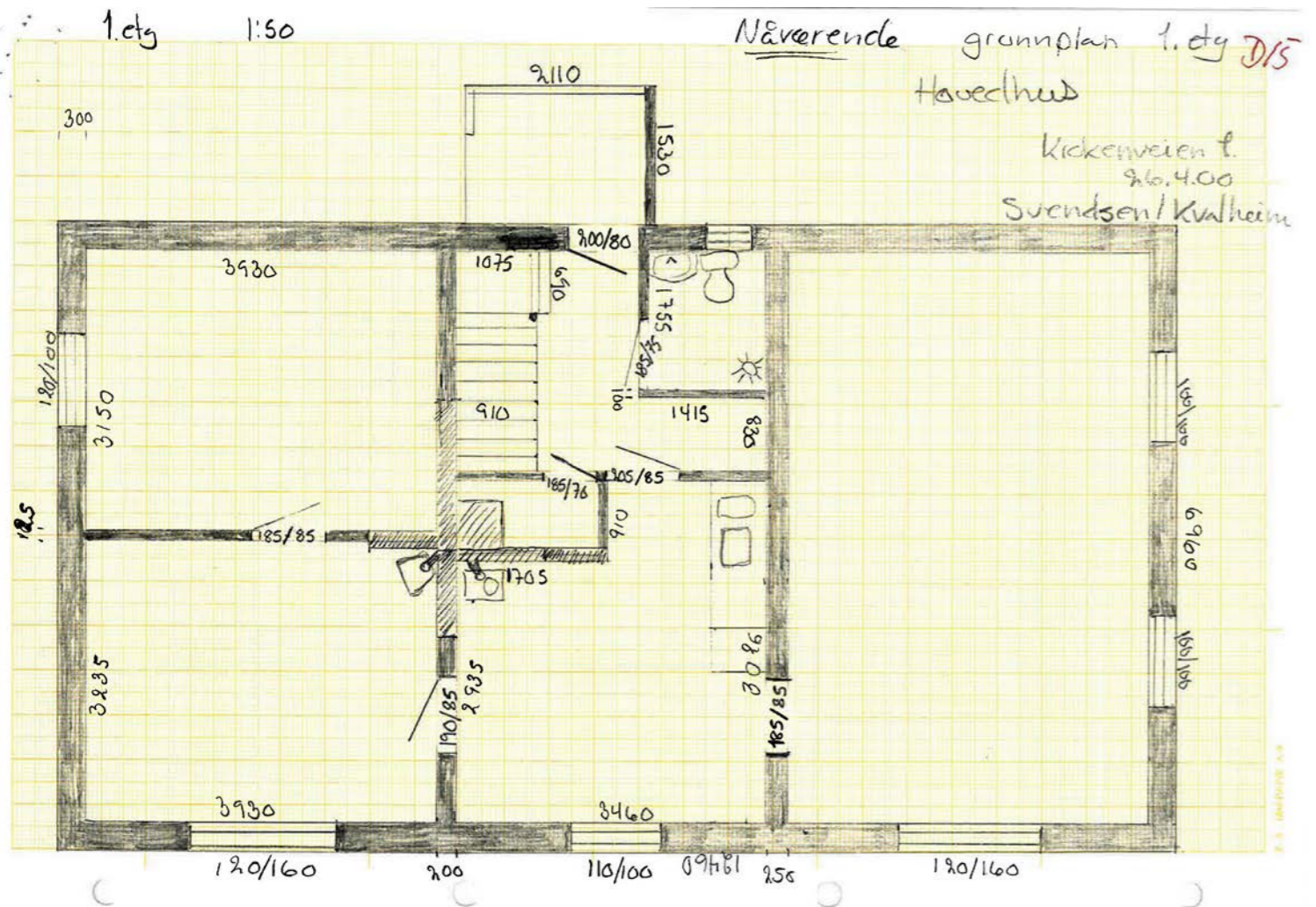
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024









OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

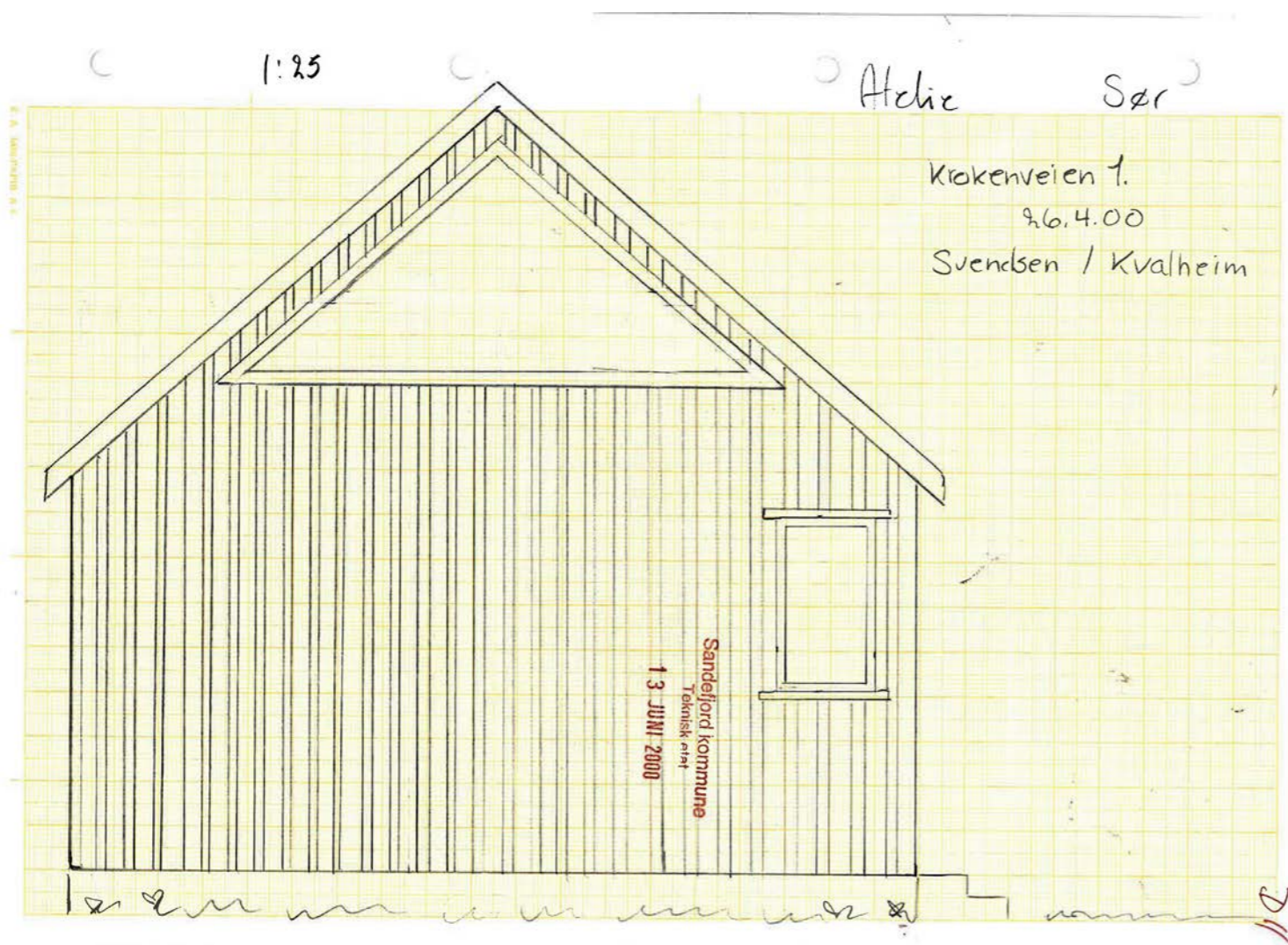
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5.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

