



Velkommen til

Øyaveien 30
3237 Sandefjord

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Øyaveien 30
3237 Sandefjord

Sydvendt strandeiendom med to brygger| stor sjarmerende flat plentomt| hovedhytte, anneks og sjøbod

Velkommen til en sjarmerende fritidseiendom på Østerøya! En stor, idyllisk tomt strekker seg ned til egen sandstrand og to brygger.

Eiendommen ligger usjenert til med en stor gressplen ned mot sjøen og de to bryggene. Eiendommen består av en innholdsrik hovedhytte, et praktisk anneks og en sjøbod som gir praktisk lagringsplass.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	16 000 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	401 090
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	16 401 090
<u>BRA/BRA-I</u>		140/130 m ²
<u>Ant. sov.</u>		4
<u>Tomteareal</u>		ca. 2 009 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Fritidseiendom
<u>Byggeår</u>		1938
<u>Energimerke</u>		F

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg ofte mennesker på jakt etter drømmehytta. Fordi hyttekjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

Marius Christensen Lindhjem
Eiendomsmegler
915 49 529
marius.lindhjem@em1sornorge.no



Daniel Kamås Shahabi
Eiendomsmegler
954 64 390
daniel.shahabi@em1sornorge.no



Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	16 000 000
Omkostninger*	kr	401 090
Totalpris inkl. omk.	kr	16 401 090

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 400 000

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 401 090

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 10 591 pr. år for 2025

Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Fakturert beløp i 2025:

- Feiing: kr 262,56

- Renovasjon: kr 1 887,48

- Slam: kr 4 488,56

- Vann: kr 3 953,22

Totalt: kr 10 591,82

Registerbetegnelse

Gnr. 98, bnr. 6 i Sandefjord kommune. (Ideell andel 1/1.)

Gnr. 98, bnr. 32 i Sandefjord kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Fritidsbolig:

BRA-i: 104 m²

BRA total: 104 m²

1. etasje

BRA-i: 87 m². BRA-i: Vindfang, kjøkken, soverom, stue, bod, bad og gang.

TBA: 10 m². Terrassearealer

2. etasje

BRA-i: 17 m². BRA-i: Gang og to soverom.

Anneks:

BRA-i: 26 m²
BRA total: 26 m²

1. etasje
BRA-i: 26 m². BRA-i: Bad, soverom, stue/soverom og gang.

Sjøbod:

BRA-e: 10 m²
BRA total: 10 m²

1. etasje
BRA-e: 10 m². BRA-e: Bod på 10 m².

Ikke målbare arealer

Fritidsboligen har totalt 13 m² ikke måleverdig areal (ALH) på grunn av lav himlingshøyde (2 m² på hovedplan og 11 m² på loft). Areal med skråtak og lav himlingshøyde regnes som bruksareal dersom høyden er minst 190 cm målt fra gulv til tak og tilgjengelig innen en minimumsbredde på 60 cm. Areal uten tilstrekkelig høyde og bredde inngår ikke i BRA, men oppgis som ALH.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

Loft – målereglene for bruksareal (ALH):

Loft med skråtak og lav himlingshøyde regnes som bruksareal dersom høyden er minst 190 cm målt fra gulv til tak. For at arealet skal medtas i beregning av BRA, må denne høyden være tilgjengelig innen en minimumsbredde på 60 cm. Areal uten tilstrekkelig høyde og bredde inngår ikke i BRA, men kan oppgis som annet måleverdig areal (ALH) dersom det er fysisk tilgjengelig og har fast gulv.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

4

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Fritidseiendom

Parkering

Parkering på egen gruset gårdsplass.

Tomt

Tomteareal er 2 009 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 2009 m² i lett skrånende terreng ned mot sjøen. Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, beplantning, gruslagt gårdsplass og partier med belegningsstein. Eiendommen har en flott beliggenhet med egen sandstrand og private brygger, som gir direkte tilgang til sjøen og gode rekreasjonsmuligheter. Terrenget rundt bygningene har fall bort fra grunnmurene. Tomten består av to bruksnummer, og arealet er hentet fra matrikkelbrev. Avvik kan forekomme ved en eventuell fremtidig ny oppmåling.

Byggeår

Ca. 1938

Innhold

Eiendommen er en fritidsbolig som består av en hovedhytte, et anneks og en sjøbod.

Hovedhytte:

Hovedplan: Vindfang, kjøkken, soverom, stue, bod, bad og gang.

Loftsplan: Gang og to soverom.

Anneks:

Bad, soverom, stue/soverom og gang.

Sjøbod:

Bod på 10 m².

Standard

Eiendommen består av en klassisk fritidsbolig med hovedhytte, et separat anneks og en sjøbod. Beliggenheten ved sjøen, med plenareal som strekker seg ned til egen sandstrand, gir en ramme for et tradisjonelt hytteliv. Hovedhytten er fra 1938 med senere tilbygg, mens annekset er fra 1995. Eiendommen har en blanding av eldre sjarm og nyere løsninger, og har partier med behov for oppgradering og vedlikehold.

Hovedhytte:**Vindfang:**

Først kommer man inn i et praktisk vindfang som leder videre inn i hyttas kjøkken og videre til gang.

Gang:

Gangen fungerer som et bindeledd mellom hyttas ulike deler. Her er det plassert en varmpumpe, og det er etablert opplegg for vaskemaskin i trappegangen. Fra gangen er det utgang til en terrasse på ca. 11 m². Ekstra kjøleskap med isbitproduksjon medfølger.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre som gir godt med arbeids- og oppbevaringsplass. Rommet er utstyrt med komfyr, kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin og en nedfelt oppvaskum. Vegger og tak ble malt i 2022. Avtrekket skjer via en vifte i ytterveggen.

Stue:

Stuen er fordelt på to soner, hvor den ene delen har en murt peis med innsats fra 1975 som samlingspunkt. Den andre delen er et tilbygg med store vindusflater som trekker sjøutsikten inn i rommet. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Vegger og tak ble malt i 2022.

Soverom hovedplan:

I første etasje er det ett soverom med flott sjøutsikt.

Bad:

Badet i hovedhytten er fra 1969 med en senere oppgradering i dusjonen. Det er utstyrt med servant, toalett og dusj med forheng. Rommet har et tydelig oppgraderingsbehov.

Loftsetasje:

En svingtrapp i malt tre fører opp til loftsetasjen. Etasjen er godkjent for bruksendring, men tiltaket er ikke fullført da det gjenstår montering av takvindu i det ene soverommet.

Gang og to soverom:

Loftet inneholder en gang og to soverom. Begge soverommene har en praktisk løsning med egen servant med tilkoblet vann og avløp. Sikringsskapet er plassert i gangen.

Anneks:

Stue og kjøkkenløsning:

Annekset fra 1995 er en fin enhet for gjester eller storfamilien. Hovedrommet er en kombinert stue og soverom med en peis med innsats. Rommet har en enkel kjøkkeninnredning med kjøleskap og to kokeplater. Denne kjøkkenløsningen er ikke godkjent i henhold til byggetegningene. Oppvarming skjer også via to panelovner.

Soverom:

I tillegg er det et separat soverom med skyvedør.

Bad:

Badet i annekset er fra byggeåret 1995 og har flislagte overflater med vannbåren gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, gulvmontert toalett og en dusjløsning med forheng. Ventilasjon skjer via en elektrisk avtrekksvifte.

Overflater:

Gulv: Furugulv i stue og på loft i hovedhytte. Fliser i anneks og vindfang. Gulvbelegg på kjøkken og bad i hovedhytte.

Vegger: Trepanel, malte plater og malt strie.

Himling: Malte plater og trepanel.

Lagring:

Eiendommen har en innvendig bod på ca. 4,4 m² i hovedhytten. I tillegg er det en sjøbod på ca. 9,6 m² fra 1978. Både hovedhytten og annekset har krypkjeller med adkomst via luker, som gir

ytterligere lagringsmuligheter og tilgang til tekniske installasjoner.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG 1U), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Fritidsbolig - Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | 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.

- Fritidsbolig - Våtrom Etasje - Bad 3,7 m² - Overflater vegger og himling | Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er påvist tegn til fuktskader i overflater, herunder misfarging og påvirkning i nedre del av vegger. Våtromsplatene fremstår ikke montert fagmessig. Det observeres uheldige skjøteløsninger og avslutninger som kan medføre redusert tetthet. Utførelsen av vegger tilfredsstillende ikke krav til dokumenterbar, fuktsikker løsning etter dagens standard. Bygningsdelen settes til TG3 på bakgrunn av registrerte fuktskader og mangelfull utførelse.

- Fritidsbolig - Våtrom Etasje - Bad 3,7 m² - Overflater Gulv | Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Krav til fall i 1969 var funksjonsbasert. Det forelå ikke konkrete krav til fallgradient slik som i dagens forskrifter. Det var imidlertid krav om at vann skulle ledes til sluk. Registrerte fallforhold medfører at vann utenfor dusjsonen ikke ledes til sluk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Fritidsbolig - Utvendig - Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Fritidsbolig - Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det ble observert manglende og/eller mangelfull isolering i overgang mellom knevegg og skråtak enkelte steder, noe som gir brudd i det isolerende sjiktet. Diffusjonssperre på kottdører er plassert på kald side. Diffusjonssperre skal normalt plasseres på varm side av konstruksjonen for å hindre fukttransport inn i kald sone.

- Fritidsbolig - Utvendig - Vinduer | Vindu i gavl mot øst i soverom 2. etasje har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert funksjonssvikt ved befaring, men alder tilsier økt sannsynlighet for svekket tetthet i isolerglass og slitasje på beslag og tetningslister. Vinduet settes til tilstandsgrad 2 (TG2) på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

- Fritidsbolig - Utvendig - Dører | Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dør i gavl til lagerloft er av eldre type og fremstår med normal aldersslitasje. Låsemekanismen lot seg ikke åpne på befaringdagen. Døren settes til tilstandsgrad 2 (TG2) på bakgrunn av alder og registrert funksjonssvikt i lås. Selger opplyser at døren er åpnet og nøkkel står i på innsiden.

- Fritidsbolig - Innvendig - Overflater | Innvendige overflater består av eldre materialer fra ulike perioder. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på gulv, vegger og himlinger. Furugulv har stedvis synlig slitasje og mindre ujevnheter. Gulvbelegg fremstår med alderspreg, og flislagte

gulv har normal overflatepåvirkning. Vegger med panel, malte plater og strie har overflater med synlige merker og kosmetisk slitasje.

- Fritidsbolig - Innvendig - Pipe og ildsted | Det ble observert at bunnplate i peisinnstansen har slått seg/deformert som følge av høy temperaturlast. Deformasjon i bunnplate indikerer slitasje og varmebelastning over tid. Ildstedet settes til tilstandsgrad 2 (TG2) på bakgrunn av registrert slitasje og behov for utbedring.

- Fritidsbolig - Innvendig - Kryp kjeller | Det ble registrert fuktighet i området under varmtvannstanken. Dette kan skyldes mindre lekkasje, kondensdannelse eller svette fra tank eller tilhørende rørføringer. Årsaken kunne ikke fastslås ved befaring. Forholdet er vurdert til TG 2 på bakgrunn av registrert fukt og usikkerhet rundt årsak. Selger opplyser at dette trolig skyldes at sikkerhetsventil på varmtvannsbereder har sluppet ut litt vann (overtrykk).

- Fritidsbolig - Innvendig - Innvendige trapper | Trappen har manglende rekkverk/håndløper på deler av løpet, noe som reduserer sikkerheten ved bruk. Det er utført utskjæring i yttervange for plassering av kjøleskap. Dette innebærer inngrep i bærende konstruksjon og medfører svekkelse av trappens bæreevne. Trappen vurderes å ikke tilfredsstillende dagens krav til sikkerhet og stabilitet. Bygningsdelen settes til TG2 på bakgrunn av konstruktiv svekkelse og sikkerhetsmessige mangler.

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

- Fritidsbolig - Tekniske installasjoner - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Fritidsbolig - Tekniske installasjoner - Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Fritidsbolig - Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Fritidsbolig - Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner | Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Installasjonene er etablert i rom uten sluk, oppsamlingskar eller annen lekkasjesikring. Slike løsninger medfører økt risiko for at vann fra lekkasje kan spre seg til tilstøtende bygningsdeler.

- Fritidsbolig - Tekniske installasjoner - Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det ble registrert fuktighet på gulvet under varmtvannstanken. Fuktutbredelsen indikerer at det har vært eller kan være tilførsel av vann i området. Årsaken til fukt kunne ikke fastslås på befaringsdagen.

- Fritidsbolig - Tekniske installasjoner - Andre installasjoner | Montert avfukter indikerer at det er eller har vært behov for fuktreduksjon i konstruksjonen. Løsningen forutsetter kontinuerlig drift og vedlikehold for å opprettholde effekt. Ved strømbrudd eller manglende vedlikehold kan fuktnivået øke.

- Fritidsbolig - Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

- Fritidsbolig - Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Innsiden av grunnmuren har misfarging.

- Fritidsbolig - Tomteforhold - Forstøtningsmurer | Det ble registrert mindre ujevnheter i muren.

Det er ikke observert vesentlige forskyvninger eller tegn til alvorlig deformasjon ved visuell kontroll.

- Fritidsbolig - Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Fritidsbolig - Tomteforhold - Septiktank | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Det foreligger informasjonsbrev fra Sandefjord kommune (2025) hvor det fremgår at private avløpsanlegg som ikke oppfyller dagens renskrav må oppgraderes innen 2027. Kommunen varsler at eiendommer med løsninger som ikke tilfredsstillende gjeldende krav kan få pålegg om utbedring. Avløpsanlegget er etablert på 1980-/1990-tallet og vurderes som teknisk eldre løsning. Med bakgrunn i kommunens varsling om oppgradering av private avløpsanlegg kan det ikke utelukkes at eiendommen kan bli omfattet av fremtidig pålegg. Forholdet representerer en potensiell økonomisk risiko for kjøper. Det er ikke dokumentert at eksisterende anlegg oppfyller dagens krav til rensing.

- Fritidsbolig - Kjøkken Etasje - Kjøkken 14,9 m² - Overflater og innredning | Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrاد. Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrاد. Det er registrert fuktrelaterte skader og oppsvelling i nedre del av innredning ved oppvaskkum, samt slitasje på benkeplate i våtsonen. Det gjøres oppmerksom på at kjøleskap med tilkoblet vanntilførsel kan representere økt risiko for vannlekkasje dersom installasjonen er plassert i rom uten lekkasjesikring, for eksempel sluk eller automatisk vannstopp. Eventuell lekkasje vil i slike rom kunne medføre fuktskader på gulv- og bygningskonstruksjoner før forholdet oppdages.

- Fritidsbolig - Kjøkken Etasje - Kjøkken 14,9 m² - Avtrekk | Veggvifte gir begrenset avtrekkskapasitet sammenlignet med moderne kjøkkenventilator med kanal til over tak.

- Fritidsbolig - Våtrom Etasje - Bad 3,7 m² - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Fritidsbolig - Våtrom Etasje - Bad 3,7 m² - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Anneks - Utvendig - Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

- Anneks - Utvendig - Nedløp og beslag | Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Anneks - Tekniske installasjoner - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Anneks - Tekniske installasjoner - Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Anneks - Tekniske installasjoner - Varmesentral | Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Tilstand og forventet restlevetid kan derfor ikke fastslås uten nærmere kontroll. Elektriske fyrkjeler av eldre dato har normalt begrenset restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner. Videre oppfølging og eventuell vurdering av tilstand anbefales utført av fagkyndig installatør ved behov. TG 2 er satt på bakgrunn av alder og usikkerhet knyttet til teknisk tilstand og restlevetid.

- Anneks - Tekniske installasjoner - Vannbåren varme | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Anneks - Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Anneks - Tomteforhold - Terrengforhold | Plassering tett mot fjell kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen, spesielt ved nedbør, snøsmelting og perioder med høy grunnfukt. For øvrig er det observert tilfredsstillende terrengfall ut fra bygningen på tilgjengelige sider.

- Anneks - Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Anneks - Våtrom Etasje - Bad 2,6 m2 - Overflater vegger og himling | Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Anneks - Våtrom Etasje - Bad 2,6 m2 - Overflater Gulv | Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Selv om det er målt tilfredsstillende fall mot sluk, vil oppkanten kunne hindre at vann utenfor dusjnisjen dreneres til sluk. Ved lekkasje fra servant, rørforinger eller annet utstyr i rommet kan vann bli stående på gulvet. Dette representerer en svakhet i våtrommets totale funksjonssikkerhet.

- Anneks - Våtrom Etasje - Bad 2,6 m2 - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Anneks - Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Anneks - Tekniske installasjoner - Varmtvannstank | Annekset får varmt tappevann fra varmtvannstank plassert i hovedhytten. Vannforsyningen mellom byggene er etablert via nedgravde vannledninger i bakken. Det er opplyst at det er lagt varmekabel langs rørene for å redusere risiko for frost i ledningene mellom byggene. Løsningen er en vanlig metode for tilførsel av vann mellom bygninger på fritidseiendommer. Tilstand på nedgravde rør og varmekabel kunne ikke kontrolleres ved befarings.

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Kontroll av elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

- Manglende rekkverk på innvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Manglende håndløper på innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Flomutsatt område: Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

- Anneks - Kontroll av elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sjønær beliggenhet på Østerøya, et etablert og populært fritidsområde i Sandefjords skjærgård. Her bor du usjenert til, med egen strandlinje, brygger og gode solforhold, i omgivelser preget av klassisk kystnatur med svaberg, sjø og fritidsbebyggelse.

Dette er et område som innbyr til et aktivt liv ved sjøen. Med brygger og strand rett utenfor døren ligger alt til rette for bading, båtliv og rekreasjon gjennom hele sommerhalvåret.

Selv om beliggenheten er tilbaketrukket, er det kort vei til nødvendige servicetilbud. Nærmeste dagligvarehandel er bare en 6-7 minutters kjøretur fra eiendommen. Sandefjord sentrum med sitt rike utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud nås på omtrent ti minutter med bil. For reisende er det også enkel tilgang til både E18, med videre forbindelse mot Oslo og Sørlandet, og Sandefjord Lufthavn Torp.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Hovedhytten er en fritidsbolig opprinnelig oppført i 1938, med tilbygg og ombygginger fra 1969, og har romløsninger over to plan. Grunnmuren er utført i sementblokker og betongpilarer, oppført på en ringmur og pilarer av sementblokker. Byggegrunnen består av løsmasser, og det ble ikke observert noe utvendig dreneringssystem ved befaring. Ytterveggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning, og alle bygningene på eiendommen ble sist beiset i 2021. Taktekingen ble rehabilitert i 2011 og består av tegltakstein over bordtak med underliggende papp og impregnerte lekter. Takkonstruksjonen er en tradisjonell, luftet sperrekonstruksjon med kottdører utført som isolerte treluker. Takrenner, beslag og nedløp er utført i lakkert stål fra 2011. Vinduene er beisede trevinduer med 2-lags glass, utvendig beslått med aluminium, og de fleste ble byttet i 1995. Et vindu i gavl mot øst i soverom i 2. etasje er av eldre dato. Hovedytterdørene er i malt treverk, utvendig beslått med aluminium, og ble byttet i 1995. Det er en eldre dør i gavl med adkomst til lagerloft, og de innvendige dørene er malte fyllingsdører i tre. Etasjeskilleren er et tradisjonelt trebjelkelag, og gulv mot grunn er et trebjelkelag med stubbegulv over krypkjeller. Bygningen har krypkjeller med adkomst via luker i mur, kjøkkengulv og gulv under trapp, og den ble sikret mot gnagere og fukt i 2024 med tetting, netting og fuktspærre på grunn. Det er en mursteinspipe fra byggeåret og en peis med innsats installert i 1975. Innvendig er det en svingtrapp i malt treverk med tette opptrinn, og utvendige trapper er i impregnert treverk. Det er en terrasse på ca. 11 m² i impregnert treverk med adkomst fra gang og terreng. Forstøtningsmurer på eiendommen er oppført i betongstein, med sittebenker i impregnert treverk på toppen av enkelte murer, hvor nye benker ble laget i 2024. Anneks:

Annekset er oppført i 1995 og fundamentert med en grunnmur av lettklinkerblokker (Leca) på stripefundamenter i betong, med Leca-plank som bjelkelag. Gulv mot grunn er utført som Lecadekke over krypkjeller med adkomst via luke i grunnmur. Byggegrunnen består av løsmasser, og dreneringen fra 1995 har synlig knasteplast. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning, sist beiset i 2021. Takkonstruksjonen er en tradisjonell sperrekonstruksjon,

og taket er tekket med betongtakstein. Takrenner, beslag og nedløp er i lakkert stål. Vinduene er beisede trevinduer med 2-lags glass, utvendig beslått med aluminium. Hovedytterdøren er en malt tredør, utvendig beslått med aluminium, og innvendige dører er malte fyllingsdører med skyvedører. Etasjeskilleren er et betongdekke, og annekset har elementpipe og peis med innsats.

Sjøbod:

Sjøbod bygget i 1978 med et areal på 9,6 m².

Moderniseringsarbeider

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2024:

- Montert ventilasjonsaggregat med avfukting i kjelleren i hovedhytta.
- Sikring av krypkjeller mot gnagere og fukt utført av Anticimex.
- Laget gjerde mot nabo ved sjøboden.
- Nye sittebenker på toppen av støttemur.

2022:

- Malt vegger og tak på kjøkken og i peisestue.

2021:

- Alle bygninger på eiendommen ble malt/beiset utvendig.
- Installert varmepumpe i hovedhytta.

2019:

- Installert helårsvann.

2013:

- Dusjnisen i badet i hovedhytta ble fornyet.

2011:

- Ny takstein, takrenner, beslag og nedløp på fritidsboligen.

2008:

- Utvendige vannledninger av plast (PEL) ble lagt.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig byggeår i kommunens arkiv. Det foreligger en bygningsanmeldelse for tilbygg og forandring av hytte datert 28.05.1969.

Boligen er oppført ca 1938, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Det er utstedt ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel – loftsetasje i fritidsbolig, datert 30.03.2026. I tillatelsen til bruksendring datert 13.03.2026 er det stilt krav om at

det monteres takvindu i det ene soverommet. I følge tilstandsrapporten er dette ikke utført.

- Det er utstedt ferdigattest for riving av gammelt og oppføring av nytt anneks, 30 kvm, datert 27.09.1995. Søknad for tiltaket er fra 12.01.1993.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 23.02.2026, 22.02.2025, 13.07.1994, 22.01.1993 og 28.05.1969.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens situasjon:

- Det er etablert en terrasse som ikke er vist på godkjente tegninger. Oppføring av terrasse kan være søknadspliktig.

- Annekset er ikke godkjent med kjøkkenløsning. Etablering av kjøkken i et anneks er normalt søknadspliktig.

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger for sjøboden.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Brukstillatelse/ferdigattest er datert

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Hovedhytte: Oppvarming med varmepumpe og peis med innsats. Totalt 5 +2 =7 fastmonterte panelovner.

Anneks: Oppvarming med elektrisk fyrkjele (el-kassett) som forsyner vannbåren varme, med vannbåren gulvvarme på bad. I tillegg er det peis med innsats og to panelovner.

Det er en anmerking om at tetningslisse rundt dørene til peisen bør byttes. Informasjon strømforbruk: Eiendommen er bundet til fastprisavtalen 'Norgespris'. Denne avtalen er en statlig finansieringsordning for strøm, med en fast pris på 50 øre/kWh inkl. mva (40 øre/kWh ekskl. mva) frem til 31. desember 2026. I tillegg til Norgespris-prisen betaler forbruker nettleie, elavgift, Enova-avgift og eventuelt påslag fra kraftleverandør. Avtalen er knyttet til målepunktet og overføres automatisk til ny eier ved eierskifte. For fritidsboliger gjelder en månedlig forbruksgrense på 1 000 kWh; forbruk over dette faktureres til markedspris.

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd

Mobil bredbåndsløsning er montert.

Adgang til utleie

Fritidsbolig med én enhet som fritt kan leies ut i sin helhet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område klassifisert med middels til lav aktsomhet for radon.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Konsesjonsplikt

Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen har et større areal enn 2 mål. Egenerklæringen sendes til kommunen for registrering før tinglysing.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 (plan-ID 20220010), vedtatt 21.09.2023. I kommuneplanen er 707 m² avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (områdenavn: LL), 532 m² er avsatt til fritidsbebyggelse (områdenavn: BFR), og 22 m² er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (områdenavn: V).

Eiendommen ligger i et LNF-område (Landbruk-, natur- og friluftsområde). Dette medfører restriksjoner på bygging og fradeling.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i kommuneplanen:

- Hensynssone H310: Ras- og skredfare (kvikkleire/marin grense). Arealet ligger innenfor fareområde for ras- og skredfare. Det betyr at området ligger under marin grense og/eller at det er et kjent fareområde for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak innenfor området. For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Det er ikke tillatt med nye boenheter innenfor hensynssone H310 Kvikkleire uten reguleringsplan.
- Hensynssone H320: Flomfare (stormflo og bølgepåvirkning). Arealet ligger innenfor fareområde for stormflo og bølgepåvirkning eller flom. Innenfor område angitt som faresone flo skal bygningskonstruksjoner ikke oppføres lavere enn kote + 2,5 moh. Dersom bygningskonstruksjoner skal plasseres lavere enn kote + 2,5 moh, må det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse med tanke på mulig springflo/flo/stormflo. Forventede klimaendringer skal legges til grunn ved beregningen av flomfaren.
- Hensynssone H390: Annen fare. Arealet ligger innenfor fareområde for steinsprang, skredfare i bratt terreng eller forurenset grunn i sjø. For soner som angir områder med mulig steinsprangfare tillates ikke tiltak som kan utløse/rammes av steinsprang. Ved regulering og senest ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.
- Hensynssone H530: Hensyn friluftsliv. Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til friluftsliv. Områder avmerket med hensynssone friluftsliv har, i tillegg til viktige landbruksinteresser, også stor verdi for friluftsliv. Ved lokalisering og utforming av tiltak i disse områdene skal hensynet til friluftsliv ivaretas så fremt dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser.
- Hensynssone H560: Bevaring naturmiljø. Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til naturmiljø. Innenfor områder angitt som hensynssone bevaring av naturmiljø bør hensynet til områdets verdi for naturmangfold tillegges særlig stor vekt og konsekvenser for biologisk mangfold være tilstrekkelig vurdert, ved lokalisering og utforming av tiltak.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, men har privat avløpsløsning. Den private avløpsløsningen består av en tett tank på ca. 6000 liter for svartvann og et sandfilteranlegg for gråvann. Det er opplyst at det vil komme krav om tilkobling til kommunalt avløpsanlegg i nær fremtid.

Informasjon fra Sandefjord kommune;

Sandefjord kommune planlegger nye kommunale avløpsstrenger for trykkavløp på Vesterøya, Østerøya og Årø som et ledd i opprydding i spredt avløp og for å bedre miljøtilstanden i Oslofjorden.

Eiendommer som ligger innenfor disse områdene vil få pålegg om tilkobling til kommunalt avløpsnett når infrastrukturen står ferdig. Pålegg gis først etter at anlegget er etablert, og det gis normalt frist for gjennomføring med mulighet for utsettelse.

Hytteiere vil bli ansvarlige for intern tilkobling fra egen eiendom eller hyttefelt frem til kommunens hovedledning. Eksisterende private eller felles renseanlegg kan bli faset ut når kommunal løsning blir tilgjengelig. Tilkobling medfører kostnader, blant annet kommunal tilknytningsavgift samt arbeider på egen tomt eller i hyttefeltet frem til kommunal ledning. For oppdatert informasjon vises det til Sandefjord kommunes nettsider.

Skattemessig formuesverdi

Formuesverdi Kr 884 851 for 2025.

Formuesverdien som fritidsbolig er oppgitt av selger.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg

gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Halvor Molander Ott

Heftelser

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

3907/98/6:

Eiendommens rettigheter:

31.05.1938 - Dokumentnr: 747 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: KNR: 3907 GNR: 98 BNR: 2

Bestemmelse om båt/bryggeplass og brønn

Eiendommen har adgang til å benytte vei som går over gnr. 98 bnr. 2. Eiendommen har også rett til å benytte bryggen på gnr. 98 bnr. 2 som ligger mot Grindholmen (rettigheten er ikke benyttet av nåværende eier) , samt rett til å benytte brønnen som ligger på samme sted.

08.12.2008 - Dokumentnr: 988281 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: KNR: 3907 GNR: 100 BNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 3907 GNR: 100 BNR: 65

Rettighet hefter i: KNR: 3907 GNR: 100 BNR: 66

Bestemmelse om vannledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommen (gnr. 98 bnr. 6) tillates tilknyttet vannledningsnettet for fremføring av vann over gnr. 100 bnr. 2. Kostnader i forbindelse med installasjon og anleggets felleskostnader er et anliggende mellom vannledningens sameie og eier av eiendommen.

3907/98/32:

Eiendommens rettigheter:

08.12.2008 - Dokumentnr: 988281 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: KNR: 3907 GNR: 100 BNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 3907 GNR: 100 BNR: 65

Rettighet hefter i: KNR: 3907 GNR: 100 BNR: 66

Bestemmelse om vannledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommen (gnr. 98 bnr. 32) tillates tilknyttet vannledningsnettet for fremføring av vann over gnr. 100 bnr. 2. Kostnader i forbindelse med installasjon og anleggets felleskostnader er et anliggende mellom vannledningens sameie og eier av eiendommen.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterrett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter.

Offentligrettslig pålegg

Sammendrag av rettsbok (Sandefjord byrett, 29. oktober 1991)

Saken gjaldt en tvist om bruk og plassering av båt plass (fortøyning) mellom to tidligere eiere denne eiendommen og naboeiendom i sydvest. Partene kom til enighet gjennom et rettsforlik om hvordan båt plassen på den vestre brygge skulle brukes. De ble enige om at båten skulle flyttes til en nærmere bestemt posisjon, enten i en vinkel på omtrent 45 grader fra svaberget eller parallelt med dette, og at dette skulle være gjennomført innen 1. juni 1992. Samtidig ble det fastslått at både nåværende og fremtidige eiere av eiendommene har rett til å ha båt plass på denne måten. Det ble også tatt høyde for at båtens retning i praksis kan variere noe som følge av vær og vind.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Oppgitte arealer i salgsoppgave er hentet fra vedlagte takstrapport og megler har ikke kontrollmålt bygningene.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegning ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, samt at avvik og feil kan forekomme.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Meglernes vederlag og utlegg

Provisjon* 1% (forutsatt salgssum 16 000 000), kr 160 000,-
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke inkl foto og markedsføring, kr 23 400,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 950,-
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 6 250,-

Totalt, kr 220 405,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Svae Ove Martin - Laagen bolig den 06.04.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

1.

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

Svar: Ja Sprekk i fuger i dusj i annek. Beskrevet i tilstandsrapport. Ikke registrert fukt i dusjvegg.

4.

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

Svar: Ja Takstmann fant dårlig isolasjon på kryploft syd i hovedhytta.

5.

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

Svar: Ja Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011 Firmanavn: Ivar Kjennerud
Beskrivelse av arbeidet: Byttet takstein, undertak og underliggende papp + byttet impregnerte lekter tak hovedhytta. 2. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995 Firmanavn: APS vinduer
Beskrivelse av arbeidet: Byttet de fleste vinduer og ytterdører hovedhytta. Ikke byttet dør til kryploft og vindu lite soverom 2.etg

6.

Spørsmål: Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning?

Svar: Ja Dårlig vindusramme soverom 1.etg . Vanskelig å åpne og lukke lite vindu i stue ved peis. Begge i hovedhytta.

7.

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

Svar: Ja Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Satt opp levegg mot nabo øst bak sjøbua.

8.

Spørsmål: Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setnings-skader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Svar: Ja Skjevheter i gulv hovedhytta. Beskrevet i tilstandsrapport.

9.

Spørsmål: Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Svar: Ja Ved store nedbørsmengder kan det ligge litt overvann på parkeringsplassen.

10.

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

Svar: Ja Fukt i kjellergulv under kjøkken hovedhytta.

11.

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

Svar: Ja Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1994 Firmanavn: Vet ikke navn på firma
Beskrivelse av arbeidet: Dette ble gjort ifm bygging av annek.

12.

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

Svar: Ja Fukt i krypkjeller under hovedhytta.

13.

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

Svar: Ja Mus og skruketroll

14.

Spørsmål: Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Svar: Ja Det har oppstått en sjelden gang tilbakeslag fra avløp WC hovedhytta. Vannbesparende WC hovedhytta.

15.

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

Svar: Ja Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019 Firmanavn: Koordinert av nabo Jens Gran på vegne av hytteeiere i Øyaveien. Beskrivelse av arbeidet: Installert helårsvann. 2. Hvilket år ble jobben fullført?: 1982 Firmanavn: Vet ikke Beskrivelse av arbeidet: Installert septiktank 3. Hvilket år ble jobben fullført?: 1994 Firmanavn: Vet ikke Beskrivelse av arbeidet: Installert

sandfilteranlegg for gråvann.

16.

Spørsmål: Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Svar: Ja

17.

Spørsmål: Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, ventilasjon eller andre installasjoner?

Svar: Ja Våtrom hovedhytta har kun naturlig ventilasjon og mangler tilluftsventilering f.eks spalte/ventil under dør.

19.

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

Svar: Ja Bunnan i peisen i hovedhytta har fått krumning i støpegodset

20.

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

Svar: Ja Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1975

23.

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

Svar: Ja Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025 Beskrivelse av arbeidet: Fjernet strømtilførsel til lyspunkt hovedbrygge

25.

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

Svar: Ja Sandefjord Kommune har planer om utbedring og endring av avløp for Østerøya.

Detaljer ikke klare enda.

26.

Spørsmål: Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår?

Svar: Ja Bygget nytt anneks. Jordmasser flyttet ifm bygging. Nytt inngangsparti til hovedhytta.

29.

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

Svar: Ja I tilstandsrapport fra takstmann så står det at deler av eiendommen ligger innenfor kartlagt område for stormflo.

34.

Spørsmål: Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Svar: Ja Innflygningen til Torp gjør at litt flystøy kan høres innimellom.

36.

Spørsmål: Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter?

Svar: Ja Sandefjord Kommune jobber med felles avløp på Østerøya.

37.

Spørsmål: Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

39.

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

Svar: Ja Feieluke ikke funnet på peis hovedhytta. Peis ikke brukt på over 20 år. Vi har et veilag som tar seg av vedlikehold av felles vei fra postkassene til hytta.

40.

Spørsmål: Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

41.

Spørsmål: Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Svar: Ja Har avtale med nabo Jens Gran om å klippe hekken mellom oss annethvert år .

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven.

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder.

Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1

for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings-sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms-megler eller en bygnings-sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Kontaktpersoner

Marius Christensen Lindhjem
Eiendomsmegler / Fritid
Telefon: 915 49 529
E-post: marius.lindhjem@em1sornorge.no

Daniel Kamås Shahabi
Eiendomsmegler
Telefon: 954 64 390
E-post: daniel.shahabi@em1sornorge.no

Ansvarlig megler

Marius Christensen Lindhjem

Eiendomsmegler / Fritid

Telefon: 915 49 529

E-post: marius.lindhjem@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Sandefjord

Postboks 216

3201 SANDEFJORD

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



































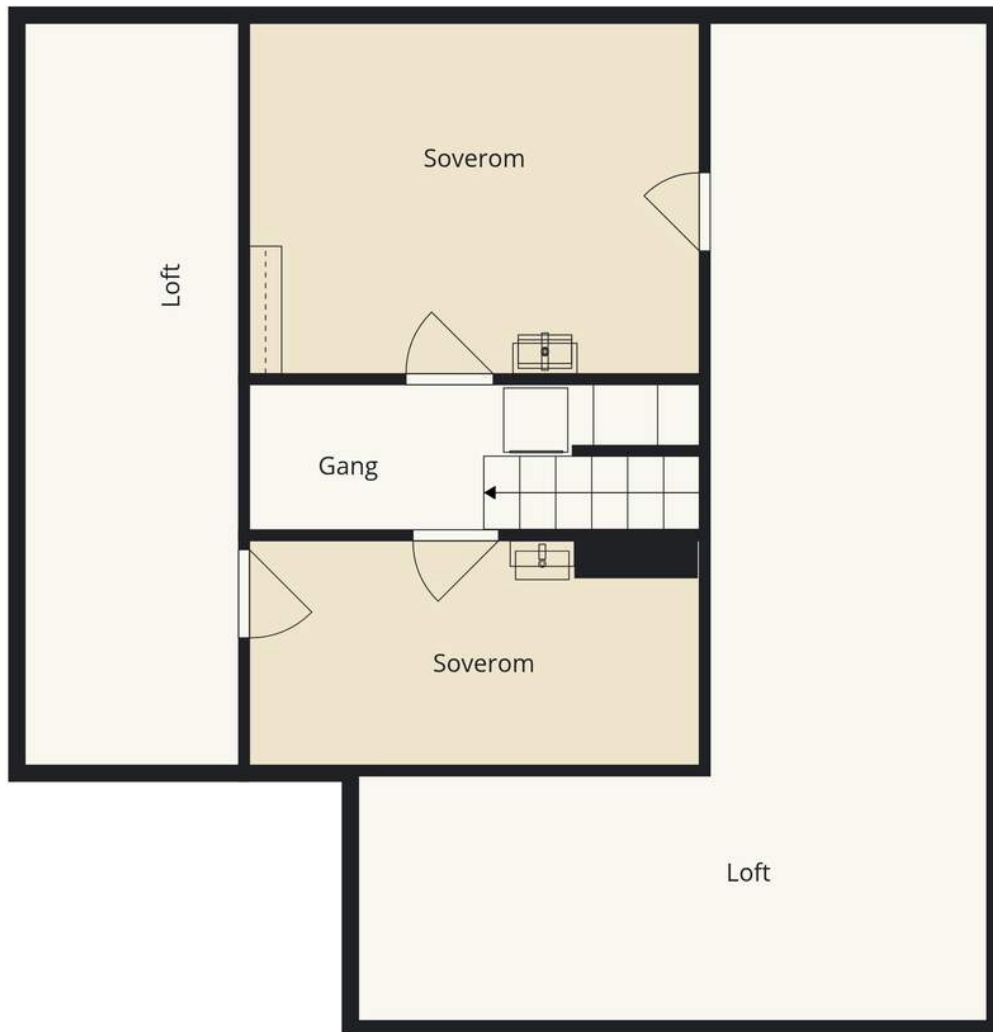


Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

ØYAVEIEN 30

AVSTAND TIL SJØ

34 m



OFFENTLIG TRANSPORT

Sandefjord lufthavn Torp	19 min
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	13 min 8.5 km
Torp stasjon Linje RE11, RX11	14 min 10.2 km
Busk snuplass Linje 161	5 min 4.1 km
Kastetskogen Linje 161	5 min 4.4 km

AVSTAND TIL BYER

Sandefjord	13 min
Tønsberg	36 min
Skien	58 min
Oslo	1 t 33 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Østerøyveien	7 min
Kople Indre Havn Sandefjord	10 min

HAVNER I OMRÅDET



- Flautangen Småbåthavn
- Ormestadvika Havn
- Framnæs Maritime Senter
Drivstoff
- Sandefjord Gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Småbåthavna i Sandefjord
Drivstoff

AKTIVITETER

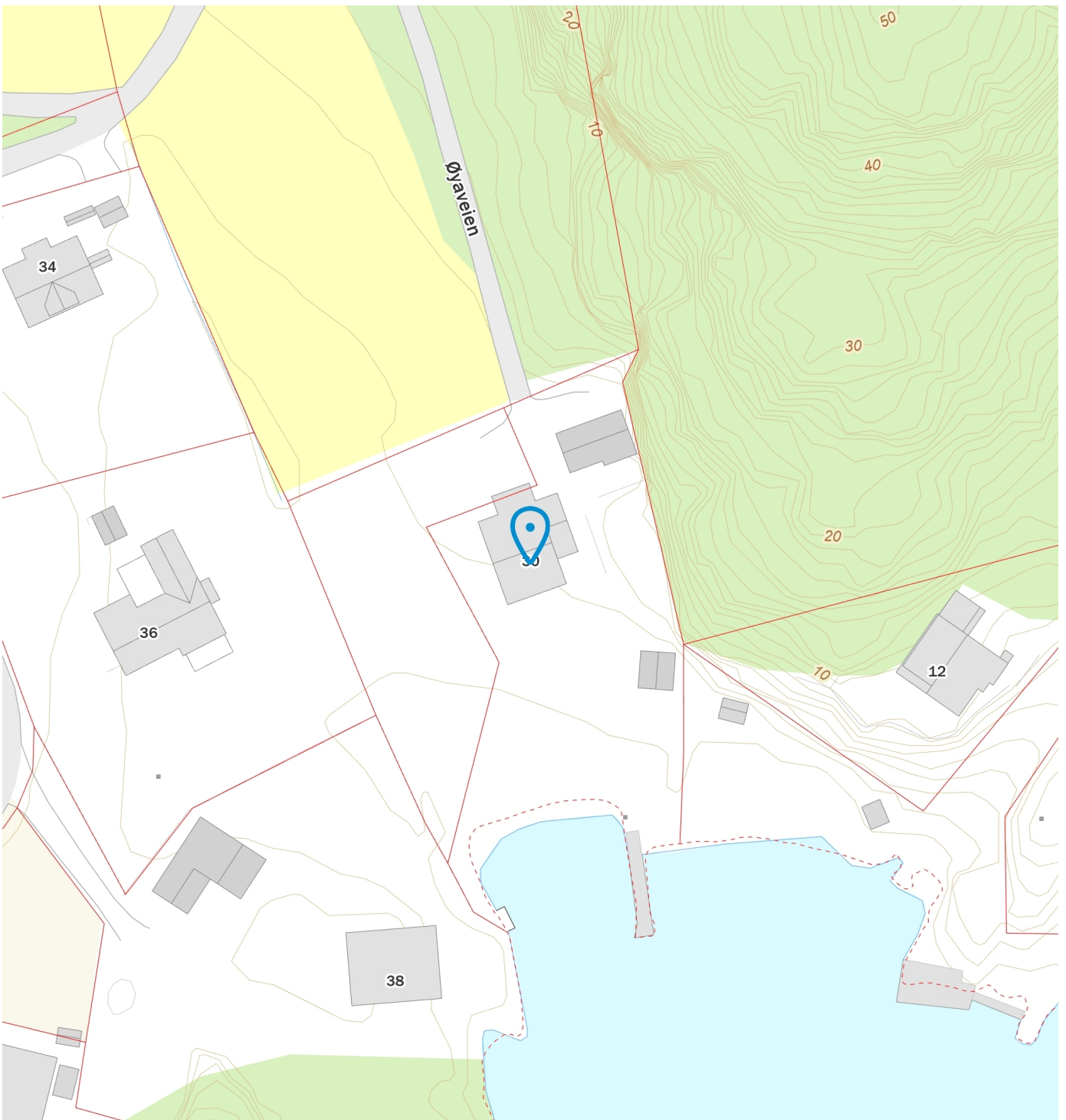
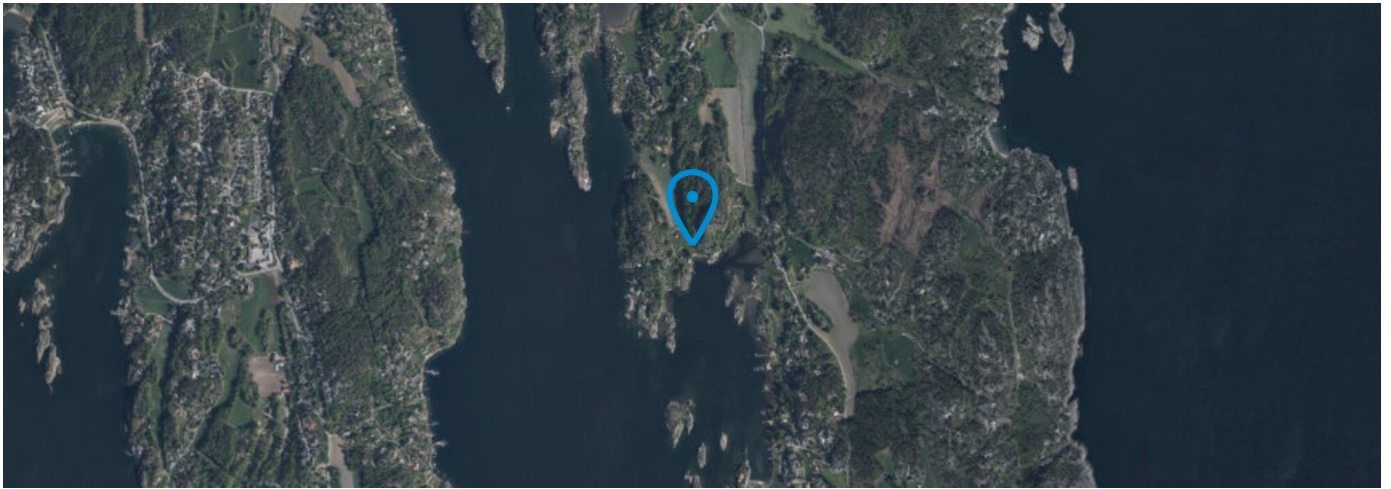
Flautangen badeplass	3 min
Nordre Trubervika badeplass	5 min
Skjellvika badeplass	6 min
Strandvika badeplass	7 min
Yxney badeplass	8 min
Lahelle badeplass	8 min
Sandefjord Bowling&Biljard	9 min

SPORT

Østerøya idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	7 min 5.4 km
Gokstad skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 5.9 km
EVO Sandefjord Øst	9 min
Fresh Fitness Sandefjord	10 min

DAGLIGVARE

Joker Gjekstad Søndagsåpent	6 min 4.9 km
Rema 1000 Østerøyveien PostNord	7 min 6.1 km



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.




Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Øyaveien 30, 3237 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 98,98, bnr. 6,32, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 06.04.2026

Oppdragsnr.: 22470-1153

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: VL7342

Autorisert foretak: Lågen Bolig AS

Sertifisert Takstingeniør: Ove Martin Svae



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

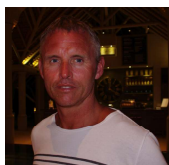
Vedlegg: Takstrapport

Lågen Bolig AS

Lågen Bolig AS tilbyr taksering og rådgivningstjenester med fokus på kvalitet, faglig presisjon og trygg gjennomføring. Selskapet er sertifisert for utarbeidelse av tilstandsrapporter, verdivurderinger samt bistand innen byggesak.

Med bakgrunn som byggmester og erfaring fra praktisk byggevirksomhet har vi et solid grunnlag for å vurdere boligers tekniske tilstand i tråd med gjeldende regelverk og god byggeskikk. Våre rapporter utarbeides med mål om å gi et korrekt, forståelig og beslutningsrelevant grunnlag for både selger og kjøper.

Vi legger vekt på tydelig kommunikasjon, grundige vurderinger og høy faglig standard i alle oppdrag.



Rapportansvarlig

Ove Martin Svae

Ove Martin Svae
Uavhengig Takstingeniør
oms@laagenbolig.no
908 75 381



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av hovedhytte opprinnelig oppført i 1938, med tilbygg og ombygginger fra 1969, samt annekts oppført i 1995 og sjøbod fra 1978. Bebyggelsen fremstår som en tradisjonell og godt tilpasset fritidseiendom med sjønær beliggenhet og gode uteområder.

Hovedhytten har romløsninger over to plan og fremstår som funksjonell for fritidsbruk. Bygningen har bygningsdeler fra ulike byggeperioder, noe som er naturlig for eiendommer med denne historikken. Det er registrert enkelte forhold som må påregnes vedlikeholdt eller oppgradert over tid, særlig knyttet til våtrom og privat avløpsløsning.

Annekts fra 1995 er fundamentert med lettklinkerblokker og Leca-plank som bjelkelag og fremstår konstruktivt stabilt ved visuell kontroll. Bygget har installert elektrisk fyrkjele og vannbåren varme. Det er i tillegg montert 2 panelovner.

Sjøboden fra 1978 er en praktisk tilleggsbygning tilpasset bruk ved sjø og bidrar til eiendommens maritime kvaliteter.

Eiendommen har attraktiv og sjønær beliggenhet med sandstrand og egne brygger. Som for de fleste fritidseiendommer av tilsvarende alder må det påregnes normalt løpende vedlikehold og enkelte fremtidige oppgraderinger.

Romfordeling hovedhytte

Hovedplan:
Vindfang: 3,9 m²
Kjøkken: 14,9 m²
Soverom: 9,3 m²
Stue: 21,3 m² + 14,8 m²
Bod: 4,4 m²
Bad: 3,7 m²
Gang: 12,1 m²

Loftsplan:
Gang: 4 m² (ALH 2 m²)
Soverom 1: 8 m² (ALH 4,9 m²)
Soverom 2: 5 m² (ALH 3,6 m²)

Romfordeling annekts
Bad 2,6 m²
Soverom 7,4 m²
Stue/soverom 13,5 m²
Gang 1,1 m²

Fritidsbolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking ble rehabilitert i 2011. Taket er tekket med tegltakstein over bordtak med underliggende papp. Det er benyttet impregnerte lekter. Taket er besiktiget fra taknivå, og det er observert tilfredsstillende lufting mellom undertak og takstein. Konstruksjonen fremstår som en tradisjonell luftet takkonstruksjon i normal teknisk stand.

Takrenner, beslag og nedløp er utført i lakkert stål.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning. Alle bygningene på eiendommen ble sist beiset i 2021.

Takkonstruksjonen er utført som tradisjonell sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er åpen og tilgjengelig for inspeksjon i kott på begge langsider. Kottdører er utført som isolerte treluker. Det er montert diffusjonssperre på kald side av kottdørene.

Bygningen har beiseede trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er utvendig beslått med aluminium, noe som gir økt værbestandighet og redusert vedlikeholdsbehov. Vindu i gavl mot øst i soverom i 2. etasje er av eldre dato sammenlignet med øvrige vinduer.

Hovedytterdørene er utført i malt treverk og er utvendig beslått med aluminium for økt værbestandighet og redusert vedlikeholdsbehov.

Det er i tillegg etablert en dør i gavl med adgang til lagerloft. Denne døren er av eldre utførelse.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvflater består av furugulv, fliser og gulvbelegg. Vegger er utført med trepanel, malte plater og strie. Himlinger har malte plater og trepanel.

Etasjeskilleren er utført som tradisjonelt trebjelkelag. Det ble foretatt nivellering/måling av gulvoverflater i hovedetasjen, hvor det ble registrert høydeavvik i flere rom. Avvikene fremgår av målinger dokumentert under tilhørende bilder i rapporten.

Fritidsboligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv. Krypkjelleren er inspisert via flere adkomstpunkter. Adkomst til hoveddelen skjer via luke i mur på vestsiden av fritidsboligen. Krypkjeller under kjøkken ble inspisert via luke i kjøkkengulv. Dette rommet fungerer også som teknisk rom og inneholder varmtvannstank samt vann- og avløpsinstallasjoner. Det er montert luftavfukter i dette området som blåser tørr luft videre til øvrige deler av krypkjelleren via kanaler.

Krypkjeller under stue og gang har adgang via luke i gulv under trapp og ble inspisert ved senere befaring.

Eier opplyser at krypkjelleren er sikret mot gnagere og fukt. Det er fremlagt dokumentasjon fra Anticimex (2024) som viser utførte tiltak, herunder tetting av åpninger, montering av netting, sikring av gjennomføringer samt etablering av plast/fuktsperre på grunn. Ved befaring ble det observert plast på grunnen og netting som sikring mot skadedyr. Det er også etablert kanalanlegg som fordeler tørr luft fra avfukter til deler av krypkjelleren.

Det er montert svintrapp med tette opptrinn fra hovedetasje til loft. Trappen er utført i malt treverk.

Innvendige dører er malte fyllingsdører i tre. Dørene fremstår som tradisjonelle og tidsmessige for bygningens alder.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad – 3,7 m²

Badet er opprinnelig fra byggeåret 1969, med noe senere oppgradering i dusjsonen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider som er utført i rommet.

Vegger er utført med baderomsplater med synlige skjøter og plateavslutninger i hjørner. Himlingen består av malte himlingsplater. Gulvet er belagt med vinylbelegg med oppkant mot vegg.

Det er etablert en dusjnise med oppkant mot øvrig del av badet. Sluket er plassert i dusjsonen. Fall i dusjnisen ble målt til ca. 15 mm. I øvrig del av rommet er det ikke registrert fall mot sluk.

Sluket er av plast, og vinylbelegget fungerer som synlig tettesjikt. Eier opplyser at dusjnisen ble fornyet for ca. 10–15 år siden.

Badet er utstyrt med servant, toalett og dusj med forheng.

Ventilasjon skjer via naturlig ventilering gjennom veggventil.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom (gang) uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til ca. 6 vektprosent, noe som indikerer tørre forhold på befaringsdagen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Oppvaskkum er nedfelt i benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr. Gulvet er belagt med gulvbelegg.

Det er i tillegg plassert et kjøleskap i trappegangen. Dette skapet er utstyrt med isbitmaskin. Avtrekk fra kjøkkenet skjer via vifte montert direkte i yttervegg. Løsningen var vanlig på byggetidspunktet. Tilluft via ventiler i tilstøtende rom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobberør. Det er installert magnetventiler på vanninstallasjonen som kan stenge vanntilførselen via bryter. Løsningen fungerer som en sikkerhetsinnretning som gjør det mulig å stenge vannet ved behov, for eksempel ved fravær eller ved mistanke om lekkasje.

Avløpsrør er av plast.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer gjennom trykk- og temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft. For optimal funksjon bør ventiler holdes åpne og rengjøres jevnlig for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning.

Det er montert servant med tilkoblet vann og avløp på begge soverom i 2. etasje. Rørføringer er synlige under servantene. Videre er det etablert opplegg for vaskemaskin i trappegangen. Det er ikke registrert sluk eller annen form for lekkasjesikring i disse rommene.

Det er installert varmepumpe med innedel plassert i gang og utedel montert på gavlvegg mot øst. Eier opplyser at service på varmepumpen er utført av eier.

Varmtvannstank på ca. 120 liter er plassert i krypkjeller under kjøkken. Tanken er tilkoblet kobberør og er utstyrt med sikkerhetsventil og manometer. Installasjonen er etablert i et rom som også fungerer som teknisk rom med vann- og avløpsføringer. Elektrisk tilkobling er utført via stikk/fordelingspunkt i krypkjeller.

Det er montert luftavfukter i krypkjeller under kjøkken. Avfukteren blåser tørr luft videre til deler av øvrig krypkjeller via kanaler. Løsningen fremstår som et tiltak for å redusere fuktbelastning i krypkjellerkonstruksjonen. Krypkjellere er generelt utsatt for fuktproblematikk som følge av temperaturforskjeller og begrenset ventilasjon. Funksjon og kapasitet på anlegget er ikke kontrollmålt ved befaring.

Sikringssskap er plassert i gang i 2. etasje. Anlegget er utstyrt med automatsikringer, og kursene fremstår merket. Hovedsikring er oppgitt til 63 A. Det er etablert egen fordeling til annekset med 40 A kurs. Strømmåler er av nyere type (AMS-måler). Alder på sikringssskap og øvrig installasjon er ukjent.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av løsmasser. Fritidsboligen er oppført på ringmur og pilarer av sementblokker. Grunnmuren er utført i sementblokker og betongpilarer. Det ble ikke observert noe utvendig dreneringssystem ved befaring.

Forstøtningsmurer på eiendommen er oppført i betongstein. På toppen av enkelte forstøtningsmurer er det etablert sittebenker i impregneret treverk.

Tomten er opparbeidet med grusarealer og større plenarealer som strekker seg ned mot egen sandstrand og sjø. Terrenget rundt bygningen fremstår generelt jevnt og oversiktlig. Det er observert fall bort fra grunnmur på alle sider av bygningen, noe som bidrar til tilfredsstillende bortledning av overflatevann fra konstruksjonen.

Eiendommen ligger sjønært og innenfor 100-metersbeltet langs sjø. I henhold til tilgjengelig risikorapport ligger deler av eiendommen innenfor kartlagt område for stormflo. Dette innebærer at lavtliggende terreng mot sjø kan være eksponert ved ekstreme vannstandshendelser med ulike gjentakintervall.

Bygningen fremstår plassert noe høyere enn strandlinjen. Ved kombinasjon av høyvann, springflo og vindpåvirkning kan det likevel ikke utelukkes at vann kan nå deler av utearealene. Forholdet vurderes som stedbetinget og normalt for sjønære eiendommer. Det ble ikke registrert terrengforhold som tilsier utilfredsstillende avrenning eller fall mot bygningen på befaringsdagen.

Utvendige avløpsrør er av plast og opplyst å være fra 1982. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2008. Eiendommen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen har privat avløpsløsning bestående av tett tank for svartvann og sandfilteranlegg for gråvann.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Ved gjennomgang av bygningsdelene er det avdekket enkelte

Beskrivelse av eiendommen

forhold som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.

For en nærmere beskrivelse av disse forholdene, inkludert vurdering av konsekvens og anbefalte tiltak, vises det til eget kapittel Helse, miljø og sikkerhet (HMS) senere i rapporten.

Anneks - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er utført med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og pipe) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på taket eller foreta inspeksjon fra stige under befaringen. Selv om det ikke ble avdekket synlige skader fra bakkenivå, kan det ikke utelukkes at nærmere inspeksjon på taket kunne avdekket forhold som ikke er synlige fra terreng. Eventuell nærmere undersøkelse bør utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Takrenner, beslag og nedløp er utført i lakkert stål.

Pipen i annekset er opplyst å være sjelden i bruk. Ifølge eier har brann- og feiervesenet ikke stilt krav til feietrinn eller plattform på taket, slik det er gjort for hovedhytten. Opplysningene er basert på informasjon gitt av eier.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som tradisjonell sperrekonstruksjon.

Annekset har beisede trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er utvendig beslått med aluminium for økt værbestandighet og redusert vedlikeholdsbehov.

Hovedytterdøren er en malt tredør som utvendig er beslått med aluminium, noe som gir økt værbestandighet og redusert vedlikeholdsbehov.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvflater består av fliser. Vegger er utført med trepanel, og himlinger har trepanel.

Etasjeskilleren er utført som betongdekke.

Annekset har elementpipe og peis med innsats. Pipen er opplyst å være sjelden i bruk og har ikke vært feiet.

Bygningen har krypkjeller under Lecadekke. Tilkomst til krypkjelleren er via luke i grunnmur på østsiden av bygningen. Krypkjelleren ble inspisert ved befaringsdag. Grunnen består av løsmasser/pukk, og det er synlige rørføringer og kanaler i krypkjelleren. Konstruksjonen fremstår som typisk for byggeperioden med Lecadekke opplagt på ringmur.

Det ble ikke registrert synlige tegn til skader eller unormale forhold i den delen av krypkjelleren som var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Innvendige dører er malte fyllingsdører. Det er montert skyvedører til stue og soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra byggeåret 1995. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet.

Vegger er flislagt, og himlingen er malt. Overflatene fremstår med normal brukslitasje i henhold til alder og bruk. Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.

Det er målt fall mot sluk både utenfor og innenfor dusjnisen. Fra gulv ved dør og frem mot dusjnisen er fallet målt til ca. 18 mm. Fall i dusjnisen er tilsvarende målt og vurderes som tilfredsstillende. Det er etablert en tett oppkant/terskel inn til dusjnisen. Denne fungerer som avgrensning av dusjsonen, men kan samtidig medføre at eventuelt lekkasjevann utenfor nisjen ikke nødvendigvis ledes til sluk.

Det ble ikke registrert synlige skader på fliser eller fuger utover normal brukslitasje. Sluket er av plast, og det er opplyst smøremembran med ukjent utførelse.

Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett samt dusjløsning med forheng.

Det er etablert vannbåren gulvvarme i rommet. Fordelingsanlegg for gulvvarmen er plassert i baderomsinnredningen under servant, med rørføringer og ventiler montert i skap.

Ventilering skjer via elektrisk styrt avtrekksvifte montert i yttervegg. Tilluft skjer via spalte ved dørterskel, noe som gir forutsatt luftgjennomstrømning ved bruk.

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon fra stue på baksiden av dusjsonen. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen ble målt til ca. 6 %, noe som indikerer tørre forhold på befaringsdagen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har enkel kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er installert kjøleskap og to kokeplater av type Bauknecht.

Det gjøres oppmerksom på at annekset ikke er godkjent med kjøkkenløsning i henhold til foreliggende byggetegninger. Kjøkkeninnredningen anses derfor som en installasjon som ikke inngår i godkjent bruk av bygningen.

Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Tilluft skjer via veggventiler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført i kobberør. Rørføringer kan inspiseres fra krypkjeller. Avløpsrør er av plast, og disse rørføringene er også tilgjengelige for inspeksjon fra krypkjeller.

Annekset har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer gjennom trykk- og temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft. For optimal funksjon bør ventiler holdes åpne og rengjøres jevnlig for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning.

Annekset er utstyrt med elektrisk fyrkjele (el-kasset) som forsyner

Beskrivelse av eiendommen

vannbåren varme. Effekten på el-kassetten er anslått til ca. 3–4 kW. Anlegget fremstår som en eldre installasjon med synlige rørføringer, ventiler og fordelingskomponenter. Anlegget ble startet opp av eier på befaringsdagen og fungerte normalt ved enkel funksjonskontroll. Det er imidlertid ikke foretatt nærmere teknisk kontroll, kapasitetsmåling eller belastningstest av anlegget.

Annekset får varmt tappevann fra varmtvannstank plassert i hovedhytten. Vannforsyningen mellom byggene er etablert via nedgravde vannledninger i bakken. Det er opplyst at det er lagt varmekabel langs rørene for å redusere risiko for frost i ledningene mellom byggene. Løsningen er vanlig for tilførsel av vann mellom bygninger på fritidseiendommer. Tilstanden på nedgravde rør og varmekabel kunne ikke kontrolleres ved befaring.

Det er installert tank tilknyttet vannbåren gulvvarme. Tanken fremstår som en akkumulatortank/buffer for et lukket varmeanlegg. Anlegget var ikke i drift på befaringsdagen, og funksjon er derfor ikke testet. Vurderingen er basert på visuell kontroll.

Annekset har eget sikringsskap plassert i gang. Anlegget er opplyst å være fra 1995. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og hovedsikring på 32 A. Kursene fremstår merket, og det er installert jordfeilvern. Anlegget fremstår som en typisk installasjon fra midten av 1990-tallet. Det er ikke foretatt funksjonstest eller kontrollmålinger av det elektriske anlegget, og vurderingen er derfor basert på visuell kontroll.

Det er i tillegg montert to panelovner i annekset.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av løsmasser. Dreneringen er opplyst å være fra 1995. Det er synlig knasteplast (Platon) langs grunnmur over terreng.

Annekset er fundamentert med grunnmur oppført i lettklinkerblokker (Leca). Under grunnmuren er det etablert stripefundamenter i betong. Det er montert Leca-plank som bjelkelag opplagt på ringmur. Denne konstruksjonsløsningen var en vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet og gir et massivt og stivt dekke.

Annekset er plassert tett inntil fjellvegg på baksiden. Terrenget foran og på sidene av bygningen er opparbeidet med belegningsstein og grus, og det er registrert fall bort fra bygningen.

Utvendige avløpsrør er av plast og opplyst fra byggeår (1995). Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra samme periode. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Ved gjennomgang av bygningsdelene er det avdekket enkelte forhold som har betydning for helse, miljø og sikkerhet. For en nærmere beskrivelse av disse forholdene, inkludert vurdering av konsekvens og anbefalte tiltak, vises det til eget kapittel Helse, miljø og sikkerhet (HMS) senere i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Loftsetasjen er godkjent bruksendret i 2026. Bruksendringen er gitt med forutsetning om at det monteres takvindu i det ene soverommet for å oppnå tilfredsstillende dagslysforhold. Dette tiltaket er pr. rapportdato ikke utført. For å oppfylle forutsetningene i godkjenningen anbefales det at takvindu etableres som forutsatt.

Anneks

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

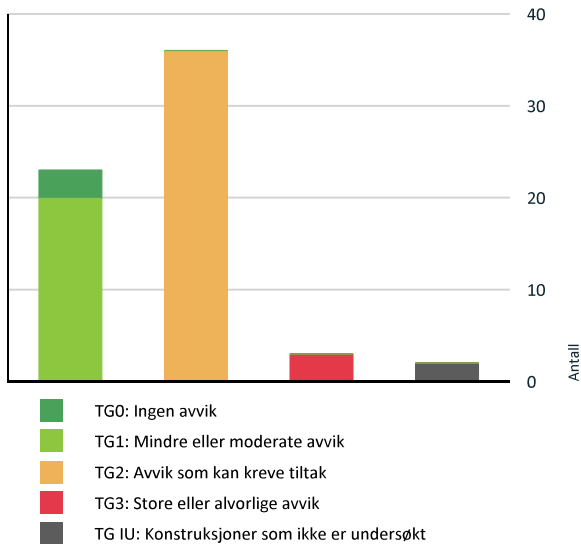
Sjøbod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Vi har utarbeidet tegninger av bygget for eier, men de er ikke en del av kommunens arkiv.

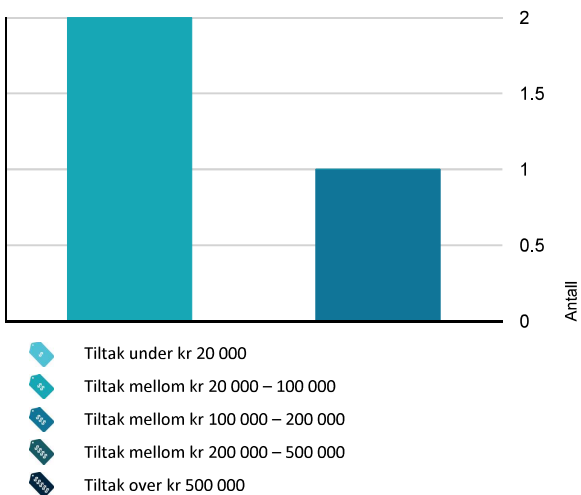
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad 3,7 m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad 3,7 m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken 14,9 m² > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken 14,9 m² > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 3,7 m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 3,7 m² > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Anneks

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 2,6 m² > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 2,6 m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 2,6 m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Fritidboligen skal selges

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1938

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1975	Modernisering	Ny peis ble installert
1994	Modernisering	Installert sandfilteranlegg for gråvann.
1995	Modernisering	Byttet de fleste vinduer og ytterdører hovedhytta. Ikke byttet dør til kryploft og vindu lite soverom 2.etg.
2011	Modernisering	Ny takstein hele fritidsboligen.
2019	Modernisering	Inninstallert helårsvann Koordinert av nabo Jens Gran på vegne av hytteeiere i Øyaveien.
2021	Modernisering	Malt utvendig alle byggene på eiendommen.
2022	Modernisering	Malt vegger og tak på kjøkken og peisestue .
2024	Modernisering	Laget gjerde mot nabo ved sjøboden.
2024	Modernisering	Ny sittebenker på toppen av støttemur.
2024	Modernisering	Montert ventilasjonsaggregat med avfukting i store deler av kjeller hovedhytta.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking ble rehabilitert i 2011. Taket er tekket med tegltakstein over bortak med papp. Det er benyttet impregnerte lekter. Taket er besiktiget fra taknivå, og det er observert tilfredsstillende lufting mellom undertak og takstein. Konstruksjonen fremstår som tradisjonell, luftet takkonstruksjon i normal teknisk stand.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Øyaveien 30, 3237 SANDEFJORD
Gnr 98 - Bnr 6
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



TE1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



Feieplattform ved pipe



Feietrinn til pipe

TE2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Beiset alle bygninger siste gang i 2021.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TE2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har tradisjonell sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er åpen og tilgjengelig for inspeksjon i kott på begge langsider. Kottdører er utført som isolerte treluker. Det er montert diffusjonssperre på kald side av kottdørene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert manglende og/eller mangelfull isolering i overgang mellom knevegg og skråtak enkelte steder, noe som gir brudd i det isolerende sjiktet.

Diffusjonssperre på kottdører er plassert på kald side. Diffusjonssperre skal normalt plasseres på varm side av konstruksjonen for å hindre fukttransport inn i kald sone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

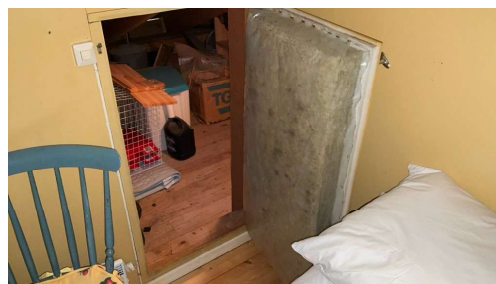
Manglende isolasjon i overgangssoner kan medføre økt varmetap, kaldras og lokal risiko for kondens.

Feil plassering av diffusjonssperre kan øke risiko for fuktvandring inn i konstruksjonen, med potensiell kondens og fuktskader over tid dersom temperatur- og fuktforhold er ugunstige.

Tiltak

Det anbefales å etterisolere overgang mellom knevegg og skråtak slik at isolasjonssjiktet blir sammenhengende.

Diffusjonssperre på kottdører bør flyttes eller etableres på varm side av konstruksjonen for å sikre korrekt fuktteknisk oppbygging. Samtidig bør kontinuitet i dampspersjiktet kontrolleres.



1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har beiset trevinduer med 2-lags glass, utvendig beslått med aluminium for økt værbestandighet og redusert vedlikeholdsbehov. Vindu i gavli mot øst i soverom i 2. etasje er av eldre dato sammenlignet med øvrige vinduer.

Årstall: 1995

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Øyaveien 30, 3237 SANDEFJORD
Gnr 98 - Bnr 6
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

Vindu i gavl mot øst i soverom 2. etasje har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert funksjonssvikt ved befarings, men alder tilsier økt sannsynlighet for svekket tetthet i isolerglass og slitasje på beslag og tetningslister.

Vinduet settes til tilstandsgrad 2 (TG2) på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens

Eldre isolerglass kan over tid utvikle punktering med kondens mellom glassene. Slitte pakninger kan gi redusert lufttetthet og økt varmetap. Risiko for behov for utskifting på mellomlang sikt må påregnes.

Tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av tetthet og funksjon. Utskifting må påregnes innen overskuelig tid som følge av alder.



Rømningsvindu 2 etg.



TG2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte hovedytterdører. Dørene er utvendig beslått med aluminium, noe som gir økt værbestandighet og redusert vedlikeholdsbehov.

Det er i tillegg etablert en dør i gavl med adkomst til lagerloft. Denne døren er av eldre utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dør i gavl til lagerloft er av eldre type og fremstår med normal aldersslitasje. Låsemekanismen lot seg ikke åpne på befaringsdagen.

Døren settes til tilstandsgrad 2 (TG2) på bakgrunn av alder og registrert funksjonssvikt i lås.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens

Manglende funksjon i lås medfører redusert brukbarhet og kan gi svekket sikring. Eldre dør kan også ha redusert tetthet og isolasjonsevne sammenlignet med nyere løsninger.

Tiltak

Det anbefales reparasjon eller utskifting av låsemekanisme. Dersom døren for øvrig har svekket funksjon eller tetthet, bør utskifting vurderes.

Tilstandsrapport



Dør i gavlvegg til lagerloft.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse utført i impregnert treverk. Areal ca. 11 m².

Det er tilkomst til terrassen fra gang via ytterdør samt direkte adkomst fra terreng via trapp. Konstruksjonen fremstår som tradisjonell trekonstruksjon med åpne spalter mellom terrassebord.

Normal slitasje og overflatepåvirkning må påregnes for utvendig trekonstruksjon.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper er utført i impregnert treverk.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater består av furugulv, fliser og gulvbelegg. Vegger er utført med trepanel, malte plater og strie. Himlinger har malte plater og trepanel.

Årstall: 1969

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater består av eldre materialer fra ulike perioder. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på gulv, vegger og himlinger. Furugulv har stedvis synlig slitasje og mindre ujevnheter. Gulvbelegg fremstår med alderspreg, og flislagte gulv har normal overflatepåvirkning. Vegger med panel, malte plater og strie har overflater med synlige merker og kosmetisk slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

Forholdene vurderes i hovedsak som estetiske og aldersrelaterte. Ujevnheter i gulv kan påvirke opplevelsen av planhet, men gir ikke indikasjon på akutt konstruksjonssvikt ut fra visuell vurdering. Eldre overflater må påregnes løpende vedlikehold og gradvis oppgradering.

Tiltak

Det anbefales overflateoppgradering etter behov og ønsket standard. Ved eventuell rehabilitering bør det samtidig vurderes kontroll av underliggende konstruksjoner der det er registrert nivåforskjeller.

Begrunnelse for TG 2:

Overflatene har tydelig alderspreg og registrerte gulvavvik, men uten tegn til alvorlig konstruktiv svikt på befaringsdagen. Forholdet anses å kreve vedlikehold og på sikt oppgradering, men ikke umiddelbare tiltak.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som tradisjonelt trebjelkelag.

Det ble foretatt nivellering/måling av gulvoverflater i hovedetasjen. Det ble registrert høydeavvik i flere rom. Avvikene fremgår av målinger dokumentert under bildene.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens

Skjevheter i trebjelkelag kan medføre:

visuell opplevelse av skjevhet

knirk i gulv

utfordringer ved fremtidig overflateoppgradering

Tiltak

Ved fremtidig oppgradering av gulv kan det vurderes avretting.

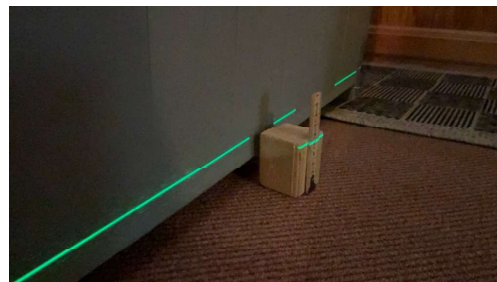
Dersom avvikene øker over tid eller det observeres nye sprekker/deformasjoner, bør konstruksjonen undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

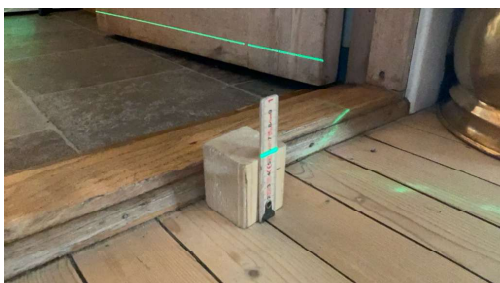
Tilstandsrapport



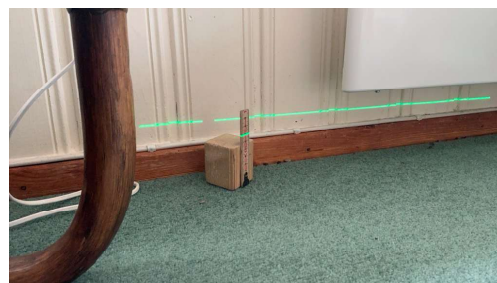
Kjøkken 35 mm gjennom rommet .



Gang 17mm



Stue 20mm



Stue 30mm

TG2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Fritidsboligen har mursteinspipe fra byggeåret og peis med innsats (fra 1975).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert at bunnplate i peisinnsatsen har slått seg/deformert som følge av høy temperaturbelastning.

Deformasjon i bunnplate indikerer slitasje og varmebelastning over tid.

Ildstedet settes til tilstandsgrad 2 (TG2) på bakgrunn av registrert slitasje og behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

Deformert bunnplate kan påvirke forbrenningsforhold og funksjon i ildstedet. Over tid kan dette føre til ytterligere slitasje eller redusert sikkerhet dersom forholdet ikke utbedres.

Det ble ikke registrert synlige sprekker i peiskappe eller skorstein ved visuell kontroll, men pipe og ildsted må alltid vurderes av fagperson ved større tiltak.

Tiltak

Det anbefales kontroll av peisinnsats og bunnplate av kvalifisert fagperson. Utskifting av bunnplate eller eventuell oppgradering av innsats bør vurderes. Videre anbefales jevnlig feiing og tilsyn i henhold til kommunale krav.



Tilstandsrapport

Krypjkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv.

Krypkjelleren er inspisert via flere adkomstpunkter. Adkomst til hoveddelen av krypkjelleren skjer via luke i mur på vestsiden av fritidsboligen. Krypkjeller under kjøkken ble inspisert via luke i kjøkkengulv. Dette rommet fungerer også som teknisk rom og inneholder varmtvannstank samt vann- og avløpsinstallasjoner. Det er montert luftavfukter i dette området som blåser tørr luft videre inn i øvrige deler av krypkjelleren via kanaler.

Krypkjeller under stue og gang har adkomst via luke i gulv under trapp og ble inspisert ved senere befarings.

Eier opplyser at krypkjelleren er sikret mot gnagere og fukt. Det er fremlagt dokumentasjon fra Anticimex (2024) som viser utførte tiltak, herunder tetting av åpninger, montering av netting, sikring av gjennomføringer samt etablering av plast/fuktsperre på grunn. Ved befarings ble det observert plast på grunnen og netting som sikring mot skadedyr. Det er også etablert kanalanlegg som fordeler tørr luft fra avfukter til deler av krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert fuktighet i området under varmtvannstanken. Dette kan skyldes mindre lekkasje, kondensdannelse eller svette fra tank eller tilhørende rørføringer. Årsaken kunne ikke fastslås ved befarings.

Forholdet er vurdert til TG 2 på bakgrunn av registrert fukt og usikkerhet rundt årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

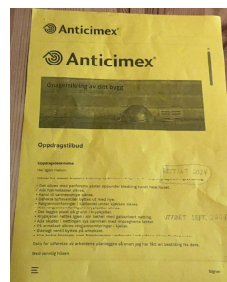
Vedvarende fukt i krypkjeller kan over tid medføre:

- Økt fuktbelastning i konstruksjonen
- Risiko for muggsopp og biologisk vekst
- Påvirkning av tilstøtende materialer

Tiltak

Det anbefales nærmere kontroll av varmtvannstank og tilkoblinger for å avklare om fukt skyldes lekkasje eller kondens.

Tilstandsrapport



Utført utbedring i deler av krypkjeller



Luftavfukter montert i kjeller under kjøkken



Fuktighet ved varmtvannstank



Krypkjeller under stue, gang. Sikret med fuktsperre og netting på bakken.



Målte fuktinnhold til 15% i bjelkelag.



TC2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er montert svingtrapp med tette opptrinn fra hovedetasje til loft. Trappen er utført i malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Trappen har manglende rekkverk/håndløper på deler av løpet, noe som reduserer sikkerheten ved bruk. Det er utført utskjæring i yttervange for plassering av kjøleskap. Dette innebærer inngrep i bærende konstruksjon og medfører svekkelse av trappens bæreevne. Trappen vurderes å ikke tilfredsstillende dagens krav til sikkerhet og stabilitet. Bygningsdelen settes til TG2 på bakgrunn av konstruktiv svekkelse og sikkerhetsmessige mangler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens

Manglende rekkverk og håndløper øker risiko for fallulykker. Inngrep i yttervange kan medføre redusert bæreevne og økt risiko for deformasjon eller svikt over tid.

Tiltak

Det anbefales at trappen gjennomgås av fagkyndig og at konstruktiv forsterkning eller utskifting vurderes. Det bør etableres tilfredsstillende rekkverk og håndløper i hele trappeløpet.



TG2 Innvendige dører

Beskrivelse

Fritidsboligen har malte fyllingsdører i tre. Dørene fremstår som tradisjonelle og tidsmessige for bygningens alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

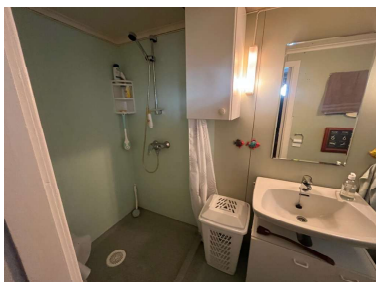
ETASJE > BAD 3,7 M2

Generell

Beskrivelse

Badet er opprinnelig fra byggeåret 1969, med noe senere oppgradering i dusjsonen. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeider som er utført i rommet.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 3,7 M2

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomsplater med synlige skjøter og plateavslutninger i hjørner. Himling består av malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater, herunder misfarging og påvirkning i nedre del av vegger. Våtromsplatene fremstår ikke montert fagmessig. Det observeres uheldige skjøteløsninger og avslutninger som kan medføre redusert tetthet. Utførelsen av vegger tilfredsstillende ikke krav til dokumenterbar, fuktsikker løsning etter dagens standard. Bygningsdelen settes til TG3 på bakgrunn av registrerte fuktskader og mangelfull utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Andre tiltak:

Konsekvens

Mangelfull montering og tegn til fuktskade øker risiko for fuktinntrengning i bakliggende konstruksjon. Dette kan over tid medføre råteskader, muggsopp og svekket konstruksjon.

Skjulte skader kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Tiltak

Det anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjon bak våtromsplater.

Helhetlig rehabilitering av vegger i våtrom bør påregnes for å sikre tilfredsstillende fuktsikker løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 3,7 M2

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er belagt med vinylbelegg med oppkant mot vegg.

Det er etablert en dusjnise med oppkant mot øvrig del av badet. Sluk er plassert i dusjsone.

Fall i dusjnisen ble målt til ca. 15 mm. For øvrig del av rommet er det ikke registrert fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Krav til fall i 1969 var funksjonsbasert. Det forelå ikke konkrete krav til fallgradient slik som i dagens forskrifter. Det var imidlertid krav om at vann skulle ledes til sluk. Registrerte fallforhold medfører at vann utenfor dusjsone ikke ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Konsekvens

Manglende fall mot sluk utenfor dusjsone medfører at lekkasjevann eller søl kan bli stående på gulv eller renne mot dør og tilstøtende rom.

Sprekker i vinylbelegg kan svekke tettesjiktets funksjon og øke risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.

Konstruksjonen vurderes å ha økt risiko for skjulte fuktskader.

Tiltak

Det anbefales full rehabilitering av gulvkonstruksjonen med etablering av:

- tilfredsstillende fall mot sluk i hele våtrommet
- tilstrekkelig høydeforskjell ved dør
- nytt godkjent tettesjikt

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 3,7 M2

TE2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

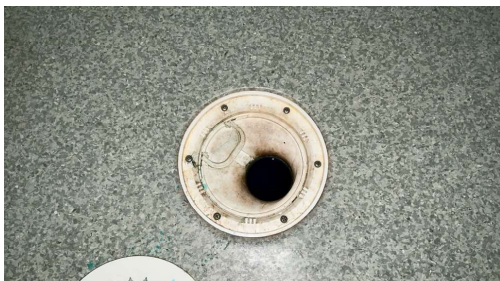
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Dusjnisen ble fornyet for ca 10-15 år siden i følge eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > BAD 3,7 M2

TE1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant,toalett og dusj med forheng.

ETASJE > BAD 3,7 M2

TE2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



ETASJE > BAD 3,7 M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6% som indikerer at konstruksjon er tørr.

Årstall: 2026



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN 14,9 M2

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Oppvaskkum er nedfelt i benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr. Gulvet er belagt med gulvbelegg.

Det er i tillegg plassert et kjøleskap i trappegangen. Dette skapet er utstyrt med isbitmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert fuktrelaterede skader og oppsvelling i nedre del av innredning ved oppvaskkum, samt slitasje på benkeplate i våtsonen.

Det gjøres oppmerksom på at kjøleskap med tilkoblet vanntilførsel kan representere økt risiko for vannlekkasje dersom installasjonen er plassert i rom uten lekkasjesikring, for eksempel sluk eller automatisk vannstopp. Eventuell lekkasje vil i slike rom kunne medføre fuktskader på gulv- og bygningskonstruksjoner før forholdet oppdages.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

Konsekvens

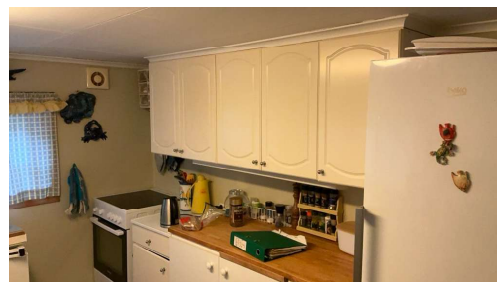
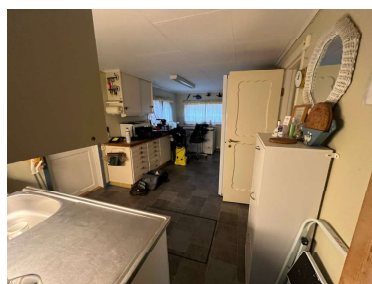
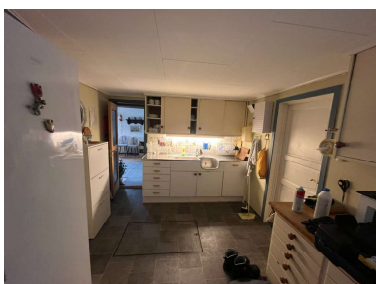
Fuktskader i kjøkkeninnredning kan medføre redusert levetid på skap og benkeplate. Dersom fuktpåvirkning vedvarer, kan ytterligere skadeutvikling oppstå.

Tiltak

Det anbefales kontroll av vanninstallasjoner og gjennomføringer ved oppvaskkum. Skadet innredning bør repareres eller skiftes ved behov.

Ved fremtidig oppgradering bør det vurderes fuktsikring i benkesone.

Det anbefales å installere fuktsikring ved kjøleskap i gang.



ETASJE > KJØKKEN 14,9 M2

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkken skjer via vifte montert direkte i yttervegg. Løsningen var vanlig på byggetidspunktet. Tilluft via ventiler i tilstøtende rom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggvifte gir begrenset avtrekkskapasitet sammenlignet med moderne kjøkkenventilator med kanal til over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

Begrenset ventilasjon kan medføre økt fukt- og luktbelastning i rommet over tid. Dette kan påvirke overflater og inneklime ved hyppig bruk.

Tiltak

Ved fremtidig oppgradering av kjøkken kan det vurderes installasjon av moderne kjøkkenventilator med kanal til friluft.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobberør.

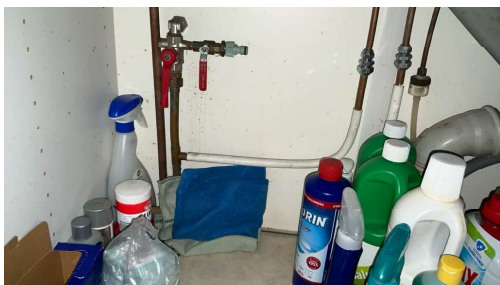
Det er installert magnetventiler på vanninstallasjonen som kan stenge vanntilførselen via bryter. Løsningen fungerer som en sikkerhetsinnretning som gjør det mulig å stenge vannet ved behov, for eksempel ved fravær eller ved mistanke om lekkasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Magnetventiler installert på vannledninger

1 TG2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TE2 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon der luftutskifting skjer gjennom trykk- og temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft. For optimal funksjon bør ventiler holdes åpne og rengjøres jevnlig for å sikre god luftgjennomstrømning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Stue



Soverom



Soverom 2 etg.

TE2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert servant med tilkoblet vann og avløp på begge soverom i 2. etasje. Rørføringer er synlige under servantene. Videre er det etablert opplegg for vaskemaskin i trappegangen. Det er ikke registrert sluk eller annen form for lekkasjesikring i disse rommene.

Årstall: 1969

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Installasjonene er etablert i rom uten sluk, oppsamlingskar eller annen lekkasjesikring. Slike løsninger medfører økt risiko for at vann fra lekkasje kan spre seg til tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

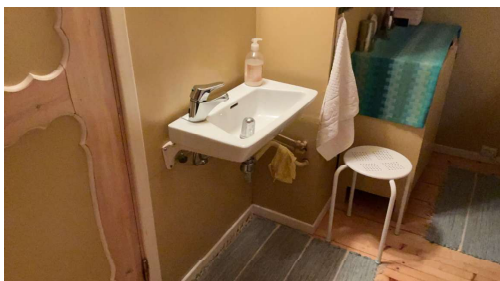
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Konsekvens

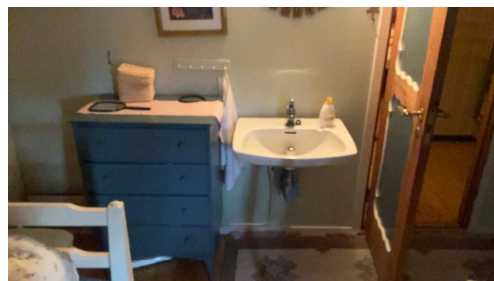
Ved lekkasje fra rør, koblinger, armatur eller vaskemaskin kan vann trenge ned i gulv- og veggkonstruksjoner før forholdet oppdages. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjonene og økt risiko for følgeskader over tid.

Tiltak

Det anbefales å etablere lekkasjesikring for installasjonene, for eksempel ved montering av automatisk vannstopp, oppsamlingskar eller andre tiltak som begrenser vannspredning ved lekkasje. Alternativt bør installasjonene vurderes flyttet til rom med sluk.



Servant på soverom



Servant på soverom



Vaskemaskin og tørketrommel i trappegang

Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Innedel i gang og utedel på gavelvegg mot øst. Eier har selv utført service på varmepumpen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Varmepupe montert på gavelvegg mot øst

Tilstandsrapport

TC-2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 120 liter er plassert i krypkjeller under kjøkken. Tanken er tilkoblet kobberør og er utstyrt med sikkerhetsventil og manometer. Installasjonen er etablert i et rom som også fungerer som teknisk rom med vann- og avløpsføringer. Elektrisk tilkobling er utført via stikk/fordelingspunkt i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det ble registrert fuktighet på gulvet under varmtvannstanken. Fuktutbredelsen indikerer at det har vært eller kan være tilførsel av vann i området. Årsaken til fukt kunne ikke fastslås på befaringsdagen. Det ble ikke observert aktiv lekkasje fra rørkoblinger eller tilkoblinger under inspeksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Konsekvens

Eventuell lekkasje fra varmtvannstank eller tilkoblinger kan medføre fuktbelastning i krypkjeller og påvirke omkringliggende konstruksjoner. Plassering i krypkjeller kan medføre at lekkasje ikke oppdages umiddelbart, noe som kan øke skadeomfanget over tid.

Tiltak

Det anbefales nærmere kontroll av tank og tilkoblinger for å avklare årsak til fukt.

Det bør vurderes etablering av lekkasjesikring, for eksempel lekkasjestopper eller oppsamling med kontrollert avrenning.

Regelmessig tilsyn anbefales.



TC-2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert luftavfukter i krypkjeller under kjøkken. Avfukteren blåser tørr luft videre til deler av øvrig krypkjeller via kanaler.

Løsningen fremstår som tiltak for å redusere fuktbelastning i krypkjellerkonstruksjonen. Krypkjellere er generelt utsatt for fuktproblematikk grunnet temperaturforskjeller og begrenset ventilasjon.

Funksjon og kapasitet på anlegget er ikke kontrollmålt ved befaring.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Montert avfukter indikerer at det er eller har vært behov for fuktreduksjon i konstruksjonen. Løsningen forutsetter kontinuerlig drift og vedlikehold for å opprettholde effekt.

Ved strømbrydd eller manglende vedlikehold kan fuktnivået øke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

Økt risiko for fuktskader, sopp eller råte dersom anlegget ikke fungerer som forutsatt
Avhengighet av teknisk installasjon for å sikre tilfredsstillende innneklima i krypkjeller

Tiltak

Jevnlig kontroll og service av avfukter

Kontroll av drenering og grunnforhold

Fuktmåling i bjelkelag anbefales ved eierskifte

Tilstandsgrad

TG2 – begrunnet i at konstruksjonen er avhengig av aktiv fuksikring.



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i gang i 2. etasje.

Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Kursene er merket. Hovedsikring er oppgitt til 63 A.

Det er etablert egen fordeling til annekset med 40 A kurs.

Strømmåler er av nyere type (AMS-måler). Alder på sikringsskap og installasjon er ukjent.

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.

1995

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (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, brantilløp 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

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?

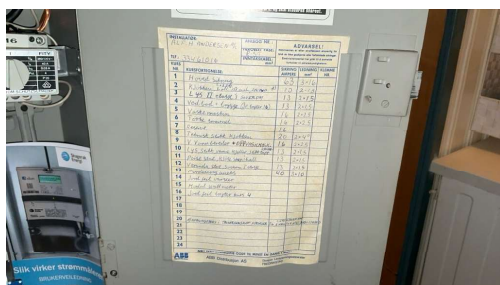
Nei

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 en kontroll av det elektriske anlegget i trå med NEK 405-2-3.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TC 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført på ringmur og pilarer av sementblokker. Det er ikke observert noe utvendig dreneringssystem ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales at man observerer og følger med i krypkjeller ved store nedbørsmengder.

TC 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fritidsboligen har grunnmur i sementblokker og pilarer av sementblokker og betong.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TC 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein. Det er laget sittebenker i impregnerte materialer på toppen forstøtningsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert mindre ujevnheter i muren. Det er ikke observert vesentlige forskyvninger eller tegn til alvorlig deformasjon ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

Mindre ujevnheter kan skyldes naturlige bevegelser over tid. Forstøtningsmurer er generelt utsatt for jordtrykk og klimabelastning, og mindre bevegelser kan forekomme uten at dette har konstruksjonsmessig betydning.

Tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av mur for å avdekke eventuell videre bevegelse. Overvåking anbefales spesielt etter perioder med frost og tele.



TC 0 Terrengforhold

Øyaveien 30, 3237 SANDEFJORD
Gnr 98 - Bnr 6
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med grusarealer og større plenarealer som strekker seg ned til egen sandstrand og sjø. Terrenget rundt bygningen fremstår generelt jevnt og oversiktlig.

Det er observert fall bort fra grunnmur på alle sider av bygningen, noe som bidrar til tilfredsstillende bortledning av overflatevann fra konstruksjonen.

Eiendommen ligger sjønært og innenfor 100-metersbeltet langs sjø. I henhold til tilgjengelig risikorapport ligger deler av eiendommen innenfor kartlagt område for stormflo. Dette innebærer at lavtliggende terreng mot sjø kan være eksponert ved ekstreme vannstandshendelser med ulike gjentakintervall.

Bygningen fremstår plassert noe høyere enn strandlinjen, men ved kombinasjon av høyvann, springflo og vindpåvirkning kan det ikke utelukkes at vann kan nå deler av utearealene.

Forholdet vurderes som stedbetinget og normalt for sjønære eiendommer. Det er ikke registrert forhold ved terreng som tilsier utilfredsstillende drenering eller negative fall mot bygningen på befaringsdagen.



TG2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er tett septiktank for kloakk fra toaletter. Gråvann går til sandfiltergrøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

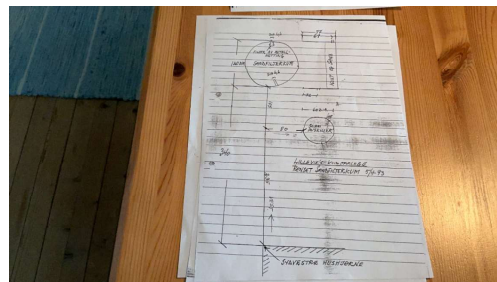
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TE 2 Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen har privat avløpsløsning bestående av:
Tett tank ca. 6000 liter for svartvann (installasjon omsøkt i 1982)
Sandfilteranlegg for gråvann (godkjent i 1994)
Anlegget er av eldre dato, og funksjon er ikke kontrollert ved befaring.

Tett tank

Kloakk fra WC ledes til tett tank med kapasitet på ca. 6000 liter. Tanken er lukket løsning uten infiltrasjon og er utstyrt med nivåmåler/giver. Tømming skjer etter behov i henhold til kommunal ordning.
Funksjon og tetthet er ikke kontrollert ved befaring. Vurderingen baserer seg på visuell observasjon og fremlagt dokumentasjon.

Gråvann – sandfilter

Gråvann fra kjøkken og dusj ledes til sandfilteranlegg. Det foreligger dokumentasjon på sandfilterløsning godkjent i 1994. Anlegget består av slamavskiller og sandfiltergrøft/-kum.

Sandfilteranlegg har begrenset teknisk levetid og krever jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon. Det er ikke foretatt funksjonstest eller kontroll av infiltrasjonsevne ved befaring.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger informasjonsbrev fra Sandefjord kommune (2025) hvor det fremgår at private avløpsanlegg som ikke oppfyller dagens rensekraft må oppgraderes innen 2027. Kommunen varsler at eiendommer med løsninger som ikke tilfredsstiller gjeldende krav kan få pålegg om utbedring.

Vurdering

Avløpsanlegget er etablert på 1980-/1990-tallet og vurderes som teknisk eldre løsning. Med bakgrunn i kommunens varsling om oppgradering av private avløpsanlegg kan det ikke utelukkes at eiendommen kan bli omfattet av fremtidig pålegg.

Forholdet representerer en potensiell økonomisk risiko for kjøper.

Det er ikke dokumentert at eksisterende anlegg oppfyller dagens krav til rensing.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens

Mulig krav om oppgradering innen 2027

Potensielle kostnader knyttet til nytt renseanlegg eller tilknytning til kommunalt nett

Kostnader kan være betydelige avhengig av valgt løsning

Tiltak

Det anbefales at kjøper:

Undersøker med kommunen om eiendommen omfattes av kommende pålegg

Innhenter fagkyndig vurdering av eksisterende anlegg

Avklarer eventuell fremdriftsplan med Sandefjord kommune

Tilstandsrapport



Tanken ligger under plattning ved inngang.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ved gjennomgang av bygningsdelene er det avdekket enkelte forhold som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.

For en nærmere beskrivelse av disse forholdene, inkludert vurdering av konsekvens og anbefalte tiltak, vises det til eget kapittel Helse, miljø og sikkerhet (HMS) senere i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.

Tilstandsrapport

I henhold til fremlagt områdeanalyse fra Ambita ligger eiendommen i et område klassifisert med middels til lav aktsomhet for radon.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare eventuelle radonnivåer i bygningen. Måling er ikke et krav, men et anbefalt tiltak for å dokumentere innemiljøet.

Det er etablert tiltak i krypkjeller med luftavfukter og mekanisk luftsirkulasjon. Slike løsninger vil normalt bidra til å redusere eventuell radongass fra grunnen ved å ventilere bort luft fra krypkjellerkonstruksjonen.



ANNEKS



Byggeår
1995

Anvendelse
Anneks

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp er utført i lakkert stål.

Pipen i annekset er opplyst å være sjelden i bruk. Ifølge eier har brann- og feiervesenet ikke stilt krav til feietrinn eller plattform på taket, slik det er gjort for hovedhytten. Opplysningene er basert på informasjon gitt av eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG IIU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

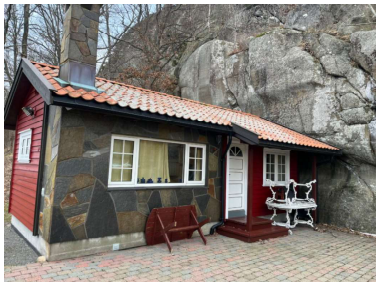
Beskrivelse

Øyaveien 30, 3237 SANDEFJORD
Gnr 98 - Bnr 6
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

Annekset har beiset trevinduer med 2-lags glass, utvendig beslått med aluminium for økt værbestandighet og redusert vedlikeholdsbehov.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør i tre utvendig beslått med aluminium for økt værbestandighet og redusert vedlikeholdsbehov.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Øyaveien 30, 3237 SANDEFJORD
Gnr 98 - Bnr 6
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

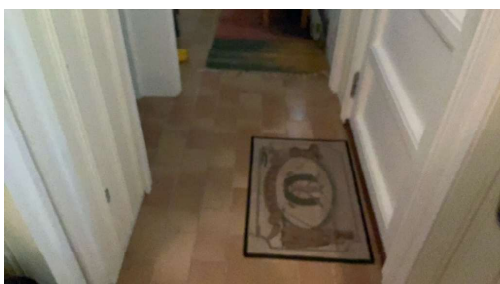
Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

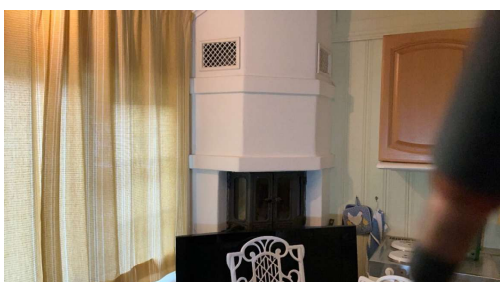
Etasjeskiller er av betongdekke.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis med innsats. Popen er sjelden i bruk.



Tilstandsrapport

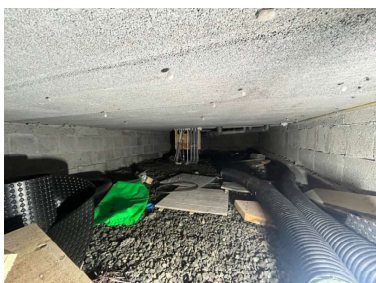
TG 1 Krypjkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under Lecadekke. Tilkomst til krypkjelleren er via luke i grunnmur på østsiden av bygningen.

Krypkjelleren ble inspisert ved befaringsdag. Grunnen består av løsmasser/pukk. Det er synlige rørføringer og kanaler i krypkjelleren. Konstruksjonen fremstår som typisk for byggeperioden med Lecadekke opplagt på ringmur.

Det ble ikke registrert synlige tegn til skader eller unormale forhold i den delen av krypkjelleren som var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er skyvedør til stue og soverom .



VÅTROM

ETASJE > BAD 2,6 M2

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret 1995
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD 2,6 M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

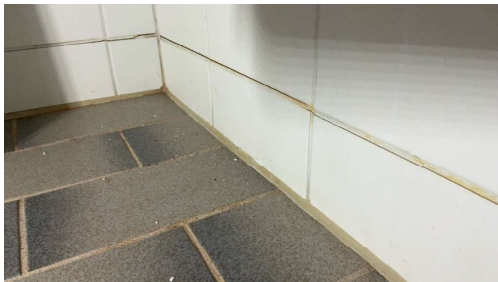
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.



ETASJE > BAD 2,6 M2

TG2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.

Det er målt fall mot sluk både utenfor og innenfor dusjnisen.

Fra gulv ved dør og frem mot dusjnisen er fallet målt til ca. 18 mm. Fall i dusjnisen er tilsvarende målt og vurderes som tilfredsstillende. Det er etablert en tett oppkant/terskel inn til dusjnisen. Denne fungerer som avgrensning av dusjzonen, men medfører samtidig at eventuelt lekkasjevann utenfor nisjen ikke nødvendigvis vil ledes til sluk.

Det ble ikke registrert synlige skader på fliser eller fuger utover normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Selv om det er målt tilfredsstillende fall mot sluk, vil oppkanten kunne hindre at vann utenfor dusjnisen dreneres til sluk. Ved lekkasje fra servant, rørføringer eller annet utstyr i rommet kan vann bli stående på gulvet.

Dette representerer en svakhet i våtrommets totale funksjonssikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjzonen vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.



ETASJE > BAD 2,6 M2

TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

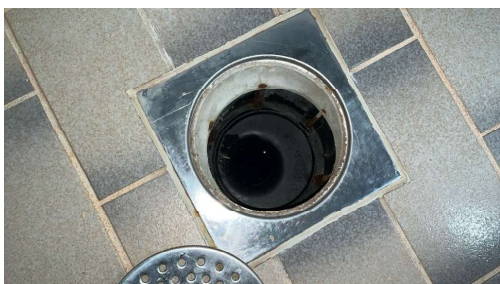
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



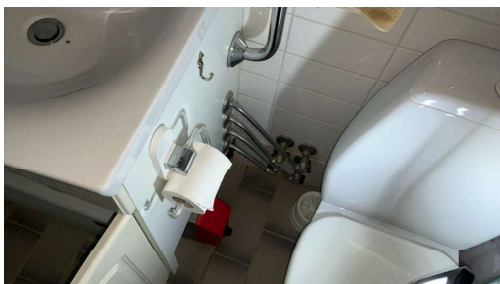
ETASJE > BAD 2,6 M2

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett samt dusjløsning med forheng.

Det er etablert vannbåren gulvvarme i rommet. Fordelingsanlegg for gulvvarmen er plassert i baderomsinnredningen under servant, med rørføringer og ventiler montert i skap.



ETASJE > BAD 2,6 M2

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med elektrisk styrt avtrekksvifte montert i yttervegg. Tilluft skjer via spalte ved dørterskel. Løsningen gir forutsatt luftgjennomstrømning ved bruk.



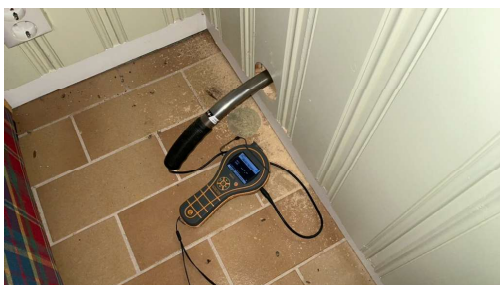
ETASJE > BAD 2,6 M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6% som indikerer at konstruksjon er tørr. Hulltaking er foretatt i stue på baksiden av dusjsonen.

Årstall: 2026



Vegg er bygget opp med plast på siden mot stuen.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/SOVEROM 13,5 M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har enkel kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er installert kjøleskap og to kokeplater av type Bauknecht. Det gjøres oppmerksom på at annekset ikke er godkjent med kjøkkenløsning i henhold til foreliggende byggetegninger. Kjøkkeninnredningen anses derfor som en installasjon som ikke inngår i godkjent bruk av bygningen.

Tilstandsrapport

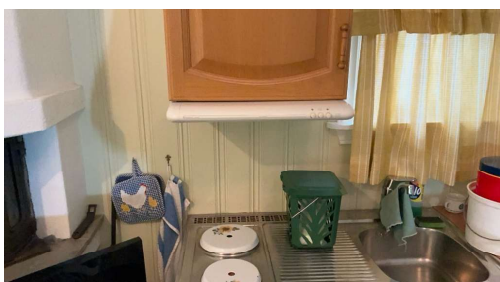


ETASJE > STUE/SOVEROM 13,5 M2

TE 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Tilluft via veggventiler.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Rørføringer kan inspiseres fra krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TE 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Rørføringer kan inspiseres fra krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Annekset har naturlig ventilasjon der luftutskifting skjer gjennom trykk- og temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft. For optimal funksjon bør ventiler holdes åpne og rengjøres jevnlig for å sikre god luftgjennomstrømning.



ⓘ TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Annekset er utstyrt med elektrisk fyrkjele (el-kasset) som forsyner vannbåren varme. Effekten på el-kassetten er anslått til ca. 3–4 kW. Anlegget fremstår som en eldre installasjon med synlige rørføringer, ventiler og fordelingskomponenter.

Anlegget ble startet opp av eier på befaringsdagen og fungerte normalt ved enkel funksjonskontroll. Det er imidlertid ikke foretatt nærmere teknisk kontroll, kapasitetsmåling eller belastningstest av anlegget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tilstand og forventet restlevetid kan derfor ikke fastslås uten nærmere kontroll. Elektriske fyrkjeler av eldre dato har normalt begrenset restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner. Videre oppfølging og eventuell vurdering av tilstand anbefales utført av fagkyndig installatør ved behov.. TG 2 er satt på bakgrunn av alder og usikkerhet knyttet til teknisk tilstand og restlevetid.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

TC 1U Varmtvannstank

Beskrivelse

Annekset får varmt tappevann fra varmtvannstank plassert i hovedhytten. Vannforsyningen mellom byggene er etablert via nedgravde vannledninger i bakken.

Det er opplyst at det er lagt varmekabel langs rørene for å redusere risiko for frost i ledningene mellom byggene.

Løsningen er en vanlig metode for tilførsel av vann mellom bygninger på fritidseiendommer. Tilstand på nedgravde rør og varmekabel kunne ikke kontrolleres ved befaring.

TC 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

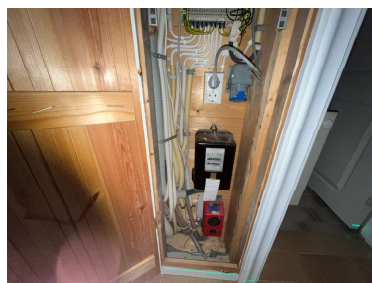
Det er installert tank tilknyttet vannbåren gulvvarme. Tanken fremstår som akkumulatortank/buffer for lukket varmeanlegg. Anlegget var ikke i drift på befaringsdagen, og funksjon er ikke testet. Vurderingen er basert på visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Anneks har eget sikringsskap plassert i gang. Anlegget er opplyst å være fra 1995. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og hovedsikring på 32A. Kursene fremstår merket. Det er installert jordfeilvern.

Anlegget fremstår som en typisk installasjon fra midten av 1990-tallet. Det er ikke foretatt funksjonstest eller kontrollmålinger av det elektriske anlegget, og vurderingen er derfor basert på visuell kontroll.

Det er montert 2 panelovner i annekset.

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.

1995

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

Ja

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

Nei

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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

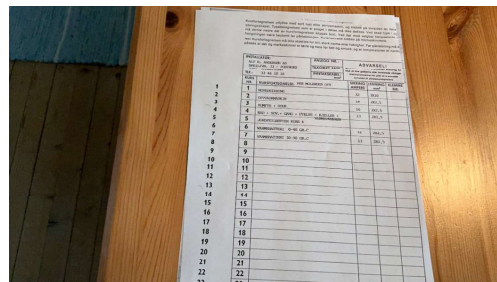
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foretatt 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 en kontroll av det elektriske anlegget i trå med NEK 405-2-3.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

📍 TG2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1995. Synlig platon rund grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

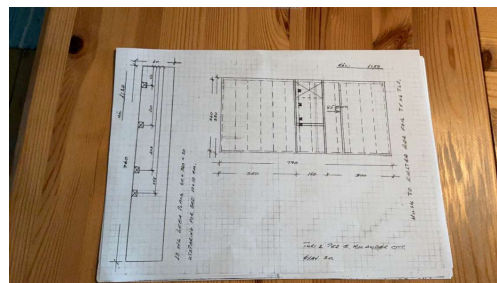
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

📍 TG1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Annekset er fundamentert med grunnmur oppført i lettklinkerblokker (Leca). Under grunnmuren er det etablert stripefundamenter i betong.

Det er montert Leca-plank som bjelkelag opplagt på ringmur. Denne konstruksjonsløsningen var en vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet og gir et massivt og stivt dekke.



Detaljtegning av lecaplank

📍 TG2 Terrengforhold

Beskrivelse

Annekset er plassert tett inntil fjellvegg på baksiden. Terrengtet foran og på sidene av bygningen er opparbeidet med belegningsstein og grus, og det er registrert fall bort fra bygningen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Plassering tett mot fjell kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen, spesielt ved nedbør, snøsmelting og perioder med høy grunnfukt. For øvrig er det observert tilfredsstillende terrengfall ut fra bygningen på tilgjengelige sider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

Økt fuktbelastning på bakvegg

Risiko for fuktinntrengning over tid

Risiko for redusert levetid på konstruksjon og overflater

Tiltak

det anbefales å :

Kontrollere at det ikke forekommer aktivt vannsig mot bakvegg

Sørge for god avrenning av overflatevann fra fjell

Holde området fritt for vegetasjon og løsmasser som kan holde på fukt

Vurdere etablering eller forbedring av drenerende tiltak dersom fuktproblemer oppstår



Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1995. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1995. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfaglige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ved gjennomgang av bygningsdelene er det avdekket enkelte forhold som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.

For en nærmere beskrivelse av disse forholdene, inkludert vurdering av konsekvens og anbefalte tiltak, vises det til eget kapittel Helse, miljø og sikkerhet (HMS) senere i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Øyaveien 30, 3237 SANDEFJORD
Gnr 98 - Bnr 6
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I henhold til fremlagt områdeanalyse fra Ambita er eiendommen beliggende i område klassifisert som radonutsatt område med «middels til lav aktsomhet»

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare eventuelle verdier. Måling er ikke et krav, men et anbefalt tiltak for å sikre trygt innemiljø.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

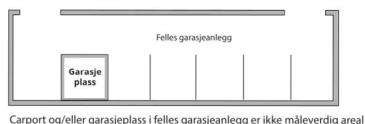
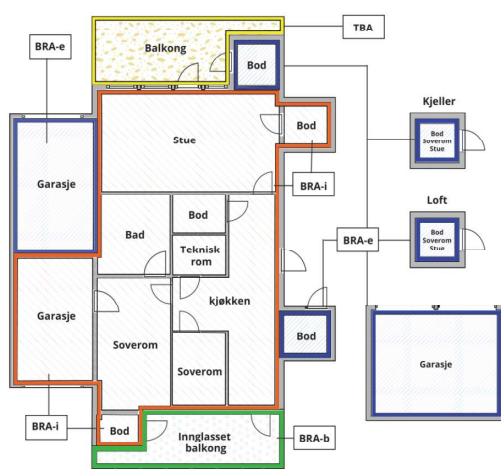
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vedlegg: Takstrapport

Øyaveien 30, 3237 SANDEFJORD
Gnr 98 - Bnr 6
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Fritidsbolig

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	87			87	10	2	89
Etasje	17			17		11	28
SUM	104				10	13	117
SUM BRA	104						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang 3,9 m ² (alh 1,2 m ²), kjøkken 14,9 m ² , soverom 9,3 m ² , stue 21,3 + 14,8 m ² , bod 4,4 m ² , bad 3,7 m ² , gang 12,1 m ¹		
Etasje	Gang 4 m ² (alh 2 m ²), soverom 1: 8 m ² (alh 4,9 m ²), soverom 2: 5 m ² (alh 3,6 m ²)		

Kommentar

Loft – måleregler for bruksareal (ALH):

Loft med skråtak og lav himlingshøyde regnes som bruksareal dersom høyden er minst 190 cm målt fra gulv til tak. For at arealet skal medtas i beregning av BRA, må denne høyden være tilgjengelig innen en minimumsbredde på 60 cm. Areal uten tilstrekkelig høyde og bredde inngår ikke i BRA, men kan oppgis som annet måleverdig areal (ALH) dersom det er fysisk tilgjengelig og har fast gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loftsetasjen er godkjent bruksendret i 2026. Bruksendringen er gitt med forutsetning om at det monteres takvindu i det ene soverommet for å oppnå tilfredsstillende dagslysforhold.

Dette tiltaket er pr. rapportdato ikke utført. For å oppfylle forutsetningene i godkjenningen anbefales det at takvindu etableres som forutsatt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bad 2,6 m ² , soverom 7,4m ² , stue/soverom 13,5 m ² , gang 1,1 m ²	

Vedlegg: Takstrapport

Øyaveien 30, 3237 SANDEFJORD
Gnr 98 - Bnr 6
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Sjøbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod 9,9 m ²	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Vi har utarbeidet tegninger av bygget for eier, men de er ikke en del av kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Ove Martin Svae	Takstingeniør
	Halvor Molander-Ott	Kunde

Vedlegg: Takstrappport

Øyaveien 30, 3237 SANDEFJORD
Gnr 98 - Bnr 6
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	98	6		0	1260.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øyaveien 30

Hjemmelshaver

Molander Ott Halvor

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	98	32	0	0	747 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øyaveien 30

Hjemmelshaver

Molander Ott Halvor

Øyaveien 30, 3237 SANDEFJORD
Gnr 98 - Bnr 6
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har attraktiv og sjønær beliggenhet i etablert fritidsområde på Østerøya i Sandefjord. Området består hovedsakelig av fritidsbebyggelse og har nærhet til sjø, strand og rekreasjonsmuligheter. Beliggenheten gir gode solforhold og maritime kvaliteter. Det er ca. 8–10 km til Sandefjord sentrum med handel, servicetilbud og kollektivforbindelser. Avstand til Sandefjord lufthavn Torp er ca. 15–18 km. Nærmeste tilknytning til E18 ligger ca. 10–12 km fra eiendommen, med god forbindelse videre mot Oslo og Sørlandet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsløsning. Avløp fra toalett (svartvann) ledes til tett tank med kapasitet på ca. 6000 liter. Gråvann fra øvrige installasjoner ledes til egen tank/slamavskiller med videre utslipp til spredegrøft (sandfilter/infiltrasjon).

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng ned mot sjøen. Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning og gruslagte partier. Det er etablert treterrasser i tilknytning til bebyggelsen. Eiendommen har egen sandstrand og egne brygger, noe som gir direkte tilgang til sjøen og gode rekreasjonsmuligheter.

Tomten fremstår som helhetlig opparbeidet og tilpasset fritidsbruk, med naturlig overgang mellom bebyggelse, uteoppholdsarealer og strandlinje.

Eier opplyser at området ved bryggen ble mudret på 1970-tallet. Dybden ble da etablert til ca. 2 meter ved lavvann. Det opplyses at noe tilbakefylling har skjedd over tid, men at det fortsatt er god dybde ved bryggeanlegget.

Tinglyste/andre forhold

2008/988281-1/200

08.12.2008

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR:3907 GNR:98 BNR:6

RETTIGHETSHAVER: KNR:3907 GNR:98 BNR:32

Bestemmelse om vannledning

Gjelder denne registerenheten med flere

1938/747-1/29

31.05.1938

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR:3907 GNR:98 BNR:6

Bestemmelse om båt/bryggeplass og brønn

Bygninger på eiendommen

Sjøbod

**Anvendelse**

Sjøbod

Byggeår

1978

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Sjøbod bygget i 1978. 3,6x2,7= 9,6m²

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.03.2026		Gjennomgått		Ja
Ordrebekreftelse	30.01.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	02.03.2026		Gjennomgått		Ja
Tegninger	14.03.2026		Gjennomgått		Ja
Bruksendring	13.03.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.04.2026	
2	06.04.2026	Lagt inn vedtak bruksendring av loft

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på alder, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

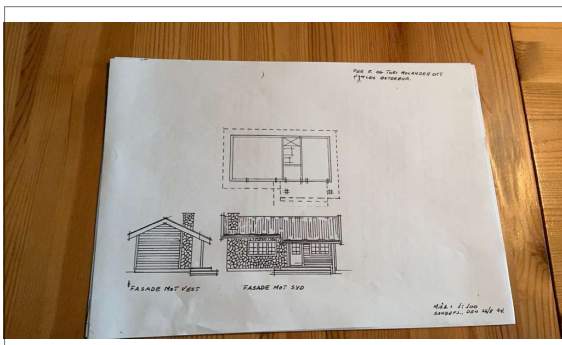
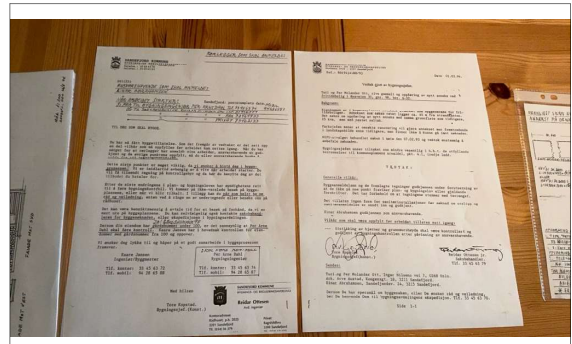
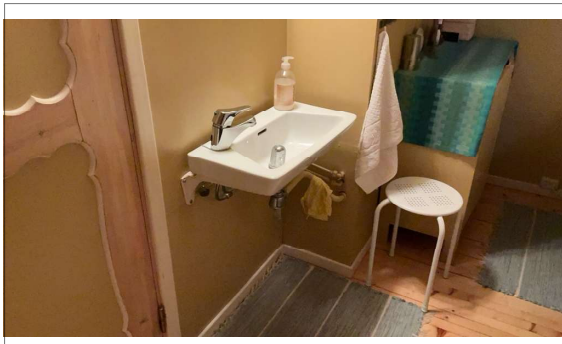
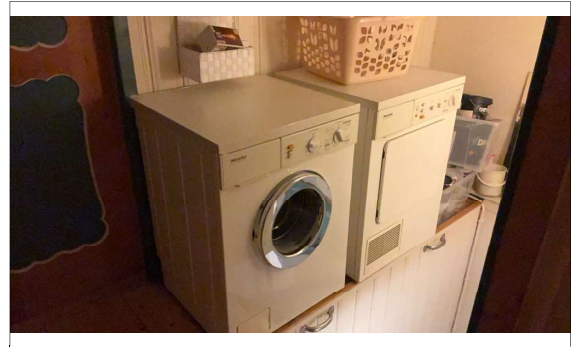
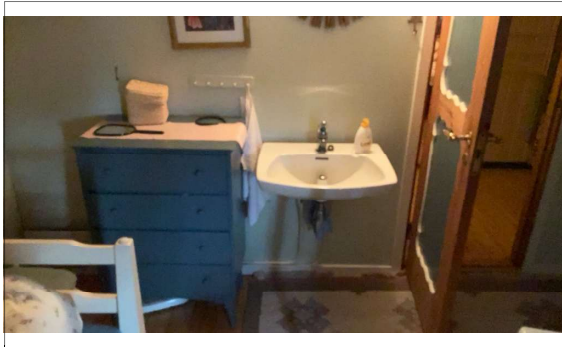
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Takstrapport

Øyaveien 30, 3237 SANDEFJORD
Gnr 98 - Bnr 6
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Andre bilder

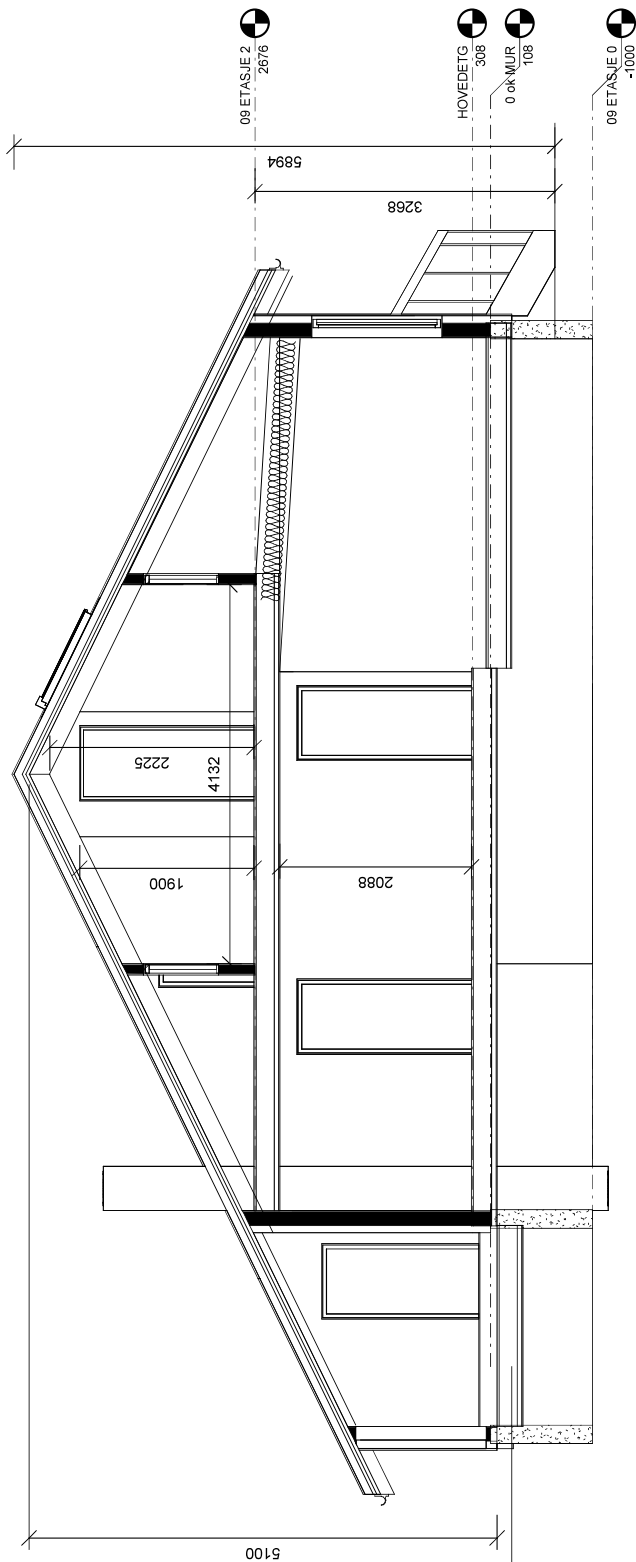


Vedlegg: Takstrapport

Øyaveien 30, 3237 SANDEFJORD
Gnr 98 - Bnr 6
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK





SNITT

Øyaveien 30
3237 Sandefjord

04

1:50

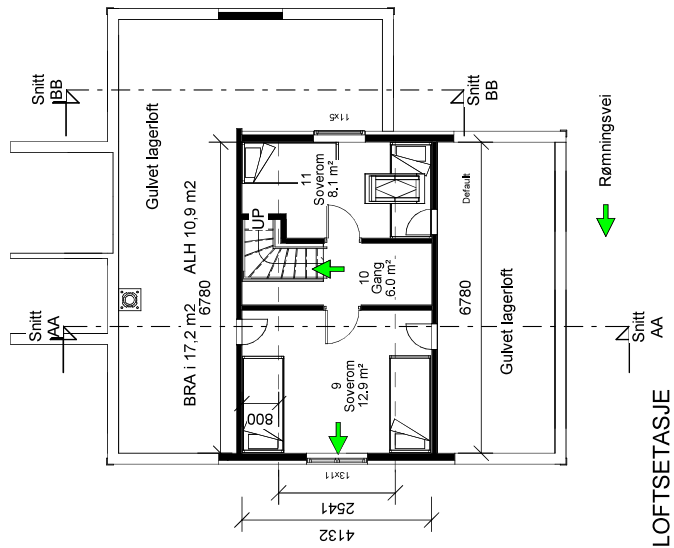
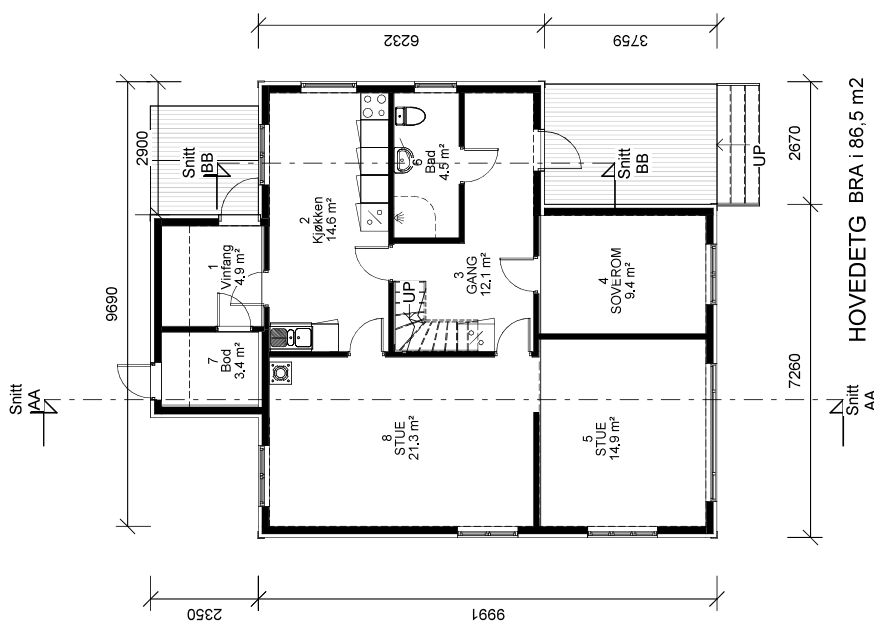
Project number	20233
Date	23.02.2026
Tegnet av	O M Svae
GB nr.	98/6
Scale	1:50

No.	Description	Date



Vedlegg: Takstrappport

14.03.2026 18:02:39

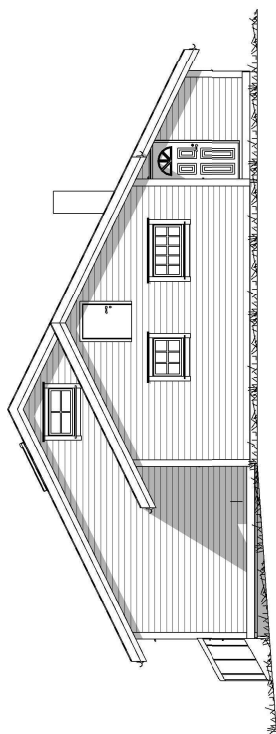


Plantegninger	
Project number	20233
Date	23.02.2026
Tegnet av	O M SVAE
GB nr.	98/6
Scale	1 : 100

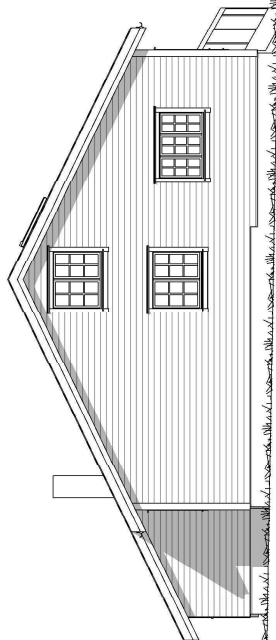
Øyaveien 30
3237 Sandefjord

No.	Description	Date

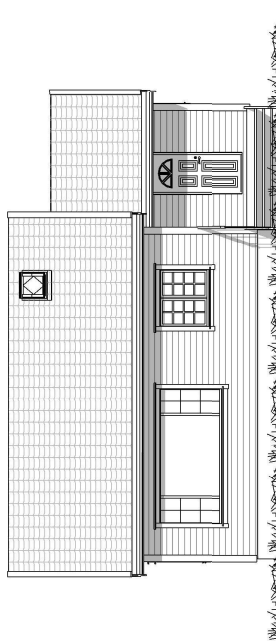




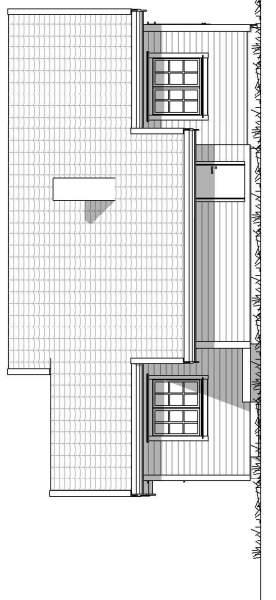
FASADE ØST



FASADE VEST



FASADE SØR



FASADE NORD

Fasader	
Project number	20233
Date	23.02.2026
Tegnet av	OM SVAE
GB nr.	98/6
Scale	1 : 100

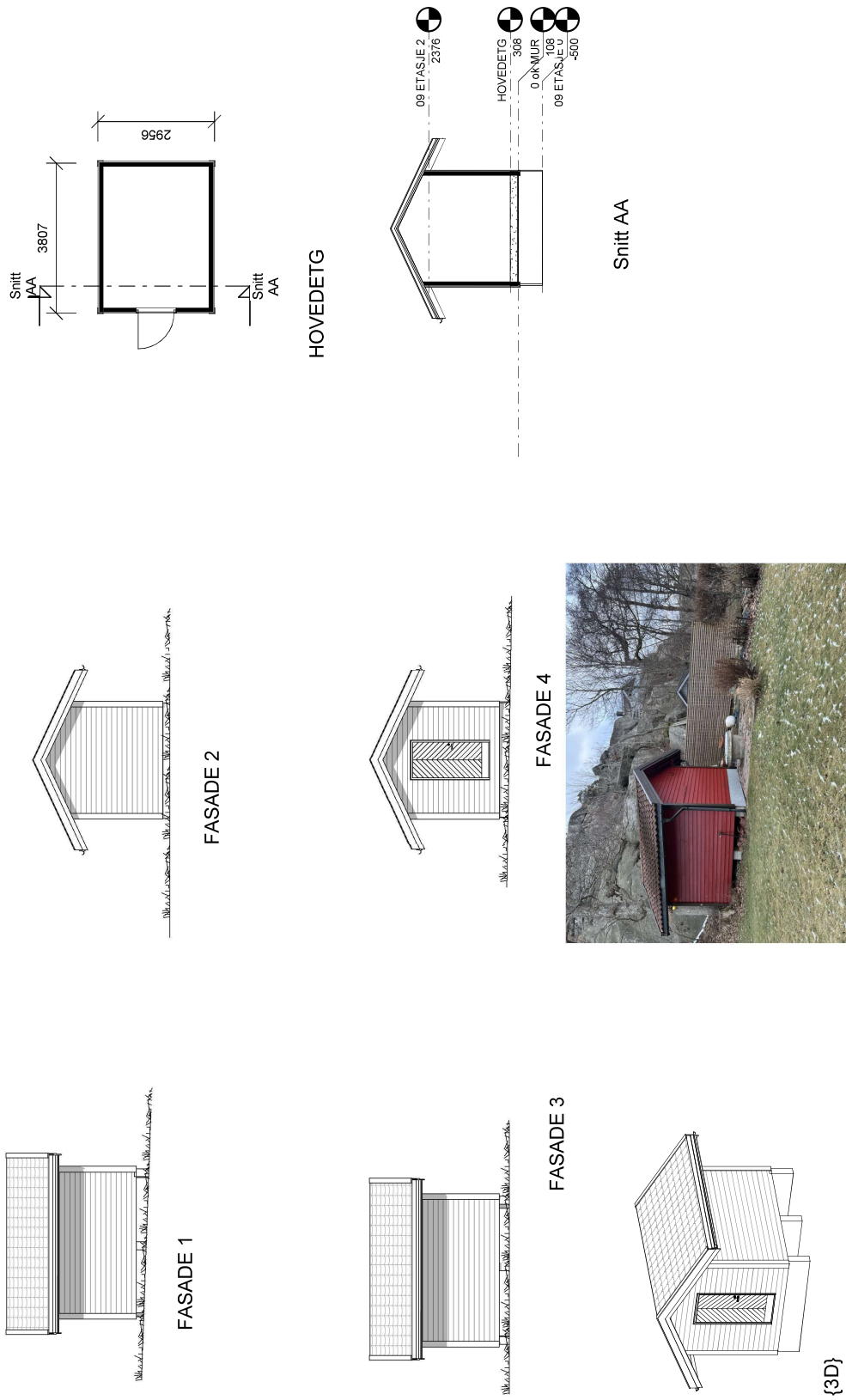
Øyaveien 30
3237 Sandefjord

No.	Description	Date



Vedlegg: Takstrapport

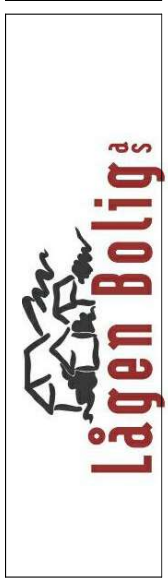
23.02.2026 08:53:00



Sjøbod- Plan, snitt og fasader	
Project number	20233
Date	22.02.2025
Tegnet av	OM SVAE
GB nr.	98/6
Scale	1 : 100

Øyaveien 30
3237 Sandefjord

No.	Description	Date





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Halvor Molander Ott

Boligen

Øyaveien 30

3237 Sandefjord

3907-98/6/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Ja**

Sprekk i fuger i dusj i anneks. Beskrevet i tilstandsrapport. Ikke registrert fukt i dusjvegg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Takstmann fant dårlig isolasjon på kryploft syd i hovedhytta.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Ivar Kjennerud

Beskrivelse av arbeidet: Byttet takstein, undertak og underliggende papp + byttet impregnerte lekter tak hovedhytta.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: APS vinduer

Beskrivelse av arbeidet: Byttet de fleste vinduer og ytterdører hovedhytta. Ikke byttet dør til kryploft og vindu lite soverom 2.etg

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

♦ **Ja**

Dårlig vindusramme soverom 1.etg . Vanskelig å åpne og lukke lite vindu i stue ved peis. Begge i hovedhytta.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp levegg mot nabo øst bak sjøbua.

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

♦ Ja

Skjevheter i gulv hovedhytta. Beskrevet i tilstandsrapport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Ved store nedbørsmengder kan det ligge litt overvann på parkeringsplassen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Fukt i kjellergulv under kjøkken hovedhytta.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Montert ventilasjonsaggregat med avfukting i store deler av kjeller hovedhytta.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1994

Firmanavn: Vet ikke navn på firma

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble gjort ifm bygging av anneks.

Ufaglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1994

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble gjort ifm bygging av anneks.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Drenering ble foretatt på alle sider av annekset og nordsiden av hovedhytta.

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

♦ **Ja**

Fukt i krypkjeller under hovedhytta.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Ventilasjonsaggregat med avfukter installert.

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

♦ **Ja**

Mus og skrukketroll

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Installert avfukter krypkjeller under kjøkken og montert plastfolie under hytta for å redusere fukt fra bakken. Netting montert under hytta for å forhindre at mus kommer inn i hytta.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Det har oppstått en sjelden gang tilbakeslag fra avløp WC hovedhytta. Vannbesparende WC hovedhytta.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Koordinert av nabo Jens Gran på vegne av hytteeiere i Øyaveien.

Beskrivelse av arbeidet: Installert helårsvann.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 1982

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Installert septiktank

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 1994

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Installert sandfilteranlegg for gråvann.

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Våtrom hovedhytta har kun naturlig ventilasjon og mangler tilluftsventilering f.eks spalte/ventil under dør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Bunnen i peisen i hovedhytta har fått krumning i støpegodset

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1975

Firmanavn: Bjørn Nelie

Beskrivelse av arbeidet: Ny peis ble installert

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet strømtilførsel til lyspunkt hovedbrygge

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Sandefjord Kommune har planer om utbedring og endring av avløp for Østerøya. Detaljer ikke klare enda.

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

♦ Ja

Bygget nytt anneks. Jordmasser flyttet ifm bygging. Nytt inngangsparti til hovedhytta.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Godkjendt 1995

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Ja

I tilstandsrapport fra takstmann så står det at deler av eiendommen ligger innenfor kartlagt område for stormflo.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Innflygningen til Torp gjør at litt flystøy kan høres innimellom.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Sandefjord Kommune jobber med felles avløp på Østerøya.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Feieluke ikke funnet på peis hovedhytta. Peis ikke brukt på over 20 år. Vi har et veilag som tar seg av vedlikehold av felles vei fra postkassene til hytta.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Har avtale med nabo Jens Gran om å klippe hekken mellom oss annethvert år .



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Øyaveien 30, 3237 SANDEFJORD

Dato for energimerking

02.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-265182

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

162542907

Gårdsnummer

98

Bruksnummer

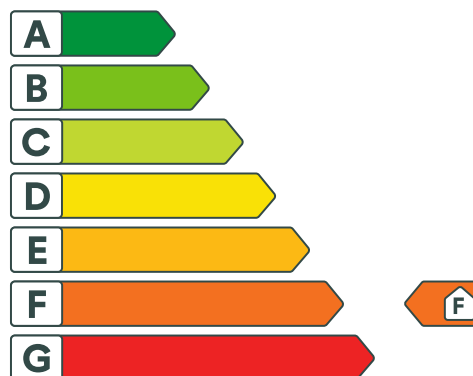
6

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggear

1938

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

101,0 m²

Oppvarmet bruksareal

101,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

393,92 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

397,14 kWh/m²

Totalt levert pr. år

40 112 kWh

Vedlegg: Energiattest



Øyaveien 30, 3237 SANDEFJORD



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Øyaveien 30, 3237 SANDEFJORD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Vedlegg: Kommunalinformasjon

ambita

Kommune: 3907 Sandefjord

Eiendom: 3907/98/6/0/0

Eiendomsgrenser

— Nøyaktig måling 3-11 cm

— Middels nøyaktig 12-31 cm

— Mindre nøyaktig 32-100 cm

— Lite nøyaktig 101-600 cm

— Skissenøyaktighet 601-5000 cm

— Uavklart grense over 5001-30000 cm

--- Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje

--- Teigdelelinje

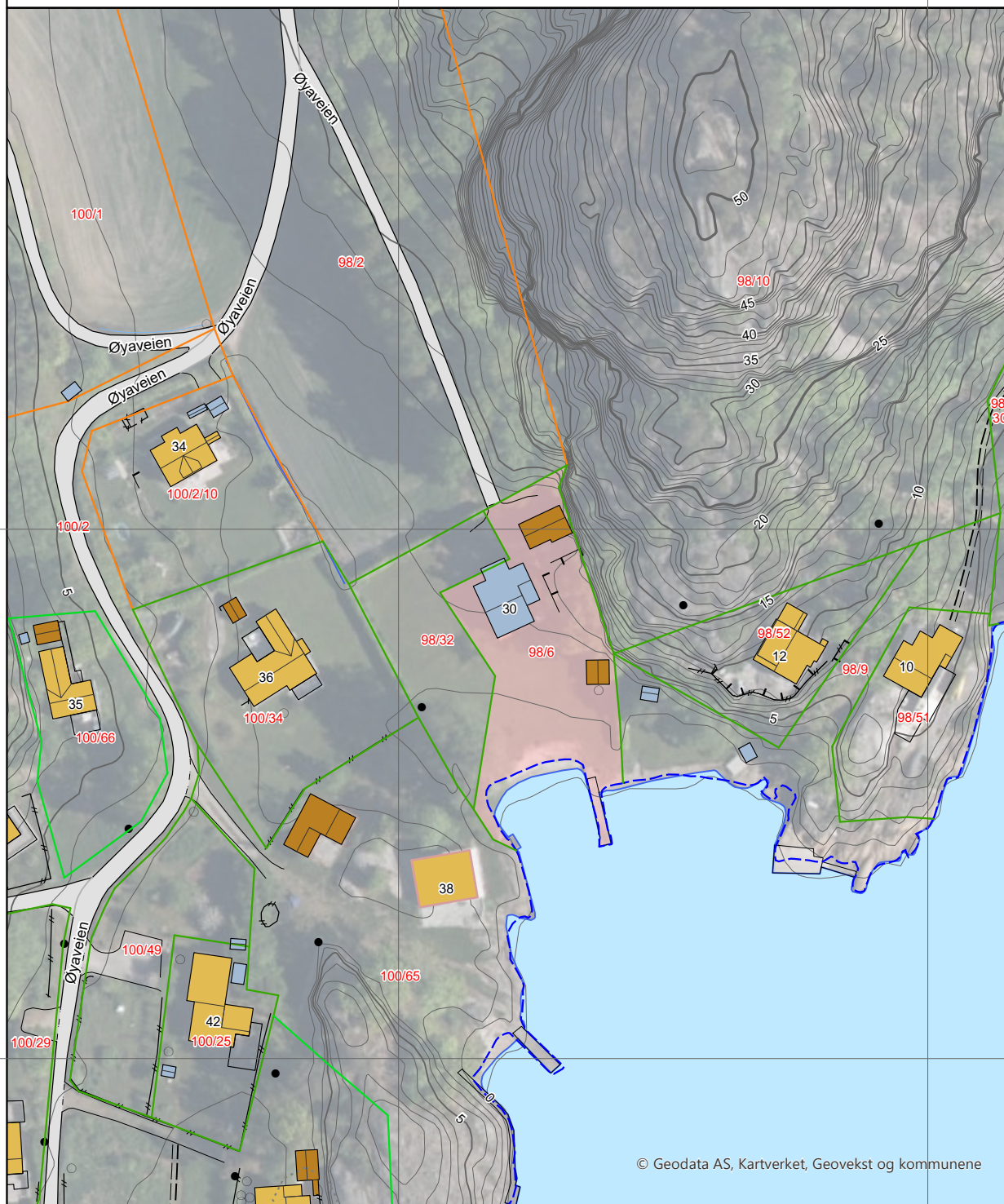
--- Punktfeste

N



Målestokk 1:1000

Dato: 13.4.2026










© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m





Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.







Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

ambita

Kommune: 3907 Sandefjord

Eiendom: 3907/98/32/0/0

Eiendomsgrenser

— Nøyaktig måling 3-11 cm

— Middels nøyaktig 12-31 cm

— Mindre nøyaktig 32-100 cm

— Lite nøyaktig 101-600 cm

— Skissenøyaktighet 601-5000 cm

— Uavklart grense over 5001-30000 cm

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

— Teigdelelinje

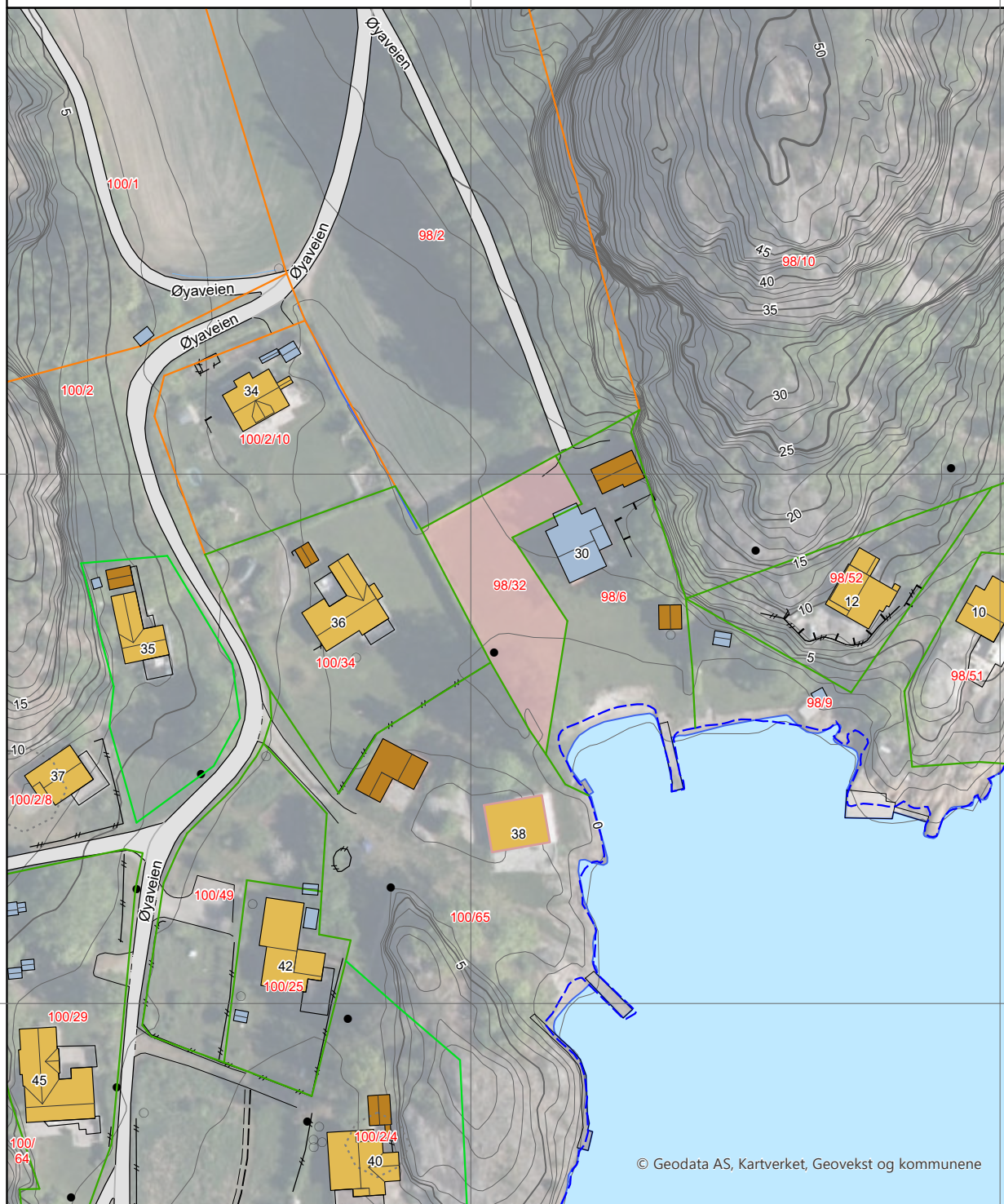
— Punktfeste

N



Målestokk 1:1000

Dato: 30.4.2026










© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m





Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.






Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

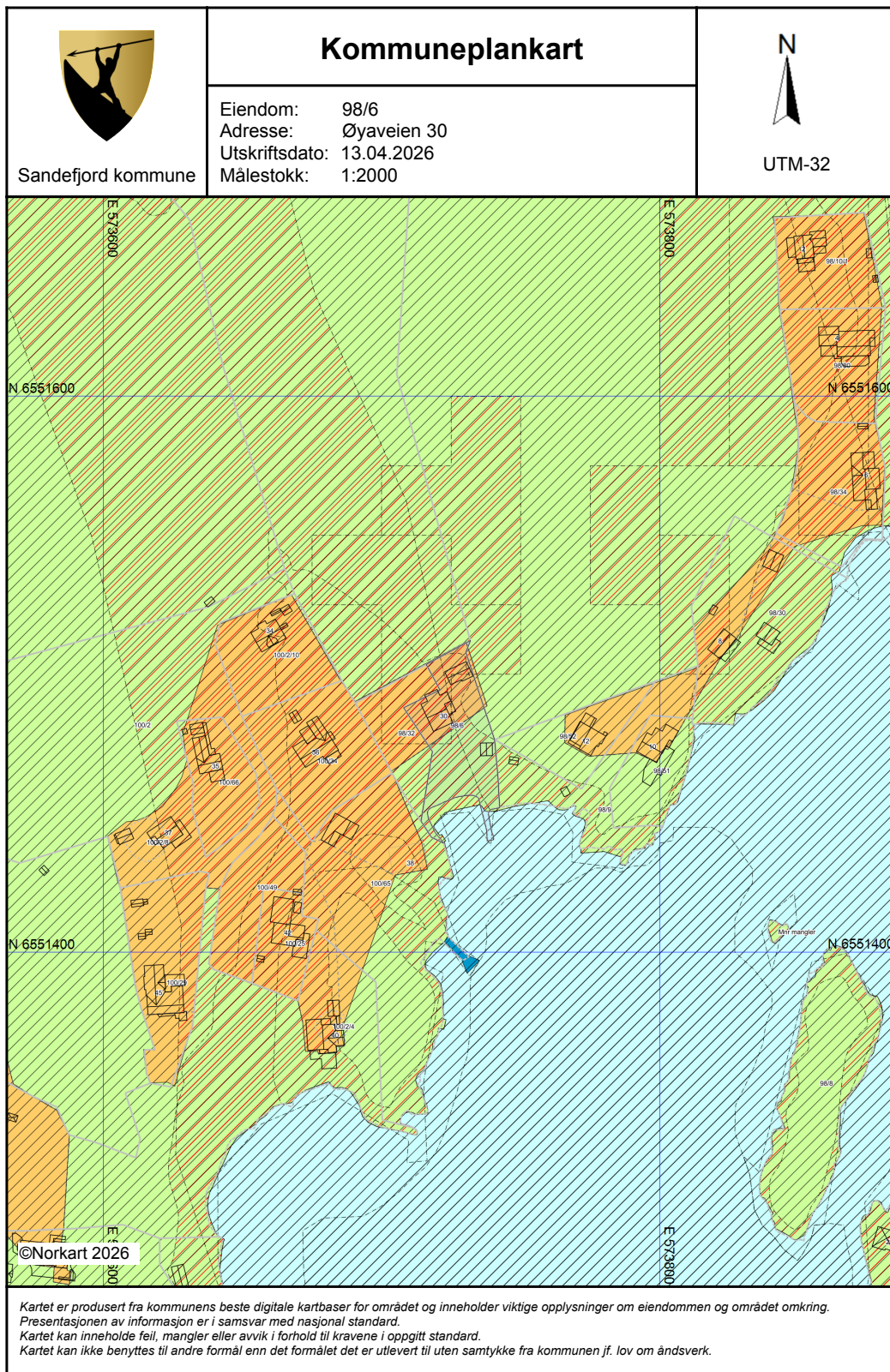
Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon





Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 13.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øyaveien 30, 3237 SANDEFJORD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	1 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H560	
	Delareal	707 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
	Områdenavn	LL	
	Delareal	1 261 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv	
	KPHensynsonenavn	H530	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Delareal 656 m²
KPHensynsonenavn H310
KPFare Ras- og skredfare

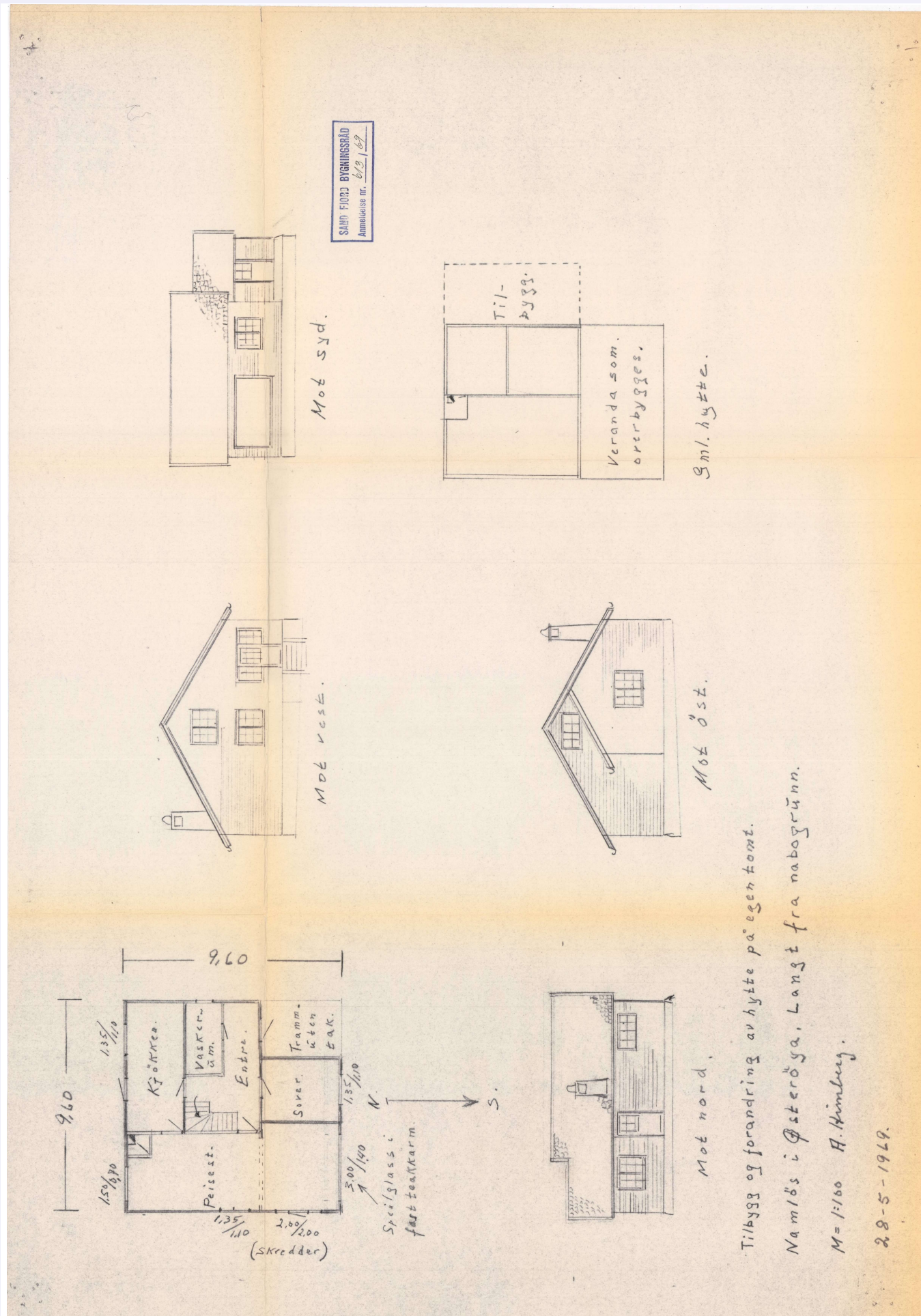
Delareal 22 m²
Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Nåværende
Områdenavn V

Delareal 1 094 m²
KPHensynsonenavn H320
KPFare Flomfare

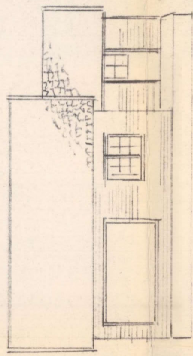
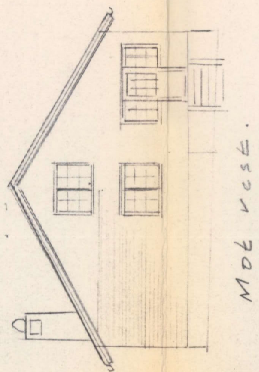
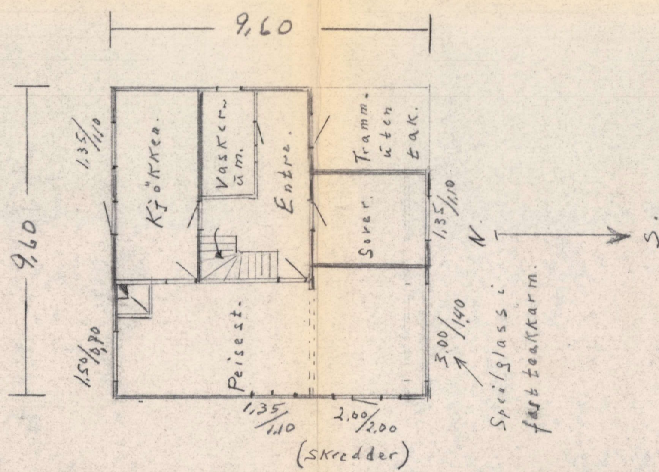
Delareal 381 m²
KPHensynsonenavn H390
KPFare Annen fare

Delareal 532 m²
Arealbruk Fritidsbebyggelse, Nåværende
Områdenavn BFR

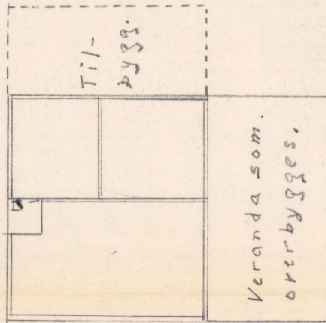
Vedlegg: Kommunalinformasjon



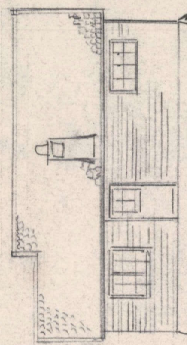
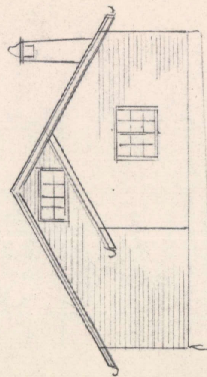
Vedlegg: Kommunalinformasjon



SAND FJÖRD BYGNINGSRÅD
Anmälelse nr. 613/69



Sml. hytte.



Tillbygg og forändring av hytte på egen tomt.

Namld's i Østerøya, Langt fra nabogrønn.

M=1:100 A.Himberg.

28-5-1949.

98/6, 12/11

SANDEFJORD BYGNINGSRÅD

G.nr.: 98 B.nr.: 6/92 f.nr.:
Eiendom: *Byggen 30*

BYGGEMELDING:

Eier/byggherre: *P. Menden Odd*
Adresse: *Byggen 30*
Søknaden gjelder: *Bygging del*
for å bygge

BYGGEKONTROLL:

12.01.93 *Overseende D. F. A. v. H.*
27.4.93 *Tilbakemelding*
19/5-93 *ok*
24/5-93 *ok*
14.10.97. *Ikke utført PA*

SAKSNUMMER

63/93

POSTREGISTRERING:

Reg. dato: *12/1-93*
Journalnr.: *98/93*
Arkivnr.: *1/5*
Saksbeh.: *R.D.*

Gebyrer:
13 Behandling: *3558* Notanr.: *140910*

Kontroll: Notanr.:

Innflytningsattest
Ferdigattest

4

Vedlegg: Kommunalinformasjon

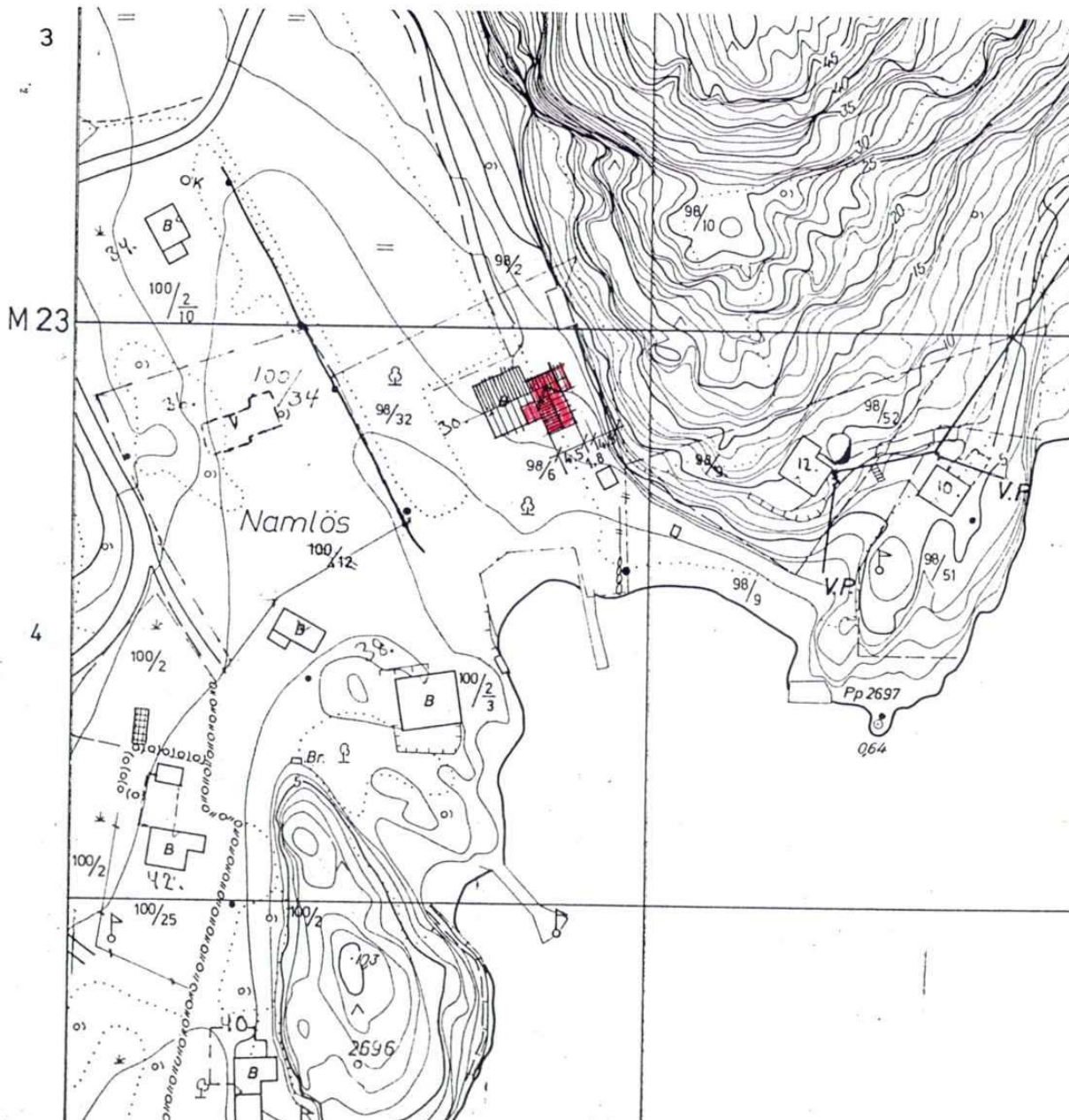
SANDEFJORD KOMMUNE * GAB * Utskrift fra GRUNNEIENDOMSREGISTERET * 11-NOV-92 *

GNR	BNR	FNR	KRTBL	MBREV	Eiere, (! =aktuell eier, * =fester, + =død) ...fra	år
0098	006		N23A4	06251	MOLANDER OTT TURI, INGAR NILSENS VEI 7, 0268, OSLO	69
					MOLANDER OTT PER KONRAD, INGAR NILSENS VEI 7, 0268, OSLO	69
0098	032		N23A4	06250	MOLANDER OTT PER KONRAD, INGAR NILSENS VEI 7, 0268, OSLO	71
					MOLANDER OTT TURI, INGAR NILSENS VEI 7, 0268, OSLO	71
0098	002		M23H1		ØSTERØY ELLEN (USK BO), GRINDHOLMV 75, 3234, SANDEFJORD	71
0098	010		N23F4		ANDERSEN TOR OLAV, NAMLØSSKOGEN 9, 3234, SANDEFJORD	74
0098	009		N23B4	09109	MOHOLT HALVARD, VETLANDSVEIEN 90 B, 0685, OSLO	77
					MOHOLT JON, ÅSLYV 7, 3215, SANDEFJORD	77
					NERLIE MARIT, LASKENVEIEN 57 A, 3214, SANDEFJORD	77
0100	002	003	N23A4		*BRYDE MARIT, 0000, President Harbitz gt 27A 0259 Oslo	92

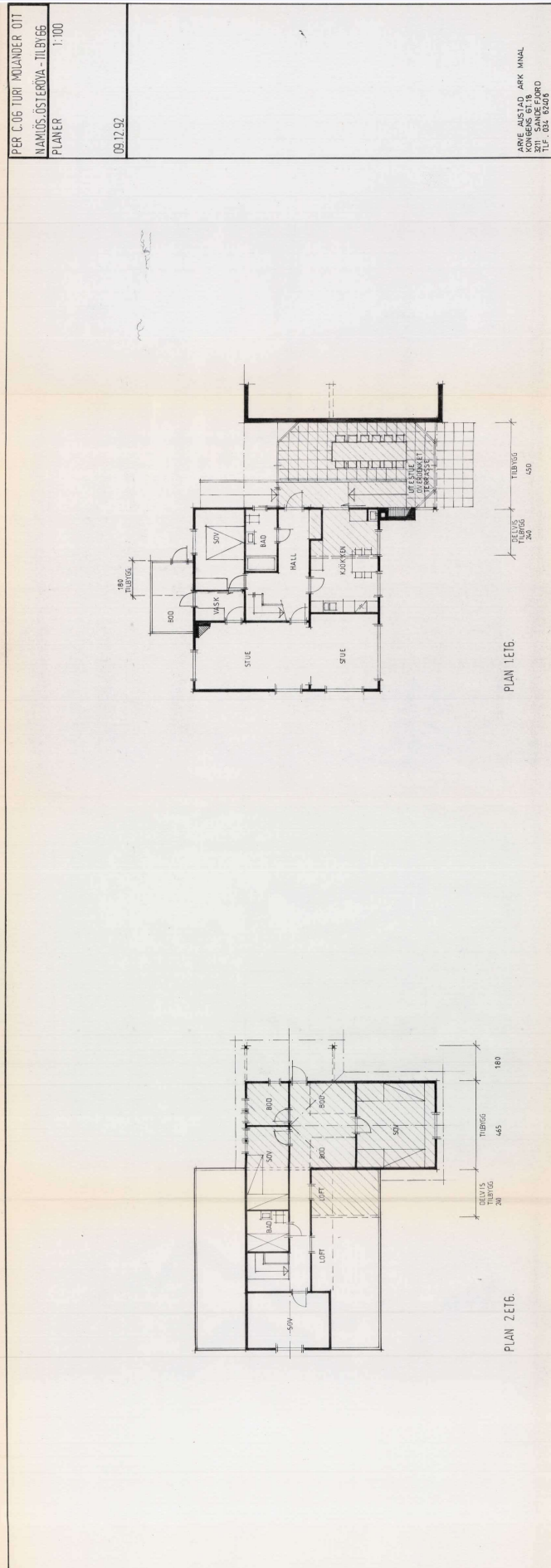
===== S.E. & O. =====
 SITUASJONSKART M = 1 : 1000 øst====>> :: Kopiert MED
 Obs! Målest.endres ved fotokopiering, men :: vann/kloakkfolie? **JA**
 en rute er alltid 100 meter X 100 meter! =====

Det er her foretatt en skjønsmessig vurdering av hvilke naboer som bør varsles.
 Anmelder MÅ selv vurdere om færre, eventuelt flere, bør varsles. I tvilstilfelle
 må bygningsvesenet rådspørres.

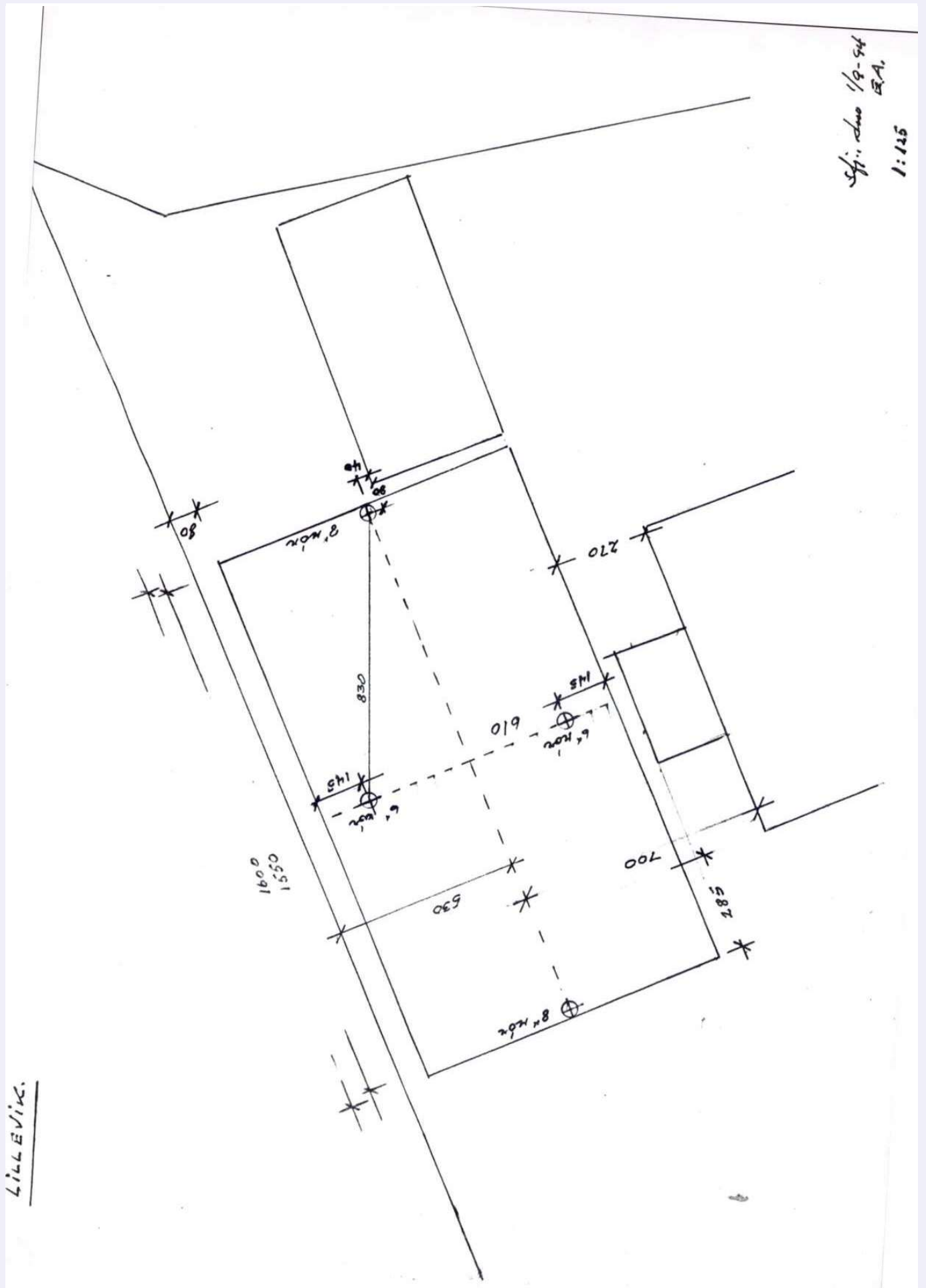
100 34 BRITT HOFFLUND FRAM, BRAUNVAKTVEIEN 15, 0492 OSLO



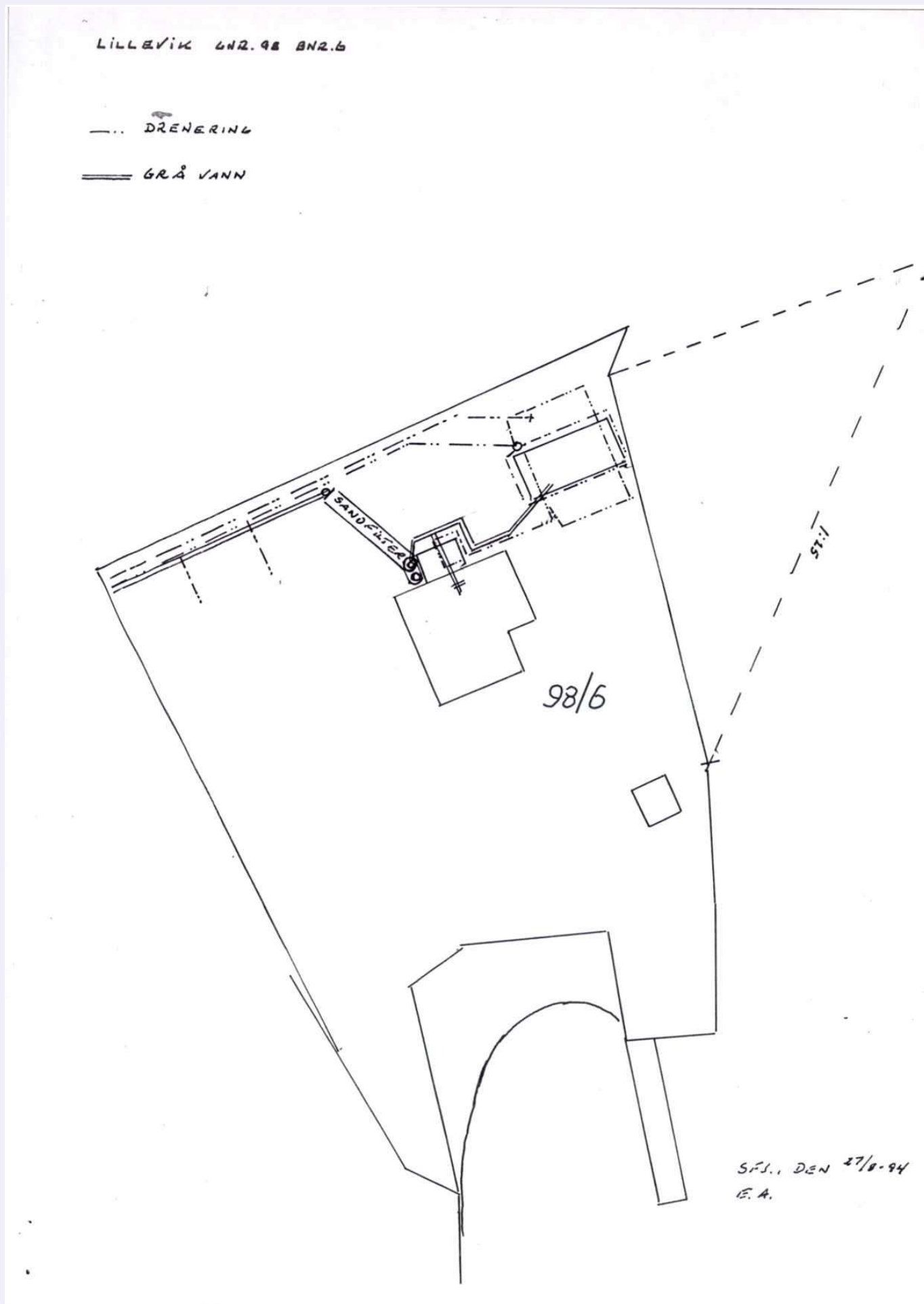
Vedlegg: Kommunalinformasjon



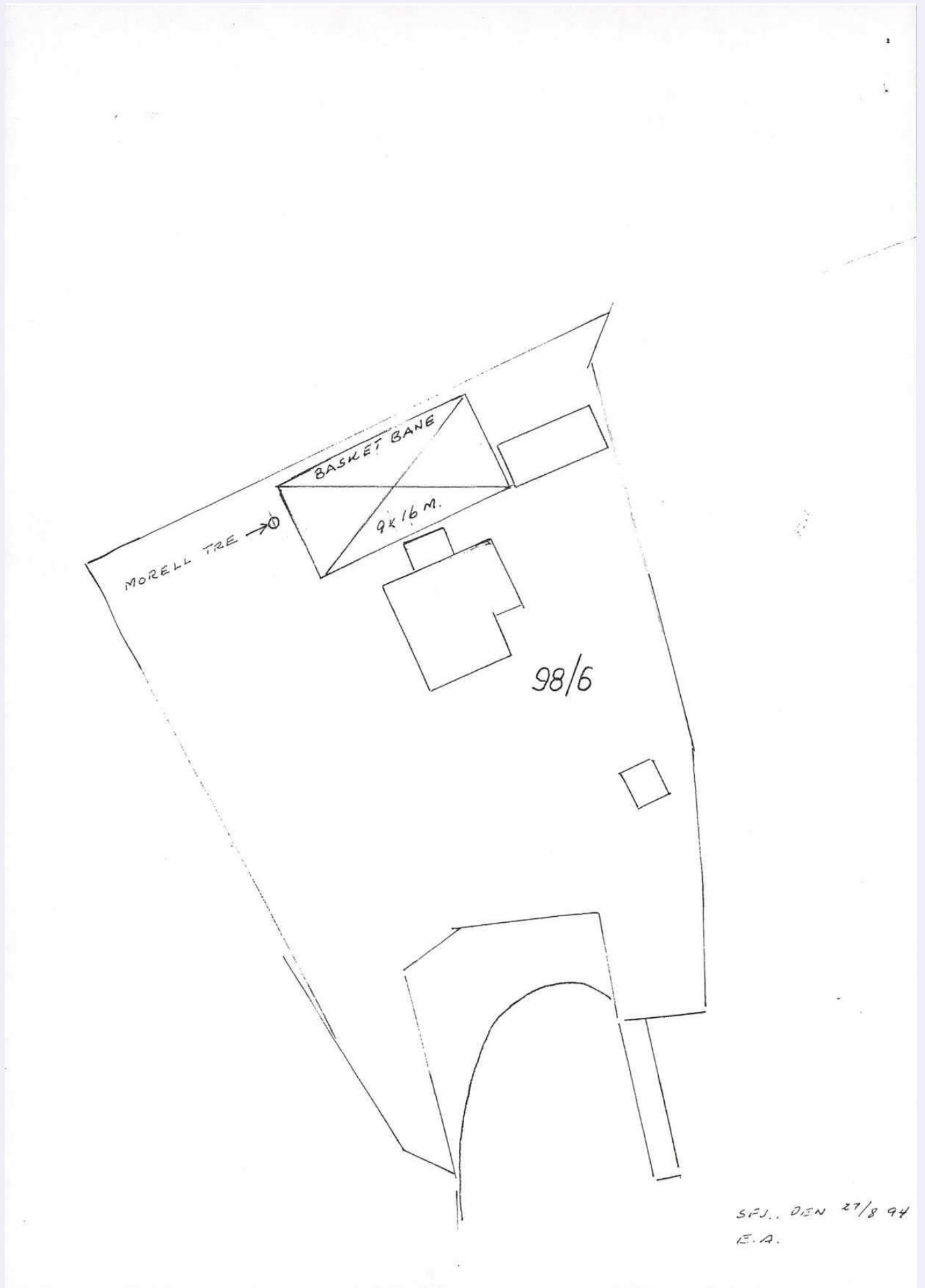
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

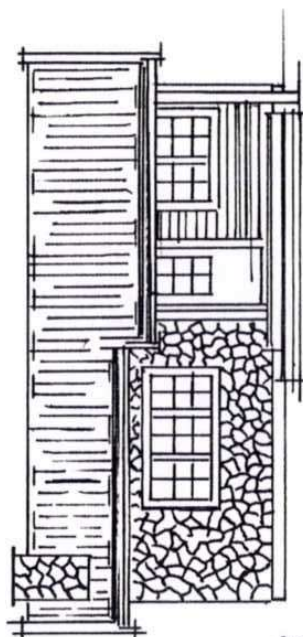
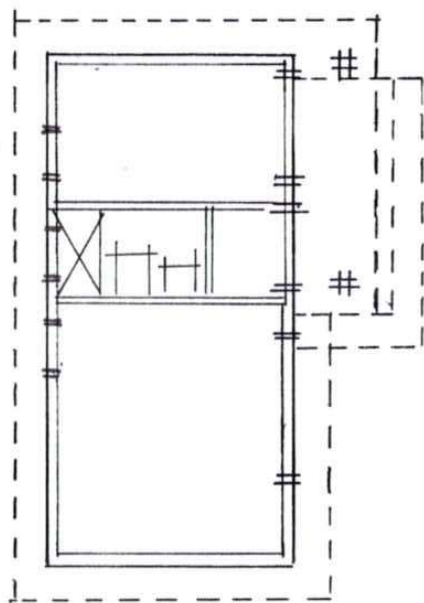


Vedlegg: Kommunalinformasjon

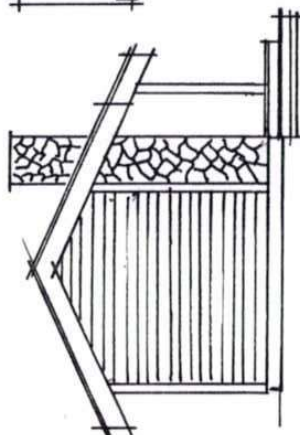


Vedlegg: Kommunalinformasjon

PER C. OG TURI MOLANDER OTT
NAMLOS ØSTERØYA.



FASADE MOT SYD



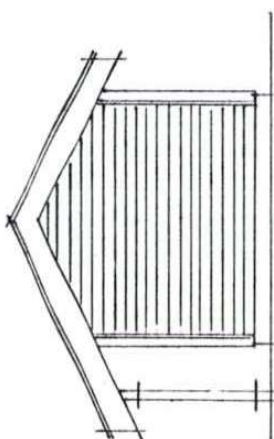
FASADE MOT VEST

MÅL: 1:100
SANDEFJ., DEN 26/8 94.

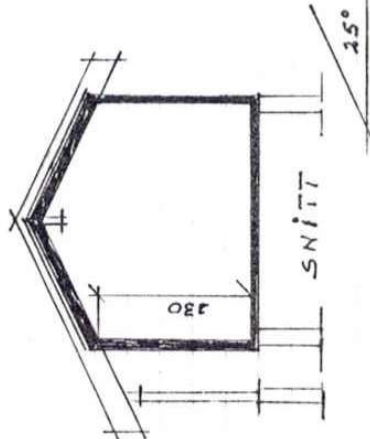
Vedlegg: Kommunalinformasjon

PER C. OG TRAI MOLLANDER OTT.
NAMLØS, ØSTERØYA.
PLANER - SNITT OG FASADER 1:100

SANDEFJORD, DEN 13. 7. 94
E. H. K. A. S.

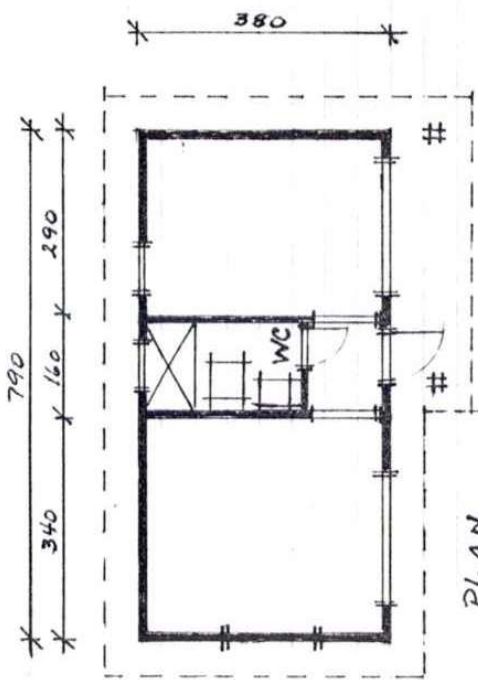


FASADE MOT FJELLET, ØST

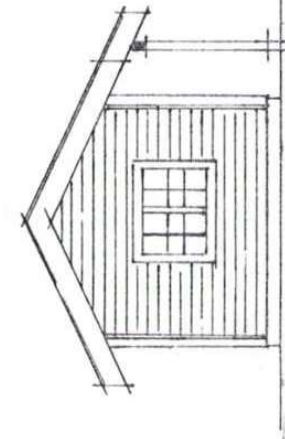


SNITT

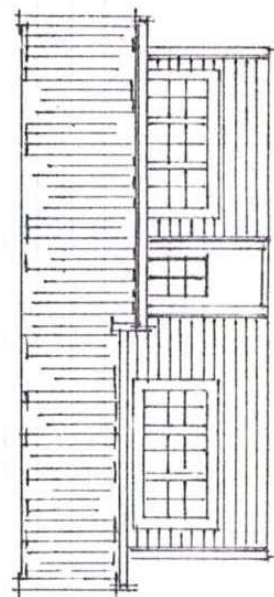
45°



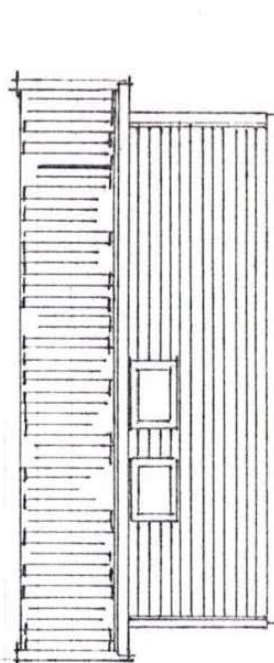
PLAN



FASADE MOT VEST

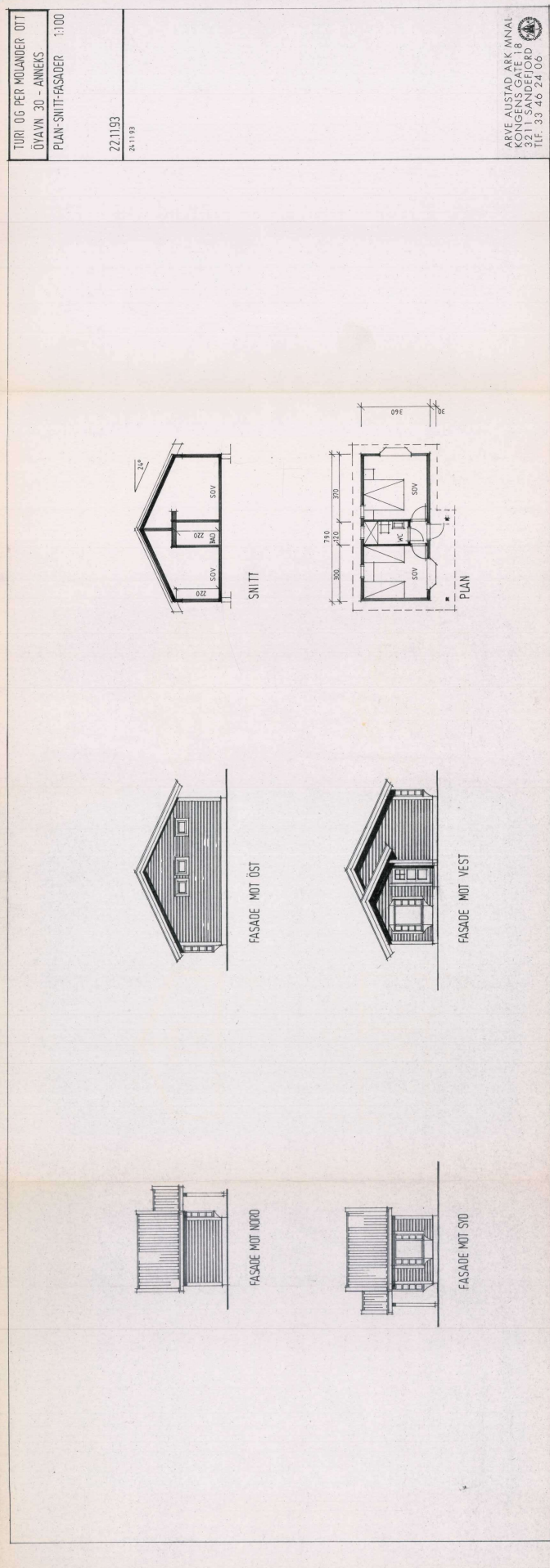


FASADE MOT SYD




FASADE MOT NORD

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

	Sandefjord kommune
	Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord Telefon: 33 41 60 00 E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no
Dato: 15.04.2026	

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	98	Bnr:	6	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Øyaveien 30, 3237 SANDEFJORD						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

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

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

Merknad:		

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Privat utslipp/avløp

Er det etablert privat utslipp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad: Sammensatt anlegg		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad: Påsikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning		

Heftelser vann og avløp

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

Atkomst til eiendommen:

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

PDF-hefte

www.digitalarkivet.no

Nasjonalarkivet
Innholdsliste

Innholdsliste

Sandar sorenskriveri, AV/SAKO-A-86/G/Ga/Gaa/L0003: Pantebok nr. A-3, 1937-1938, Dagboknr: 747/1938	3
---	---

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Nasjonalarkivet

Sandar sorenskriveri, AV/SAKO-A-86/G/Ga/Gaa/L0003: Pantebok nr. A-3, 1937-1938, Dagboknr: 747/1938

-351-

Elise Nilsen kr. 10.-

Avskrift av dagbok nr. 747-1938
Vedlegg nr. 315-38
Sandar sorenskriverembede

S K J Ö T E.

Undertegnede, [redacted] sköter
og overdrar herved en parcell av min eiendom "Namlös" g.nr.
98. b.nr. 2. av skyld 97öre i Sandar, til [redacted]
[redacted]

Parcellen er skylddelt 9/5 1938, og gitt navn "Lille-
vik", g.nr. 98. b.nr. 6. av skyld 2öre i Sandar.

Kjøpesummen er kr. 600. som er avgjort på omforenet
måte. Kjøperen har adgang til å benytte den vei som går
over min eiendom, likeledes til å benytte den brygge på min
eiendom som ligger mot Gråholmen. Envidere rett til å be-
nytte den brönd som ligger på samme sted.

Sandar den 28 mai 1938.

[redacted]

Som skjøteutstederens ~~hustru~~ samtykker jeg herved i
skjøtningen. *Elise*

Sandar den 28 mai 1938.

[redacted]

Undertegnede attesterer her [redacted]
nærvær har undertegnet dokumentet, og at utstederen er over
21 år. Likeledes attesteres at Elise Nilsen selv har under-
tegnet, samtykket, og at hun er over 21 år.

[redacted]

Vedlegg: Kommunalinformasjon



SANDEFJORD KOMMUNE
BYGNINGS-OG REGULERINGSAVDELING
Postboks 2025 - 3237 Sandefjord
Telefon.: 33 45 63 70
Telefax.: 33 45 63 99

Ref. FMA(168)4188/93


FERDIGATTEST

<u>Adresse</u>	<u>Gnr.</u>	<u>Bnr.</u>
ØYAVEIEN 30	98	6,32
<u>Arbeidets art</u>	<u>Ansvarshavende</u>	
RIVING AV GAMMELT OG OPPFØRING AV NYTT ANNEKS, 30 KVM.	EINAR ABRAHAMSEN SANDEFJORDSV.24 3211 SANDEFJORD	
<u>Byggherre</u>		
TURI OG PER MOLANDER OTT		

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

Sandefjord den 27.09.95


Tore Kopstad
Bygningssjef(konst.)


Per Arne Dahl

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av denne ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen. Jfr. Pbl. § 93.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

 SANDEFJORD KOMMUNE	Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. 507/26
---	---

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver: Halvor Molander Ott Engersand Havn 60 3427 Gullaug
-------------------------	--

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse: Øyaveien 30	Gårdsnr. 98	Bruksnr. 6	Festenr. 0	Seksjonsnr. 0
--------------------------------	-----------------------	----------------------	----------------------	-------------------------

Tiltakets/byggets art:

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel – loftsetasje i fritidsbolig

Vedtaksdato 30.03.2026	Vår ref. 26/5611- 7
----------------------------------	-------------------------------

Dato for søknad om ferdigattest: 26. mars 2026
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
5.5	1920	1	1920

Sted Sandefjord	Dato 30.03.2026	Underskrift Martine Hvidtsten teamkoordinator	Liv Astrid Eidi Rask saksbehandler
<i>Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur</i>			



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 13.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øyaveien 30, 3237 SANDEFJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Feiing	262,56 kr
Renovasjon	1 887,48 kr
Slam	4 488,56 kr
Vann	3 953,22 kr
Sum	10 591,82 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr - fritidsbolig	25%	1 stk	1990.00	1/1	0 %	1 990,00 kr	663,35 kr
Feiing og tilsyn, årsgebyr - fritidsbolig	0%	2 stk	141.00	1/1	0 %	282,00 kr	94,00 kr
Vann, fast gebyr - fritidsbolig	15%	1 stk	1757.20	1/1	0 %	1 757,20 kr	585,72 kr
Vannforbruk, fritidsbolig med innlagt vann	15%	1 stk	1611.84	1/1	0 %	1 611,84 kr	537,28 kr
Miljøgebyr	0%	1 stk	783.00	1/1	0 %	783,00 kr	261,00 kr
Slam, fast gebyr - fritidsbolig	15%	1 stk	894.70	1/1	0 %	894,70 kr	298,22 kr
Slambehandling slamavskiller - fritidsbolig	15%	0 m3	381.80	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Slambehandling tett tank - fritidsbolig	15%	0 m3	381.80	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	7 318,74 kr	2 439,57 kr

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

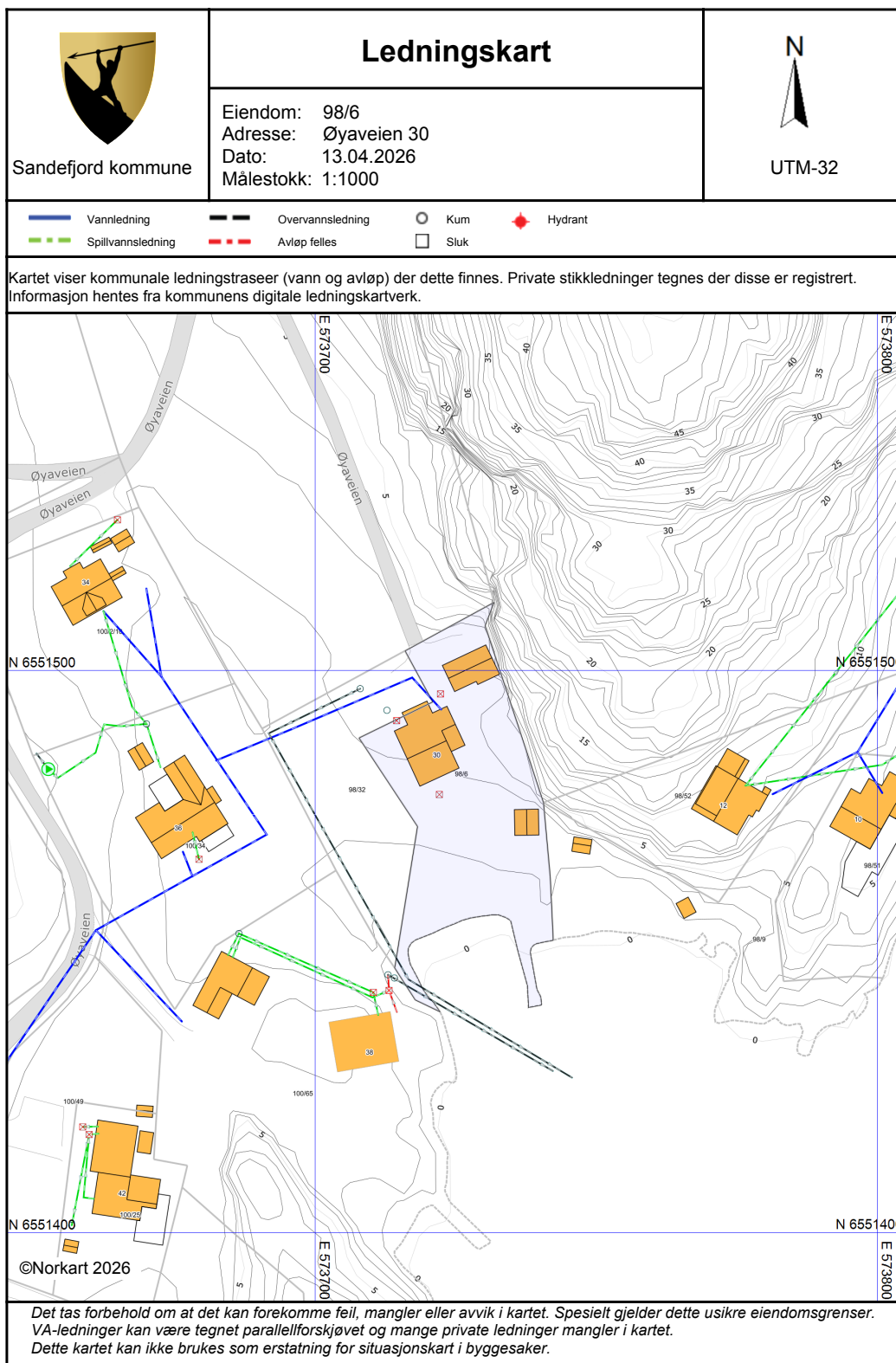
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon





Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 13.04.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	---	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	6508098189	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	162542907	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Øyaveien 30, 3237 SANDEFJORD
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6508098189.			

BruksenhetId	208633078	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	162542907	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Øyaveien 30, 3237 SANDEFJORD

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje stue	Lukket peis	Jøtul A/S	Jøtul Innsatspeis
1 etasje	Lukket peis	Dovre A/S	Dovre Peisinnatts

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
19.06.2023	Tilsyn	19.06.2023	Feiing

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Ildsted - Plassering: 1 etasje stue. Type: Lukket peis. Produsent: Jøtul A/S. Modell: Jøtul Innsatspeis
Beskrivelse	Tetningslisse rundt dørene til peisen bør byttes.

Informasjon for bruksenhetId 208633078

BruksenhetId	208653150	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	162575295	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Øyaveien 30, 3237 SANDEFJORD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 208653150.

BruksenhetId	208653149	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	162575287	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Øyaveien 30, 3237 SANDEFJORD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 208653149.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2865260086 / Marius C Lindhjem, tlf. 915 49 529
Øyaveien 30, 3237 Sandefjord
Gnr. 98, bnr. 6 og 32 i Sandefjord kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

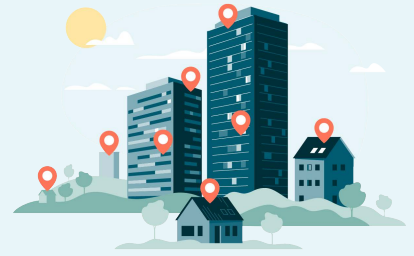
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2865260086
Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.05.2026

Marius Christensen Lindhjem
Eiendomsmegler / Fritid

915 49 529
marius.lindhjem@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Sandefjord
Postboks 216, 3201 SANDEFJORD

eiendomsmegler1.no