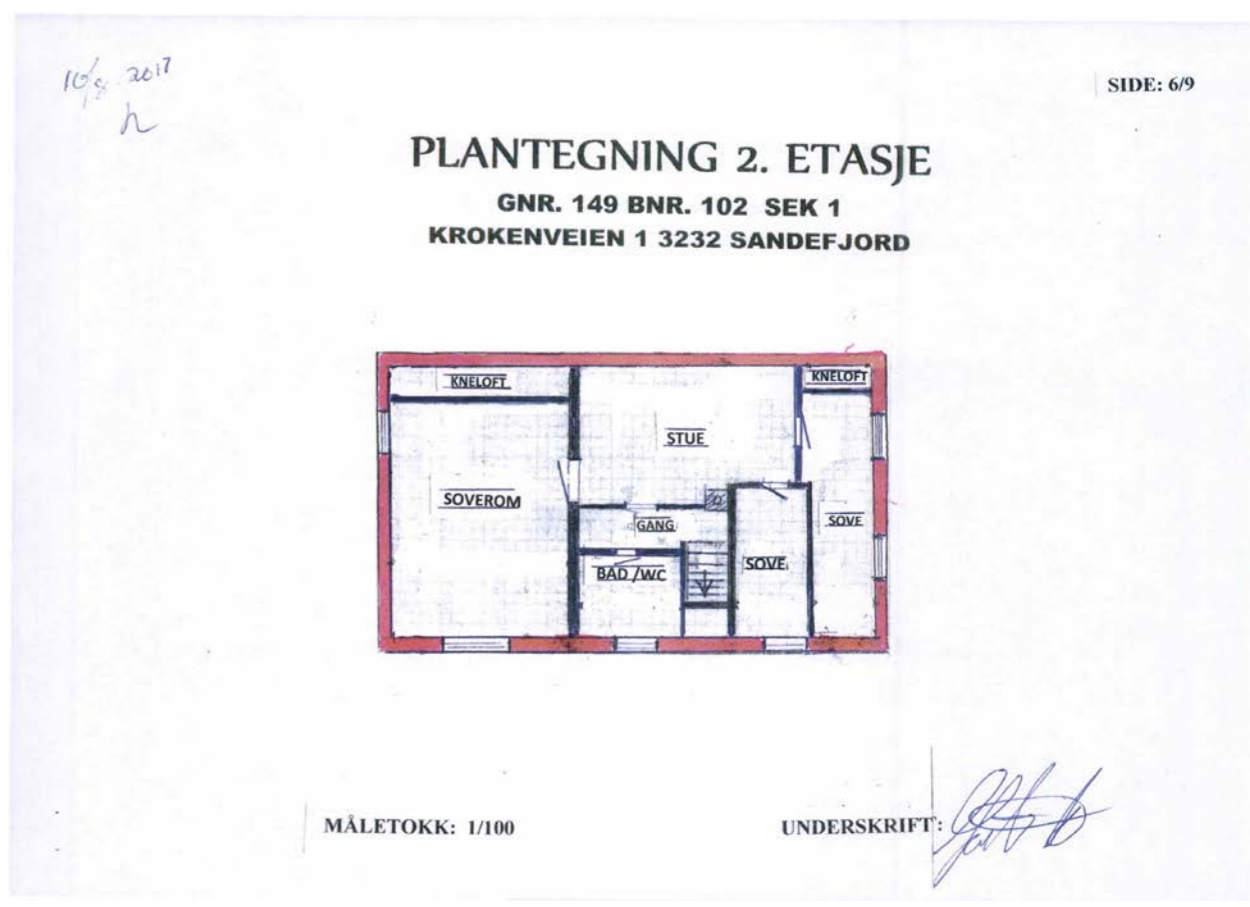
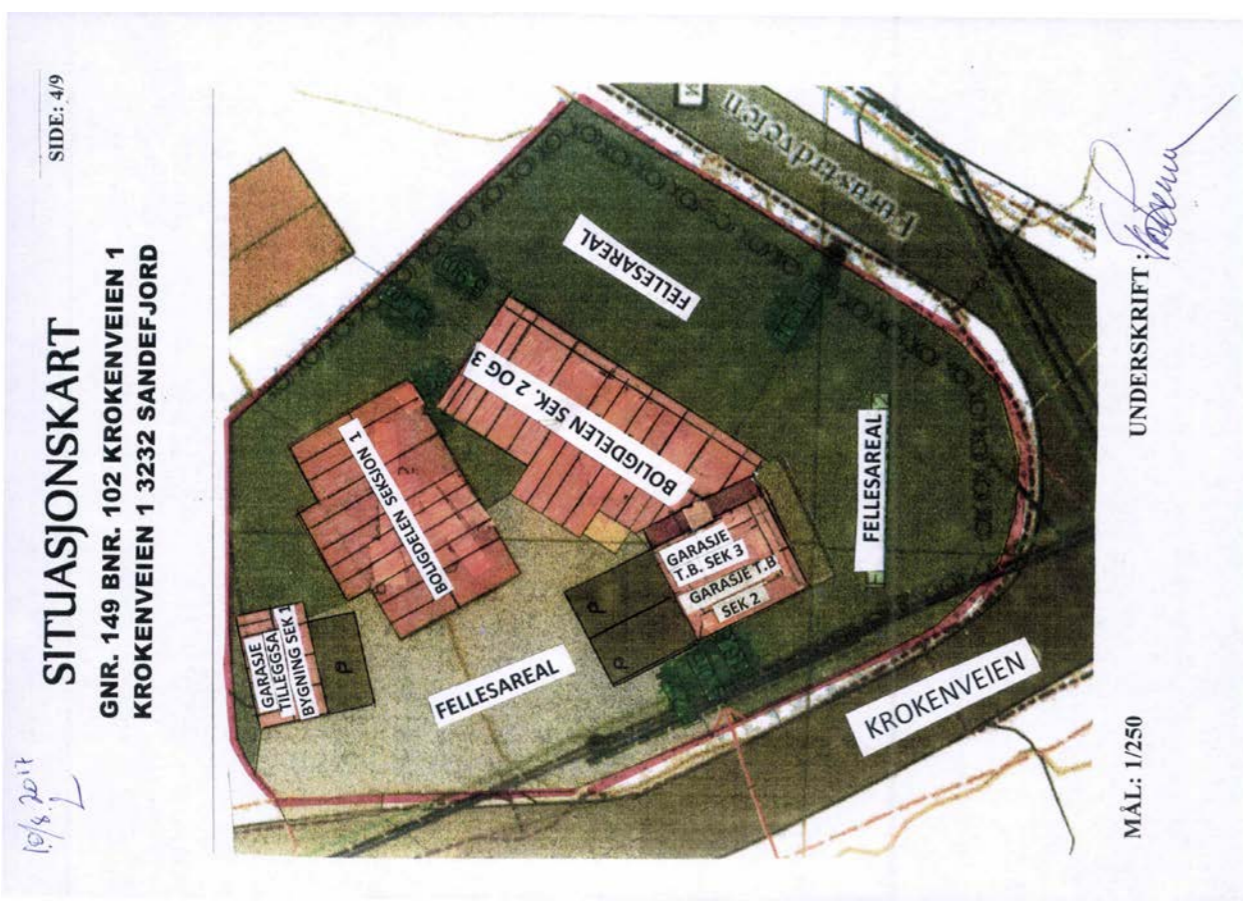
Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått.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

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

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

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





Boligkjøperforsikring

- 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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Krokenveien 1
3232 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

Oppdragsnummer:

Telefon: 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre