



Velkommen til

Hystadveien 78
3208 Sandefjord

EiendomsMegler **1**


Velkommen til

Hystadveien 78
3208 Sandefjord

Velkommen til Spiraas! Herskabelig og sjarmerende sveitservilla med både sjønær og bynær beliggenhet! Anneks. Garasje.

Eiendommen ligger i et meget fasjonabelt villaområde, like utenfor sentrumskjernen. Sveitservillaen framstår ikke bare som et hus- men som et hjem med sjel, historisk sjarm og god atmosfære. Vakker og klassisk trearkitektur. Herlig kjøkken/allrom med utgang til stor, lun og usjenert terrasse. 2 store stuer i husets 1.etasje og eget toalettrom. 3 romslige soverom i 2.etasje og godt meg garderobe/lagringsplass. Balkong fra hovedsoverommet med nydelig utsikt mot fjorden. Eget anneks er pr i dag utleid for kr. 10 000,- pr mnd + strøm/tv/internett og leieavtalen kan videreføres til nye eiere- hvis ønskelig.

Nøkkelinformasjon

| | | |
|-----------------------------|----|---|
| <u>Prisantydning</u> | kr | 7 790 000 |
| <u>Omkostninger*</u> | kr | 195 840 |
| <u>Totalpris inkl. omk.</u> | kr | 7 985 840 |
| <u>BRA/BRA-I</u> | | 252/178 m ² |
| <u>Ant. sov.</u> | | 4 |
| <u>Tomteareal</u> | | ca. 563 m ² |
| <u>Eiendomstype</u> | | Enebolig |
| <u>Eierform</u> | | Eiet |
| <u>Byggeår</u> | | 1920 |
| <u>Energimerking</u> | |  |

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp 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!

Ellen Thuve Berntsen

Eiendomsmegler MNEF

414 32 411

ellen.berntsen@em1sornorge.no



Marius Christensen Lindhjem

Eiendomsmegler

915 49 529

marius.lindhjem@em1sornorge.no



Informasjon om eiendommen

Pris

| | | |
|----------------------|----|-----------|
| Prisantydning | kr | 7 790 000 |
| Omkostninger* | kr | 195 840 |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 7 985 840 |

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 194 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 195 840

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)

Andre utgifter

Kjøper må påregne kostnader til bygnings- og innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 22 829 pr. år for 2025

Vann og avløp: Kr 18 865,- i 2025. Boligen har ikke installert vannmåler. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Renovasjon: kr 3 700,- i 2025 for standard renovasjon.

Feiing og tilsyn: 264,- i 2025

Sandefjord kommune fakturerer ikke eiendomsskatt.

Registerbetegnelse

Gnr. 118, bnr. 37 i Sandefjord kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 178 m²

BRA-e: 34 m²

BRA total: 212 m²

Kjeller

BRA-e: 34 m². Bod.

1. etasje

BRA-i: 94 m². Entrè, toalettrom, gang, vaskerom, kjøkken, 2 stuer og trapperom.

TBA: 20 m². Terrasse.

2. etasje

BRA-i: 84 m². Gang, bad, 3 soverom og gang med trapp.

TBA: 3 m². Balkong.

Anneks med garasje:

BRA-e: 40 m²

BRA total: 40 m²

1. etasje

BRA-e: 32 m². Garasje og stue/kjøkken.

2. etasje

BRA-e: 8 m². Loft: Bad og innredet rom.

Ikke målbare arealer

Takstmann klassifiserer 7 kvm i boligen og 10 kvm på garasje/anneks som ikke måleverdig areal grunnet for lav takhøyde og skråvegger.

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

Enebolig

Parkering

Parkering i oppkjørsel til huset og egen parkering til annekset.

Tomt

Tomteareal er 563 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Vakkert opparbeidet hagetomt med plen, hekk, busker og trær. Gruset innkjørsel.

Byggeår

Ca. 1920 i følge kommunen.

Innhold

1.etasje:

Entré, toalettrom, gang, vaskerom, kjøkken, stue 1, stue 2 og trapperom.

2.etasje:

Gang, bad, 3 soverom, gang med trapp.

Kjeller: Bod.

Anneks med garasje:

Stue/kjøkken. Garasje.

Loft: Bad og soverom.

Standard

Boligen opplyst oppført ca. 1913, med senere oppgraderinger og ombygninger, herunder fasadeendring med karnapp i stue (1993) og endringer i kjøkken (2021). Annekset er usikkert når ble bygget men tidligere salgsoppgaver skriver 1920, det ble totalrenovert innvendig i 1996/97. Eiendommen fremstår som jevnlig vedlikeholdt med flere oppgraderte bygningsdeler, men med naturlig slitasje sett opp mot alder.

Bolig (hovedhus):

Hovedhuset fremstår som eldre med normal slitasje, men med flere vesentlige avvik. Det er registrert fuktproblematikk i kjeller, ugunstige terrengforhold med fall mot bygning og behov for tiltak knyttet til drenering og bortledning av vann. Vaskerom er av eldre dato og må påregnes oppgradert. Det er videre påvist noe skjevheter i etasjeskiller, begrenset ventilasjon og enkelte overflateavvik. Begrenset inspeksjonsmulighet i enkelte konstruksjoner medfører økt usikkerhet.

Anneks og garasje:

Anneks og tilhørende garasje fremstår med enkel standard og normal slitasje sett opp mot alder. Det er registrert avvik som sprekker i grunnmur, manglende musesperre og behov for vedlikehold av bygningsdeler. Terrengforhold med fall mot bygning gir også her økt fuktbelastning.

Eiendommen fremstår som en eldre, men brukbar bolig med utviklings- og forbedringspotensial. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger, spesielt knyttet til fuktforhold, våtrom og terreng/drenering, for å opprettholde bygningenes funksjon og levetid.

Enebolig

Innvendige overflater:

Innvendige overflater i 1. etasje består av gulv med parkett, laminat og fliser. Veggene har overflater av trepanel og malte plater, og himlinger er utført med malte plater, trepanel og himlingsplater. I øvrige deler av boligen er det gulv av furu, samt vegger med tapet, trepanel og malte plater, og himlinger med malte plater og trepanel. Det ble observert løse staver i parkett i stue.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er integrerte hvitevarer bestående av kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Det er installert komfyrvakt. Mellom kjøkkeninnredning og pipe er det montert brannbeskyttende plate. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ført ut. Kjøkkenet fremstår som funksjonelt og med normalt god standard.

Bad:

Badet ligger i 2. etasje med adkomst fra gang. Våtrommet er opplyst oppusset i 2012, og utførelse vil dermed være etter teknisk forskrift (TEK10). Veggene har baderomsplater, og himlingen er malt. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder. Gulvet har vinylbelegg med plastsluk og synlig belegg som tettesjikt. Rommet er utstyrt med innredning

med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje. Oppvarming skjer via panelovn. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vaskerom:

Vaskerommet ligger i 1. etasje med adkomst fra gang. Rommet er av eldre dato, og eksakt alder er ukjent. Rørføringer er delvis synlige, og det er opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom:

Toalettrommet har gulv med fliser, vegger med malte overflater og malt himling. Rommet er utstyrt med servant med kaldtvannskran, toalett med trelokk samt eldre panelovn montert på vegg.

Anneks/garasje

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av furu, vegger med trepanel og himlinger med trepanel.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er installert kjøleskap og stekeovn. Innredning og overflater fremstår med noe overflateslitasje, særlig på benkeplaten hvor det er synlige merker og bruksslitasje. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ført ut.

Bad:

Badet er plassert i loftsetasje med redusert måleverdig areal (ALH). Veggene har våtromstapet, og himlingen er utført med panel. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder. Gulvet er flislagt. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusj med forheng. Opplegg for vaskemaskin.

Innbo og løsøre

Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget fasjonabelt villaområde på Hystad, like utenfor sentrumskjernen i Sandefjord. Det er ca. 80 meter fra eiendommen ned til vannkanten med flott promenade langs fjorden, en rekke bryggeanlegg og marina. Det er ca. 700 meter å gå til Badeparken med store grøntarealer, lekeplass og ulike arrangementer året gjennom. For deg som er glad i skog og mark finnes Hjertnesskogen rett i nærheten. Her leder gangveier og stier deg til flotte steder med panorama over Indre Havn. Ønsker du lengre turer er det bare å fortsette inn i Marumskogen med et stort utvalg av turstier, sommer som vinter. Ved Marum har Sandefjord Golfklubb 18- hulls golfbane. Sandefjords byliv og kulturtilbud ligger i gangavstand, med kafeer, restauranter, butikker og kjøpesenter. Hjertnes kino og kulturhus byr på en rekke forestillinger og konserter gjennom året. Videre har kommunen over 45 km med kyststier, og langs fjorden ligger flere idylliske badeplasser. Byen er virkelig et eldorado for vannsport med blant annet brettseilerklubb på Langeby og seilforening på Granholmen. Det er gangavstand til et rikt utvalg av spisesteder, kafeer, spesialforretninger og Hvaltorvet kjøpesenter med over 60 butikker. Med daglige båtavganger til Strømstad, er det også mulighet for hyggelig grensehandel. Fra boligen har man kort vei til tog, buss og fergekai. Nærmeste holdeplass er Leif Weldings vei som ligger ca. 100 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 12 min til Sandefjord Lufthavn, 19 min til Larvik og 25 min til Tønsberg. Fra eiendommen er det gangavstand til Byskolen barneskole og kort vei til Ranvik ungdomsskole. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, og det er to videregående skoler i området; Sandefjord vgs. og Skagerak International School.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Byskolen, Ranvik ungdomsskole, Sandefjord videregående skole og Skagerak International School.

Barnehager: Ranvik barnehage og Solvang barnehage er de nærmeste barnehagene.

Adkomst

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

Offentlig kommunikasjon

Buss: Leif Weldings vei 2 min gange.

Tog: Sandefjord stasjon 20 min gange.

Sandefjord lufthavn Torp 14 min med bil.

Byggemåte

Enebolig:

Tomteforhold

Byggegrunn er ukjent. Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om drenering rundt bygningen. Ved befaring ble det ikke observert tegn til nyere drenering eller fuktsikringstiltak. Bygningens alder og konstruksjon tilsier at det mest sannsynlig ikke er etablert drenering rundt grunnmuren. Bygningen er fundamentert på grunnmur av betongstein. Ved visuell kontroll ble det registrert tegn til fukt påvirkning. Innvendig er det observert fuktutslag og avskalling i overflater. Innvendige avslutninger rundt enkelte vinduer fremstår som uferdige. Utvendig terreng faller stedvis mot grunnmuren, og det er registrert forhold som kan medføre økt fuktbelastning mot konstruksjonen. Eiendommen ligger i skrånende terreng med naturlige høydeforskjeller, hvor terrenget faller inn mot bygningen på vest- og nordsiden. Dette gir ugunstige forhold for bortledning av overflatevann og øker belastningen mot grunnmuren. Forstøtningsmurer er utført i naturstein. Utvendige avløpsrør er av plast og opplyst fra 2016. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og opplyst fra 2016, med tilkobling til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendig

Taktekkingen på hovedtaket er utført med betongtakstein. Over inngangsparti er taket tekket med papp. Taket (takkonstruksjon, tekking og skorstein) er kun besiktiget fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset, og det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta nærmere inspeksjon fra tak eller via stige. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes skjulte avvik som kun vil avdekkes ved nærmere undersøkelse. Kontroll av fagperson anbefales ved behov. Takrenner, beslag og nedløp er utført i lakkert/plastbelagt stål, samt noe sinkrenner. Yttervegger er oppført i tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er fra byggeår og er besiktiget fra loft via nedfellbar loftstrapp i gang i 2. etasje. Konstruksjonen fremstår som en tradisjonell sperrekonstruksjon. Det er registrert mindre fuktskjolder i undertaket. Fuktkvotemålinger i treverk viser verdier rundt 13–17 %, som vurderes innenfor akseptable nivåer på befaringstidspunktet. Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen, og det er ikke etablert ventiler i gavlvegger. Lufting skjer i hovedsak via loftsvindu. Det er observert noe skjevheter i konstruksjonen, samt tidligere utført forsterkning i forbindelse med gradrenne. Ifølge tidligere rapport er det utført behandling mot borebiller i 2004. Bygningen har malte trevinduer med hovedsakelig 2-lags glass, samt enkelte vinduer med koblet glass. Vindu i stue er datert 07.10.2016. På kjøkken er det montert nye vinduer og balkongdør fra 2021. Vinduene fremstår med varierende alder og normal bruksslitasje. Det er ikke registrert vesentlige skader på nyere vinduer ved befaringen. Terrasse på ca. 20 m² er utført i impregnert treverk med adkomst fra terreng og via dør fra kjøkken. Konstruksjonen fremstår med normal bruksslitasje. Balkong i 2. etasje er ca. 3 m² med adkomst fra stue. Balkongen er tekket med sink og fremstår med normal alder og slitasje basert på visuell befaring. Utvendige trapper er utført i impregnert treverk.

Innvendig

Innvendige overflater i 1. etasje består av gulv med parkett, laminat og fliser. Veggene har overflater av trepanel og malte plater, og himlinger er utført med malte plater, trepanel og himlingsplater. I øvrige deler av boligen er det gulv av furu, samt vegger med tapet, trepanel og malte plater, og himlinger med malte plater og trepanel. Det ble observert løse staver i parkett i stue. Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje er utført som trebjelkelag. Det er registrert høydeavvik i gulv i soverom, med målt avvik på ca. 10 mm innen 2,0 m og ca. 15 mm totalt i ett rom, samt ca. 60 mm innen 2,0 m og ca. 100 mm totalt i soverom mot øst. Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje er også utført som trebjelkelag. I stue ble det målt høydeavvik på ca. 15 mm innen 2,0 m og ca. 32 mm totalt gjennom rommet. Boligen har mursteinspipe som er rehabilitert med innvendig stålrør i 2021. Det er montert peis med innsats i stue. Siste tilsyn er registrert 27.01.2017 og siste feiing 02.12.2021. I tillegg er det en teglsteinspipe fra byggeår med feieluke på soverom i 2. etasje. Denne er ikke i bruk, og siste tilsyn og feiing er ukjent. Pipen fremstår med normal elde, men uten dokumentert tilstand, og må kontrolleres før eventuell bruk. Kjellerrom er utført med flislagt gulv på grunn og vegger i malt mur/betong. Himling har synlige ståldrager, og rommet fremstår med typisk kjellerpreg og lav temperatur. Ventilasjonen vurderes som mangelfull, og skjer kun via ventil i dør, som var lukket ved befaring. Det ble foretatt indikative fuktmålinger. Målinger på flis ga høye utslag, noe som er vanlig for denne målemetoden. Klima i rommet ble målt til ca. 60 % relativ luftfuktighet ved ca. 14 °C. Det er observert bom og løse fliser på gulv, samt fuktutslag i vegger og flisefuger. Eier opplyser om tidligere vanninntrenging fra østside, særlig ved snøsmelting. Kjeller har adkomst via utvendig nedgang fra terreng, hvor det er opplyst om risiko for vanninntrenging. Det er etablert en midlertidig løsning med matte for å lede vann bort fra inngangspartiet. Hulltaking er ikke foretatt grunnet utilgjengelighet. Det er krypkjeller under deler av boligen, med adkomst både fra kjeller og via utvendig luke. Krypkjelleren er etablert under trebjelkelag med stubbegulv og har støpte/murte yttervegger. Det er lav takhøyde og begrenset tilgjengelighet. Boligen har enkel innvendig trapp i malt tre mellom etasjene, som fremstår funksjonell sett ut fra alder. Det er også etablert sekundær adkomst til kjeller via kjellerlem og stige, i tillegg til utvendig inngang. Løsningen gir begrenset tilgjengelighet og fremstår som enkel utførelse. Innvendige dører er hovedsakelig malte fyllingsdører av eldre type. Dørene fremstår med normal bruksslitasje, men det er registrert enkelte avvik som kosmetiske skader, justeringsbehov og at ett dørbblad mangler.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobberrør. Det er etablert rør-i-rør-system til kjøkken. Rørføringer er i hovedsak synlige i kjeller, hvor det ble observert eldre kobberrør med normal bruksslitasje. Det er montert stoppekran samt enkelte nyere tilkoblinger og overganger. Avløpsrør er utført i plast. Boligen er oppført med naturlig ventilasjon. Lufttilførsel skjer via ventiler i yttervegger og vinduer, med avtrekk via ventiler og kanaler ført over tak fra blant annet våtrom, kjøkken og toalettrom. Det ble observert veggventiler i oppholdsrom, hvor enkelte var lukket ved befaring. Naturlig ventilasjon er en stillegående løsning, men luftutskiftingen er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Det er installert varmepumpe. Varmtvannsbereder er av typen HØIAX, med kapasitet på ca. 187 liter, plassert i kjeller. Sikringsskap er plassert i gang i 2. etasje. Alder er ukjent. Anlegget har automatsikringer, og kursene er merket. Det er ikke montert skrusikringer. Hovedsikring er oppgitt til 63A. Det er installert varmekabler på bad og kjøkken, samt downlights i disse rommene.

Anneks med garasje:

Tomteforhold

Grunnforhold, fundamentering og utvendige VA-forhold – anneks Byggegrunn er ukjent. Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om drenering rundt bygningen. Ved befaring ble det ikke observert tegn til nyere drenering eller fuktsikringstiltak. Bygningens alder tilsier at det mest sannsynlig ikke er etablert drenering rundt grunnmuren. Annekset har grunnmur i betongstein. Garasjen er fundamentert med støpt plate på mark og grunnmur i betong. Ved visuell kontroll ble det registrert stedvise sprekker i grunnmur i garasje. Annekset ligger i skrånende terreng med naturlige høydeforskjeller. Terrenget skrår fra vest, og det er stedvis fall inn mot bygningen, noe som kan medføre økt fuktbelastning mot konstruksjonen. Utvendige

avløpsrør er av plast og opplyst fra 2016. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og opplyst fra 2016, med tilkobling til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendig

Anneks har takteking av betongtakstein, mens garasje er tekket med papp/membran. Taket (takkonstruksjon, tekking og gjennomføringer) er kun observert fra bakkenivå. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta nærmere inspeksjon fra tak eller via stige, og vurderingen er derfor begrenset. Takrenner, beslag og nedløp er utført i lakkert stål. Yttervegger er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon fra byggeår. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke mulig å foreta nærmere vurderinger utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Anneks har malt hovedytterdør. Dør til garasje er utført som plassbygde slagdører i tre. Det ble registrert at døren er treg og vanskelig å åpne og lukke. Det er oppført garasje på ca. 12,5 m² i tilknytning til anneksets 1. etasje. Garasjen er fundamentert med støpt plate på mark og grunnmur i betong. Innvendige vegger er isolert og kledd med plater (gips), og det er montert folie i himling. Det er lagt opp til 3-fas strømtilførsel. Garasjeport er utført i tre. Ved visuell kontroll ble det observert stedvise riss og sprekker i grunnmur. Overflater og bygningsdeler bærer preg av noe slitasje og elde.

Innvendig

Innvendig er det gulv av furu, vegger med trepanel og himlinger med trepanel. Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet på befaringen. Etsjeskiller er utført som trebjelkelag. Det er gjennomført stikkmålinger med laser for å kontrollere planhet og eventuelle høydeavvik i gulvene. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv. Boligen har innvendig trapp i lakkert tre. Innvendige dører er utført som malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er utført i kobberrør med plastkappe. Avløpsrør er utført i plast. Annekset har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger i oppholdsrom. Varmtvannsbereider har en kapasitet på ca. 120 liter. Sikringsskap er plassert i stue og er fra byggeår. Det er installert automatsikringer, og kursene er merket. Hovedsikring er oppgitt til 50A.

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 IU), 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.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Etsjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Etsjeskille/gulv:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 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.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Pipe og ildsted:

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige.

Kostnadsestimat: Under 20 000.

Vaskerom - generell:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Terrengforhold:

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Ugunstig terrengfall mot bygningen gir risiko for oppsamling og avrenning av overflatevann mot konstruksjonen. Dette øker sannsynligheten for fuktinntrenging i kjeller og kan føre til fuktskader, soppdannelse, lukt og generell forringelse av materialer. Ujevn terrengoverflate vanskeliggjør også kontrollert bortledning av vann. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TGIU (Konstruksjoner som ikke er undersøkt):

Vaskerom - tilliggende konstruksjoner våtrom:

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

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Taktekking er av eldre dato (ca. 1979) og har passert store deler av forventet levetid. Taket er kun observert fra bakkenivå, og tilstanden er derfor ikke fullstendig kartlagt. Det kan foreligge skjulte avvik/skader som ikke er synlige fra bakken.

Nedløp og beslag:

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

Veggkonstruksjon:

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

Takkonstruksjon/loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Begrenset ventilasjon av takkonstruksjonen, mangler ventiler i gavlvegger. Det er registrert mindre fuktskjolder i undertak. Noe skjevheter i konstruksjonen. Lufting basert på loftsvindu gir usikker og varierende ventilasjon.

Vinduer:

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Kledning og belistning rundt vinduer er lagt tett mot vannbrett og beslag uten luftspalte. Dette kan gi fuktansamling og risiko for råte.

Dører:

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dører av varierende alder. Synlig slitasje og mangelfull overflatebehandling på terrassedør, særlig i nedre del. Generell elde på trebaserte dører.

Balkong 2. etasje:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Innvendige overflater:

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. Løse parkettstaver indikerer slitasje og behov for vedlikehold.

Pipe og ildsted - 2:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ved visuell kontroll fremstår pipen med normal elde, men uten dokumentasjon på tilstand eller nylig tilsyn. Pipen må påregnes kontrollert og eventuelt utbedret før den tas i bruk.

Rom under terreng:

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Kjelleren viser tegn til fuktbelastning, med registrerte fuktutslag, tidligere vanninntrenging og begrenset ventilasjon. Bom i fliser indikerer påvirkning på konstruksjonen over tid. Midlertidige tiltak ved kjellerinngang vurderes ikke som tilstrekkelige.

Krypkjeller:

Krypkjelleren fremstår med plast/folie på grunn enkelte steder, samt utlagte plater. Det er begrenset oversikt grunnet lav høyde. Det er observert tegn til fuktpåvirkning i krypkjelleren, herunder misfarging på grunn og saltutslag på grunnmur. Saltutslag indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen. Krypkjellere erfaringsmessig utsatt for fuktproblematikk som følge av fukt fra grunnen og begrenset ventilasjon. Påvist saltutslag på grunnmur bekrefter fuktvandring i konstruksjonen. Løsningen med stubbegulv over krypkjeller er en risikokonstruksjon sett opp mot dagens byggeskikk. Begrenset tilgjengelighet gir redusert kontrollmulighet, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Krypkjeller - 2:

Det ble ikke observert fritt vann i krypkjelleren på befaringstidspunktet. Det er imidlertid registrert noe saltutslag/skjolder på yttervegger, som indikerer fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Krypkjelleren fremstår som lagringsrom, noe som gir begrenset inspeksjonsmulighet. Krypkjellere er generelt utsatt for fuktpåvirkning som følge av fukt fra grunnen og begrenset ventilasjon. Påvist saltutslag på vegger bekrefter fukttransport i konstruksjonen. Lagring i krypkjelleren reduserer oversikt og kan bidra til dårligere lufting og økt fuktbelastning over tid.

Innvendige trapper - 2:

Adkomst via luke og stige anses ikke som fullverdig trappeløsning etter dagens standard, men kan fungere som alternativ rømningsvei. Løsningen vurderes som funksjonell, men ikke optimal med hensyn til sikkerhet og tilgjengelighet.

Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Innvendige dører med alderstypisk slitasje. Påviste avvik vurderes i hovedsak som normale ut fra bruk og alder, men enkelte forhold bør utbedres for full funksjon og estetikk.

Bad 2.etasje - overflater vegger og himling:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Bad 2.etasje - overflater gulv:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bad 2.etasje - ventilasjon:

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

Vannledninger:

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

en tradisjonell og driftssikker løsning, men eldre rørinstallasjoner har begrenset gjenværende levetid. Synlige rør og koblinger gir god kontrollmulighet, men det ble registrert variasjon i alder og utførelse på installasjonene.

Avløpsrør:

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

Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Løsningen vurderes som tradisjonell for bygningens alder. Lukking av ventiler kan redusere luftutskiftingen og påvirke inneklimate negativt.

Varmesentral:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Varmepumper har normalt en forventet levetid på ca. 10–20 år, avhengig av type, bruk og vedlikehold. Anlegget vurderes å være i en alder hvor økt slitasje og redusert effektivitet må påregnes.

Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Fuktsikring og drenering:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren fremstår med normal alder og byggemåte, men med tydelige tegn til fuktpåvirkning. Terrengforhold og mulig mangelfull drenering vurderes å være medvirkende årsaker.

Anneks med garasje:

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Vinduer:

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Kledning og belistning rundt vinduer er lagt tett mot vannbrett og beslag uten luftspalte. Dette kan gi fuktansamling og risiko for råte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

TGIU (Konstruksjoner som ikke er undersøkt):

Krypkjeller:

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

Bad loft - tilliggende konstruksjoner våtrom:

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

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det ble ikke registrert synlige skader fra bakkenivå, men vurderingen er begrenset. Det kan ikke utelukkes skjulte skader eller svakheter som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon.

Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Alder og slitasje tilsier at funksjon og levetid er redusert. Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snøras fra tak, spesielt over inngangspartier og gangsoner.

Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det mangler musesperre enkelte steder.

Takkonstruksjon/loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Manglende ventilasjon kan medføre økt risiko for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen. Begrenset tilgang og manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand.

Dører:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Plassbygde dører kan ha noe bevegelse over tid som følge av fukt og temperaturvariasjoner. Funksjonssvikt tyder på behov for justering eller vedlikehold.

Andre utvendige forhold:

Sprekker i grunnmur vurderes som typiske svinn- eller setningsriss, men bør følges med på for eventuell utvikling. Garasjen fremstår ellers som enkelt utført med normal standard sett opp mot alder.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bad loft - overflater vegger og himling:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Bad loft - overflater gulv:

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

Kjøkken - overflater og innredning:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkenet fremstår med normal funksjon, men med synlig slitasje på overflater, særlig benkeplate. Ingen tegn til fuktskader ved befarig.

Vannledninger:

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

Avløpsrør:

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

Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Fuktsikring og drenering:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekke-dannelser. Registrerte sprekker vurderes som typiske svinn- eller mindre setningsriss, men bør følges med på for eventuell utvikling

Terrengforhold:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Ugunstig fall mot konstruksjonen kan medføre at overflatevann ledes mot grunnmur, noe som øker fuktbelastningen.

Konsekvens av avvikene og tiltak for å lukke avvikene finnes i tilstandsrapporten.

Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Moderniseringsarbeider

Modernisering Skiftet linoleum på gulv og lagt respatex på vegger. Ny innredning og dusjkabinett. 2013

Modernisering Boligen ble malt utvendig. 2017

Modernisering Pipe til peis ble fullstendig oppgradert sammen med kjøkken. Pipevanger ble også etterisolert dobbelt opp, for å kunne sette kjøleskap inntil pipe. 2021

Modernisering Nytt opplegg for vann og avløp inn i huset. Thorolf Stenersen as la om vannrør under kjøkken, ifbm oppgradering av kjøkken i 2022.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98.

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.

Det foreligger godkjenning om fasadeendring på fløy mot vest datert den 08.07.2021.

For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring.

Godkjente byggetegninger fasadeendring.

Godkjente byggetegninger garasje/anneks datert den 01.04.2000.

Godkjente byggetegninger fasadeendring datert den 02.07.2021.

Det foreligger ikke byggetegninger for boligen. Megler har dermed ikke hatt mulighet til å kontrollere dagens planløsning eller eventuelle endringer som kan være gjort.

Det foreligger godkjente byggetegninger for innredning av annekset, men det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Kjøper må selv undersøke status nærmere og bærer risikoen for eventuelle mangler eller avvik.

Selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om

omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Eventuelle hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Oppvarming med:

Boligen: Varmekabler på bad i 2. etasje og kjøkken i 1. etasje. Videre er det installert varmepumpe og peis med innsats i stue.

Anneks: Oppvarming med elektriske panelovner.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Brannvesenet var sist på eiendommen den 29.01.2024. Tilsyn ikke utført. Ikke behov ifølge eier. Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Det anbefales en kontroll av det elektriske anlegget i trå med NEK 405-2-3. Det er ukjent alder på anlegget. Det ligger samsvarserklæringer i Boligmappa.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert av bygningssakkyndig er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd ORANSJE G. Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Gjeldende regulering:

Eiendommen er regulert til annet spesialområde - verneverdige bygninger. Mindre deler av eiendommen er regulert til boliger (2 m2) og offentlig friområde (58 m2) i reguleringsplan Vestbyen, 165/138, m.fl. ikrafttrådt den 19.12.1996.

Kommuneplan/kommunedelplan:

Eiendommen er avsatt til ras- og skredfare, boligbebyggelse, nåværende, fortetningsone, SB1, bevaring kulturmiljø. Mindre deler av eiendommen er avsatt til blå/grønnstruktur, framtidig (58 m2), hensyn friluftsliv (55 m2), rød sone (288 m2) og gul sone (275 m2) i Kommuneplanens arealdel 2023 ikrafttrådt den 21.09.2023.

Regulering under arbeid:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

5.2.1 Sone med særlige hensyn til friluftsliv (H530)

Retningslinjer: 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. I nye områder for bebyggelse og anlegg bør det, i forbindelse med reguleringsplan, sikres sammenhengende grønnstruktur innenfor området.

5.1.1 Støy (H210 og H220)

Gule og røde støysoner iht. T- 1442 for flyplass, vei, jernbane og skytebaner er vist som hensynssoner i arealplankartet.

a) I de røde sonene (H210) kan etablering av ny støyfølsom bebyggelse kun vurderes i sentrumsnære områder og andre fortetningsområder langs kollektivtrase. Grunnskoler og barnehager tillates ikke etablert i rød sone. I de gule sonene (H220) kan det oppføres ny eller gis tillatelse til utvidelse av eksisterende støyfølsom bebyggelse dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

b) Det skal kreves en støyfaglig utredning ved søknad om etablering av ny støyfølsom bebyggelse eller utvidelse av eksisterende innenfor gul eller rød støysoner, for en eller flere støykilder. Støyfaglig utredning skal utføres etter retningslinjene i T-1442.

c) I områder markert som stille sone (friluftsområdene i Marum og Hjertås), skal støyende tiltak/aktiviteter unngås.

1.13 SONE MED SÆRLIG HENSYN BEVARING AV KULTURMILJØ (H570)

Følgende områder er underlagt hensynssone for bevaring av kulturmiljø: H570_1, H570_2, H570_3, H570_4, H570_5, H570_6, H570_7, H570_8, H570_9, H570_11, H570_12 og H570_13.

Beskrivelse til de ulike hensynssonene er retningsgivende for de særlige hensynene som må tas i de ulike områdene. Se vedlegg 1

Retningslinjer:

- Ved behandling av byggesøknader skal hensynet til kulturmiljøet vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres, og om lokalisering og utforming av det. I vurderingen skal det vektlegges de enkelte områdenes kulturhistorie og særegenheter som fremgår av kommuneplanens vedlegg 1: Kulturmiljøer i Sandefjord.
- Ved oppføring av nye bygninger bør stedegen historisk byggeskikk og kvalitet i utforming vektlegges. Med stedegen historisk byggeskikk menes tilpasning til områdets særpreg med hensyn til utnyttelsesgrad, plassering på tomt, høyde, volum, variasjon, rytme, takform, detaljering, farge- og materialbruk. Med kvalitet menes materialer med varighet, tilpasset formgivning, bygningsteknisk detaljering og god håndverksmessig utførelse.
- Bebyggelsesmønster og kvartalsinndeling, gateløp, smug, allmenninger og tomteinndelinger er viktige deler av et områdes historie som bør bevares og videreføres.

- Kulturlandskap med gårdstun, herunder tunstruktur, enkeltbygg, enkeltminner og landskapselementer som gamle veier, steingjerder, rydningsrøyser og store karakteristiske trær, bør bevares som et helhetlig miljø. Variasjon og småskala landskapsrom bør opprettholdes.
- Beiter, hagemark, kantsoner og strandenger bør beites, slås og skjøttes på en slik måte at landskapet og det biologiske mangfoldet opprettholdes. Tilbakeføring til et mer åpent kulturlandskap er ønskelig.
- Skogbryn, kantsoner, åkerholmer og andre restarealer mot innmark bør ikke fjernes. Det samme gjelder steingjerder. Gamle ferdselsveier bør opprettholdes og være tilgjengelig for allmennheten.
- Det åpne landskapet med dyrket mark, beiter og hamnehager bør søkes opprettholdt. Det stimuleres til økt innmarksbeiting.
- Gjenværende åpne grøfter, bekker og tjern bør ikke lukkes.
- Vegetasjon ved bekker og elvekanter bør bevares og utvikles ved aktiv skjøtsel. Kjemisk vegetasjonsbekjempelse langs bekker, vannkanter og veier bør ikke finne sted med mindre dette er et ledd i skjøtsel av kulturlandskapet.

Kopi av kart, reguleringsplaner og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Det har ikke lyktes megler å innhente formuesverdi på denne boligen pga at salget gjelder salg ved profesjonell part/firma.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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 avviking 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 avviking 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

AS Klavenessbygg

Heftelser

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

3907/118/37:

19.03.1912 - Dokumentnr: 990055 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

10.12.1913 - Dokumentnr: 910149 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:118 Bnr:42

- gjelder naboeiendom i syd som har rett til å benytte brønn på eiendommen.

23.04.1999 - Dokumentnr: 2259 - Erklæring/avtale

Refusjonsplikt til kommunen for vann og kloakk hvis

bygningen blir fradelt/seksjonert/solgt/utvidet e l

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

- gjelder dersom annekset fremtidig fradeles eiendommen. Da vil kommunen beregne tilknytningsavgift for tilkobling til vann og avløp.

26.08.2004 - Dokumentnr: 5940 - Erklæring/avtale

Vilkår for å føre opp bygging av steinmur langs off. ledninger, m.v.

- gjelder vilkår for bygging av steinmur langs offentlig avløpsledning på eiendommen. Muren er satt opp av steinblokker ca 2 m fra off. avløpsledning. oh kan flyttes ved evt reparasjoner, vedlikehold eller omlegging. Sandefjord kommune er uten ansvar for setninger eller andre skader på steinmuren.

04.06.2015 - Dokumentnr: 494219 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Sandefjord Kommune

Org.nr: 916 882 807

Rett til å legge overvann- og spillvannsledninger

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

Kommunen har panterett 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 pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter,

samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

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 takstrappport 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%
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke, kr 22 500
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900
Visningshonorar per visning, kr 3 500
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 6 343

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 31.03.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Snekker Karlsen as

Beskrivelse av arbeidet: Hovedhus. Skiftet linoleum på gulv og lagt respatex på vegger. Ny innredning og dusjkabinett Bad i utleiedel ble oppgradert i 2016. Lagt fliser på gulv.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Utleiedel: Det ble lagt membran i rommet og nye fliser.

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

Når vi overtok huset i 2004 av Odd Sørhaug (Byggmakker familie) var det oppgradert kontinuerlig av han gjennom 14 år. Han kuttet ut husmor vinduer og satte huset tilbake i original stand med alle detaljer. I 2017 ble huset malt og i den forbindelse var det behov for å skifte ut noen vindskier. Det lille som ble funnet av råte ellers ble skiftet ut. Verandadør i andre etasje er midlertidig reparert med vannfast kryssfiner. Vindu der trenger å kittes og sjekkes. Vindu i utleiedel har behov for å skiftes. Kjellerdør er gammel og kan med fordel skiftes ut. Ett nytt kjellervindu ligger løst i kjelleren og er klar for innsetting. Kjøkken er fornyet totalt fra grunnfjell og opp av Torolf Stenersen as. Pipe på det ene soverommet er ikke i bruk og må oppgraderes hvis man skulle ønske det. Pipekobling til gammel koksovn ble fjernet når den andre pipa ble oppgradert med nye rustfrie rør og isolasjon av vanger.

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:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Torolf Stenersen as

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer og kjøkkendør.

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

Som nevnt over. Veranda dør/vindu og vindu i utleiedel.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Huset har noen skjeve gulv. Det merkes spesielt på lite soverom oppe. Det kan man også se utvendig oppe på veggen ved soverom. Vi har ikke merket noen endring i de 19 årene vi bodde der. Kjøkkengulv er nytt fra bunn av og rettetopp ifbm. renovering.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Det er fukt i kjeller. Se nedenfor vedr. kjeller.

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

Kjeller har hatt vanninntrengning mot øst. Det er spesielt når snøen går. Det har vært nok å tørke det opp med en klut. Ellers er det fuktutslag i maling på noen vegger og i noen flisefuger på gulv. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Det er noe overflate mugg på loft etter luftvinduene ble lukket en periode av leietager.

Behandlet med muggdrepende middel nå i mars 2026.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Påføring av muggdrepende middel.

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

Kjellerdør og glasslokk på kum i kjeller er ikke helt tett og kan slippe inn noen skruketroll.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

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?: 2016

Firmanavn: Kommunen

Beskrivelse av arbeidet: Firma var innleid av kommunen og vi fikk samme firma til å legge nytt opplegg for vann og avløp inn i huset. Thorolf Stenersen as la om vannrør under kjøkken, ifbm

oppgradering av kjøkken i 2022.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja
Pipe på lite soverom er ikke funksjonell.
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:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Torolf Stenersen as

Beskrivelse av arbeidet: Pipe til peis ble fullstendig oppgradert sammen med kjøkken.

Pipevanger ble også etterisolert dobbelt opp, for å kunne sette kjøleskap inntil pipe.

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?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Jeg skiftet ut til Led lys i kjeller.

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

Oppkjøring til annekset var opprinnelig en gangvei til Svarttjern. Den veien er siden lagt om hundre
meter lenger bort. Harald Stubb, nabo, hadde da mulighet til å kjøre inn fra baksiden av huset via
egen port. Han har informert at det er kun tillatt med en innkjøring fra offentlig vei inn til en
privatbolig. Vi har derfor murt opp en liten kant mot hans innkjøring. Det er gjort etter spesifikt
ønske fra Harald Stubb.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig
byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Annekset ble total renoverert i 1996 og gjort om til utleiedel.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja
Godkjent, vedtatt 26 mai 2000.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Ja
I tilknytning til garasjen er det en utleiedel.
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? Ja
Er alle boenhetene godkjent av kommunen? Ja
Mai, år 2000

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja
Dører kan med fordel oppgraderes. Slyngplante hadde vokst opp under panel og vi fjernet det
vi kunne dra ut. Et par tynne sprekker i mur er synlig innenfra.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

Ovenstående er et sammendrag av selgers egenerklæringsskjema. Egenerklæringen ligger
vedlagt i salgsoppgaven, og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må
sørge for å sette seg inn i før budgivning.

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.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

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

Ellen Thuve Berntsen
Eiendomsmegler
Telefon: 414 32 411
E-post: ellen.berntsen@em1sornorge.no

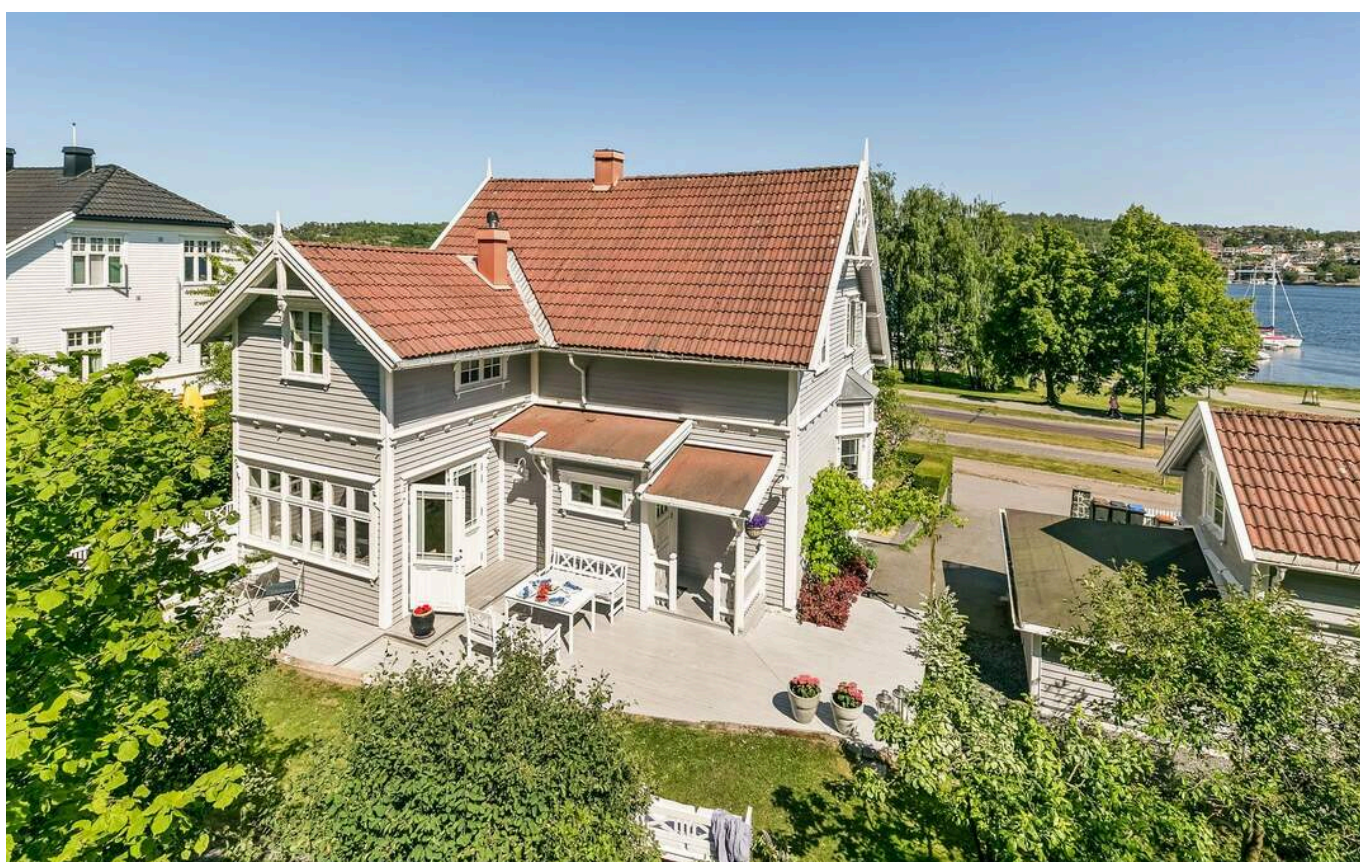
Marius Christensen Lindhjem
Eiendomsmegler
Telefon: 915 49 529
E-post: marius.lindhjem@em1sornorge.no

Postboks 216
3201 SANDEFJORD
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Herskapelig og sjarmerende sveitservilla med både sjønær og bynær beliggenhet! Anneks. Garasje.



Fasade fra vest med utsyn mot havnebassenget.



Hyggelig stue med plassbygde sittebenker og direkte utgang på terrasse.



Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre.



Det er integrerte hvitevarer bestående av kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn.



Kjøkkenet er av god størrelse, har klassiske detaljer og har mye skap-og benkeplass.



Stuen er lys og innbydende med et klassisk preg.



Sentralt plassert i rommet er en elegant peis.



Store vinduer og karnapp vindu bidrar til godt med lys inn.



Da boligen har to stuer er det gode muligheter for å møblere med flere soner.



Enkelt innredet toalettrom.



Velkommen opp til 2.etasje



Stort hovedsoverom m/utgang til balkong



Utsikt fra balkongen



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med nattbord og garderobeløsning.



Soverom nr. 2



Godt med plassbygde skap i soverommet



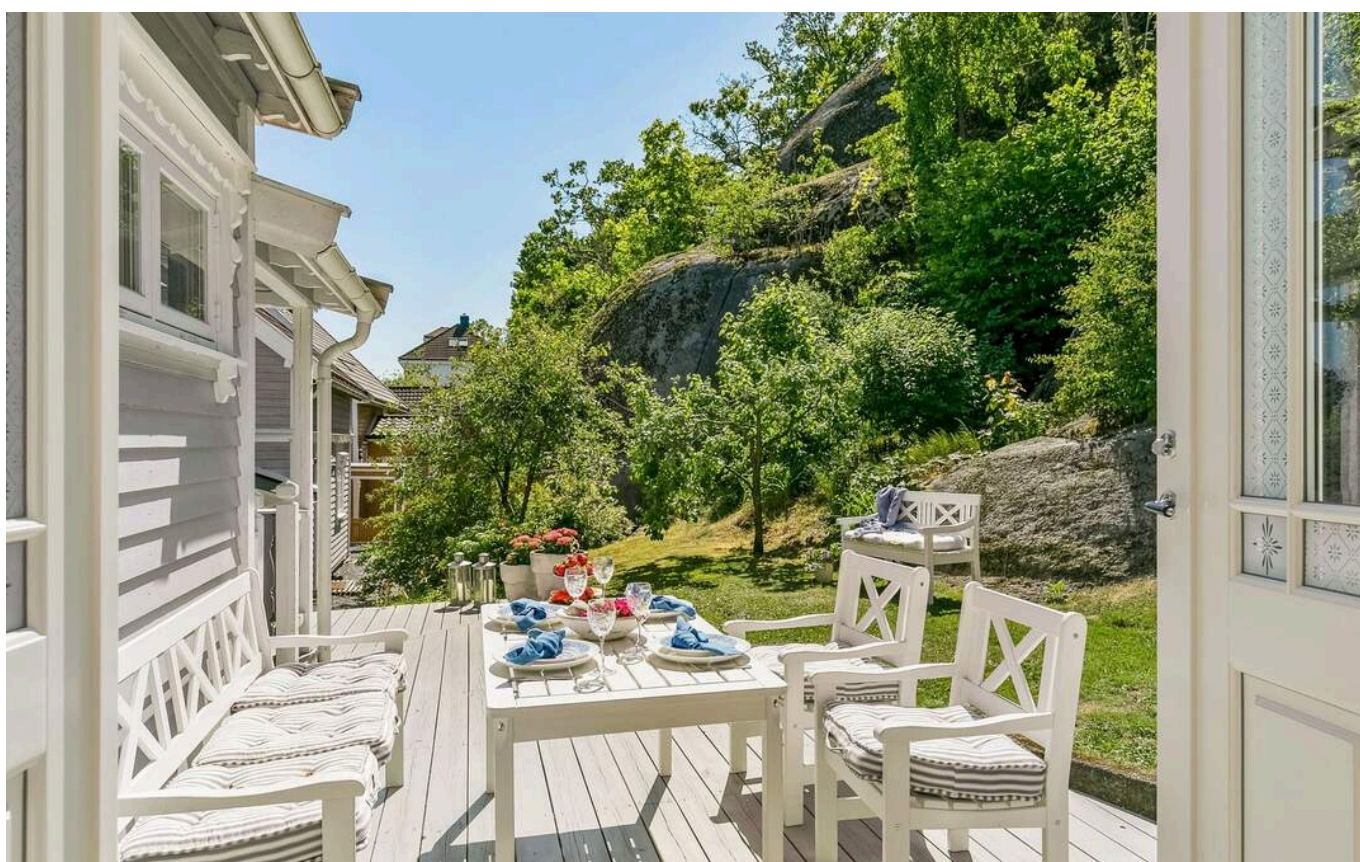
Soverom nr. 3



Badet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett



Vakker og klassisk trearkitektur.



Eiendommen ligger i et meget fasjonabelt villaområde, like utenfor sentrumskjernen.



Praktisk liten garasje for oppbevaring av hageredskap



Koselig annek med egen uteplass og parkering. Annekset leies idag ut for kr 10 000 pr. mnd + strøm/internett/tv



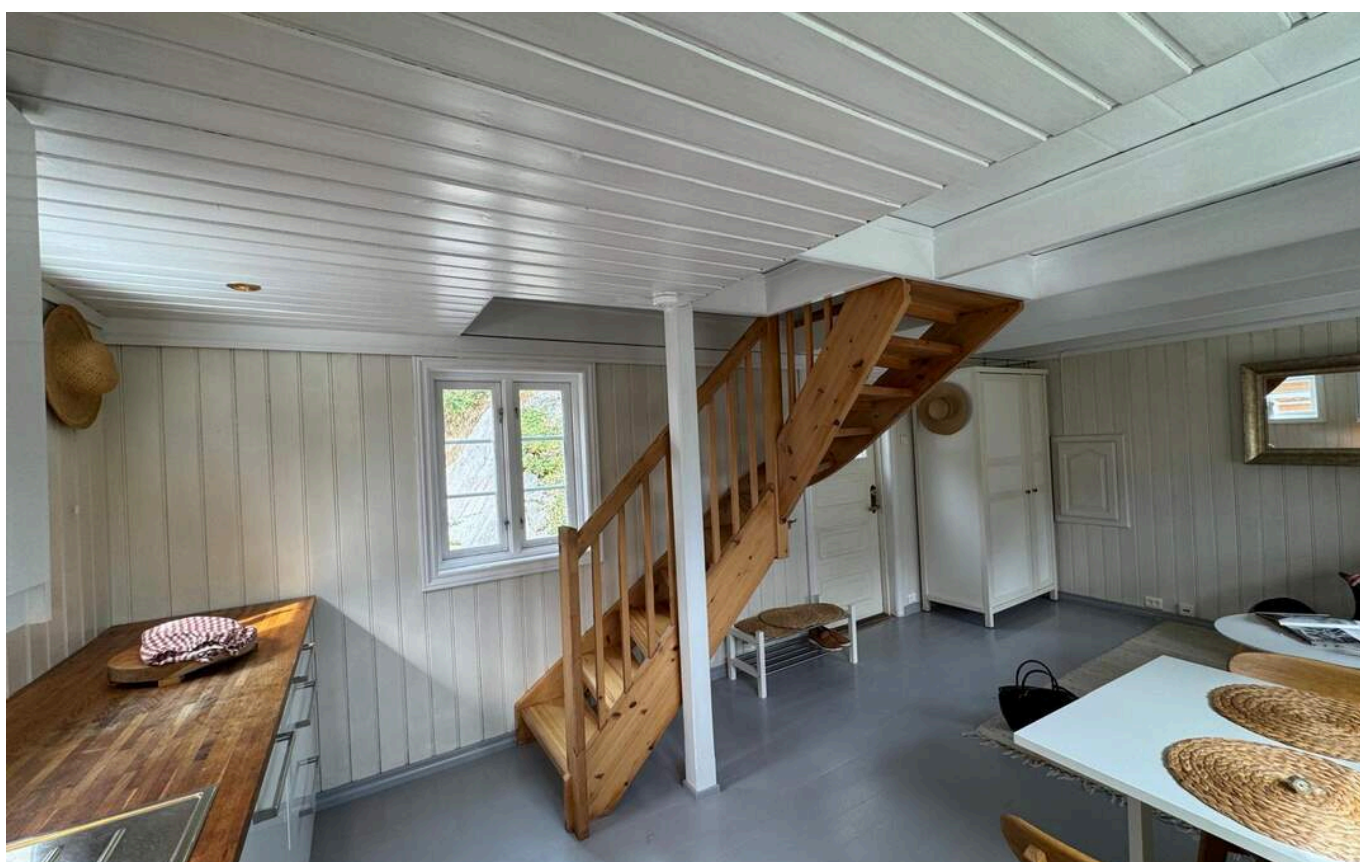
Kjøkkeninnredning i aneks

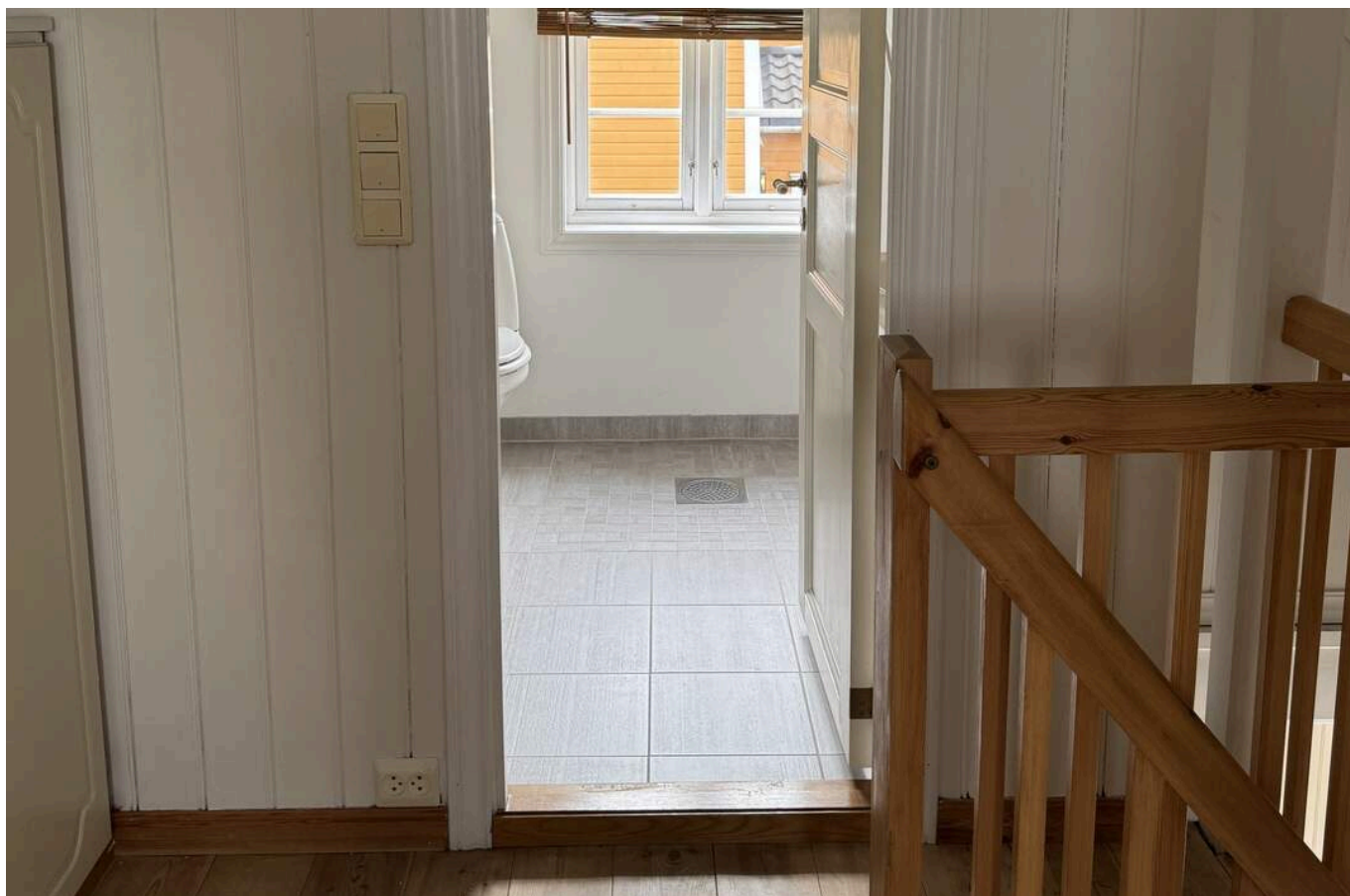


Leieavtalen i annekset kan videreføres til nye eiere- hvis ønskelig.



Innredet rom på anneks.





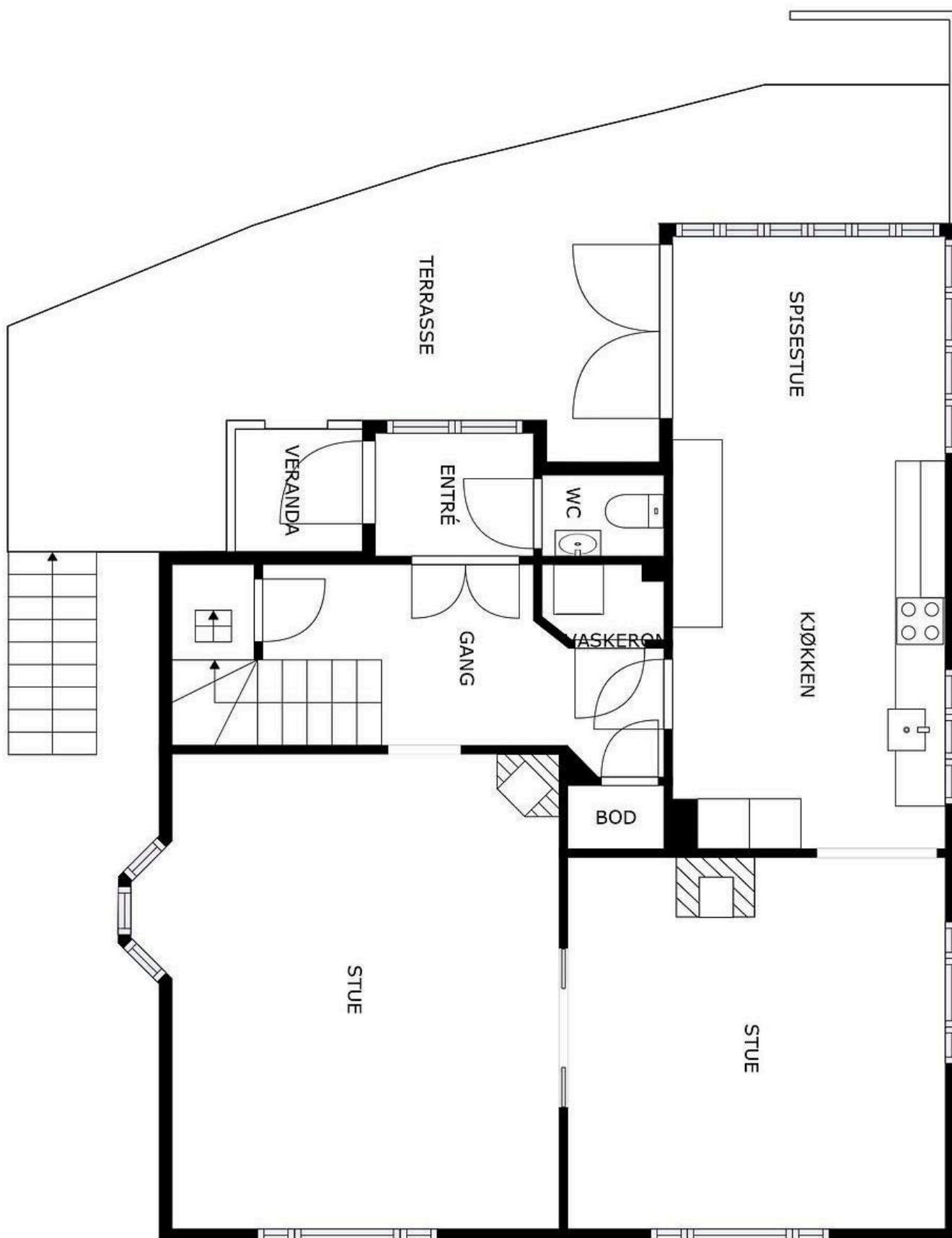
Bad i annekset



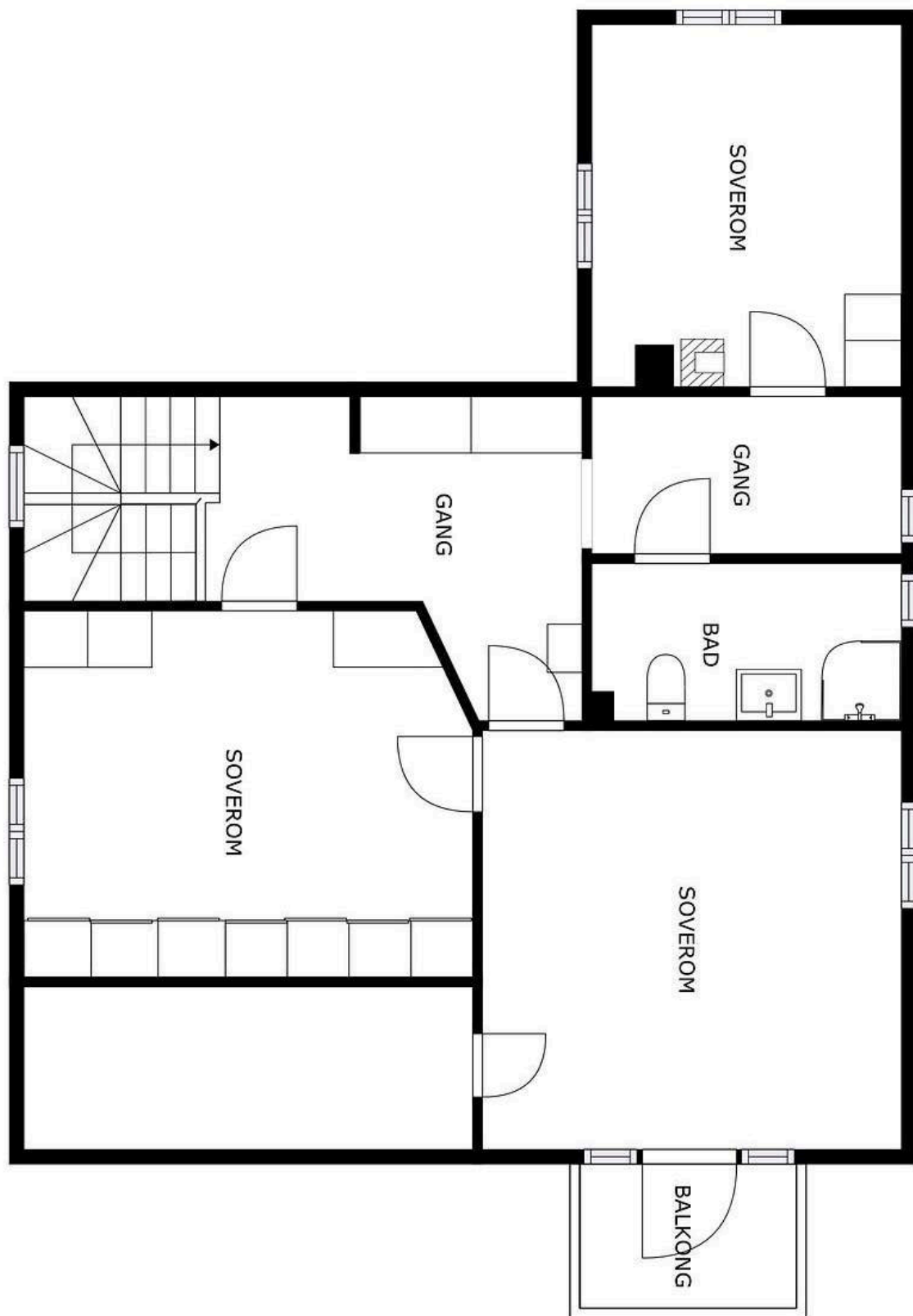
Bad



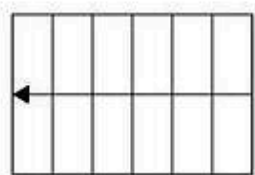
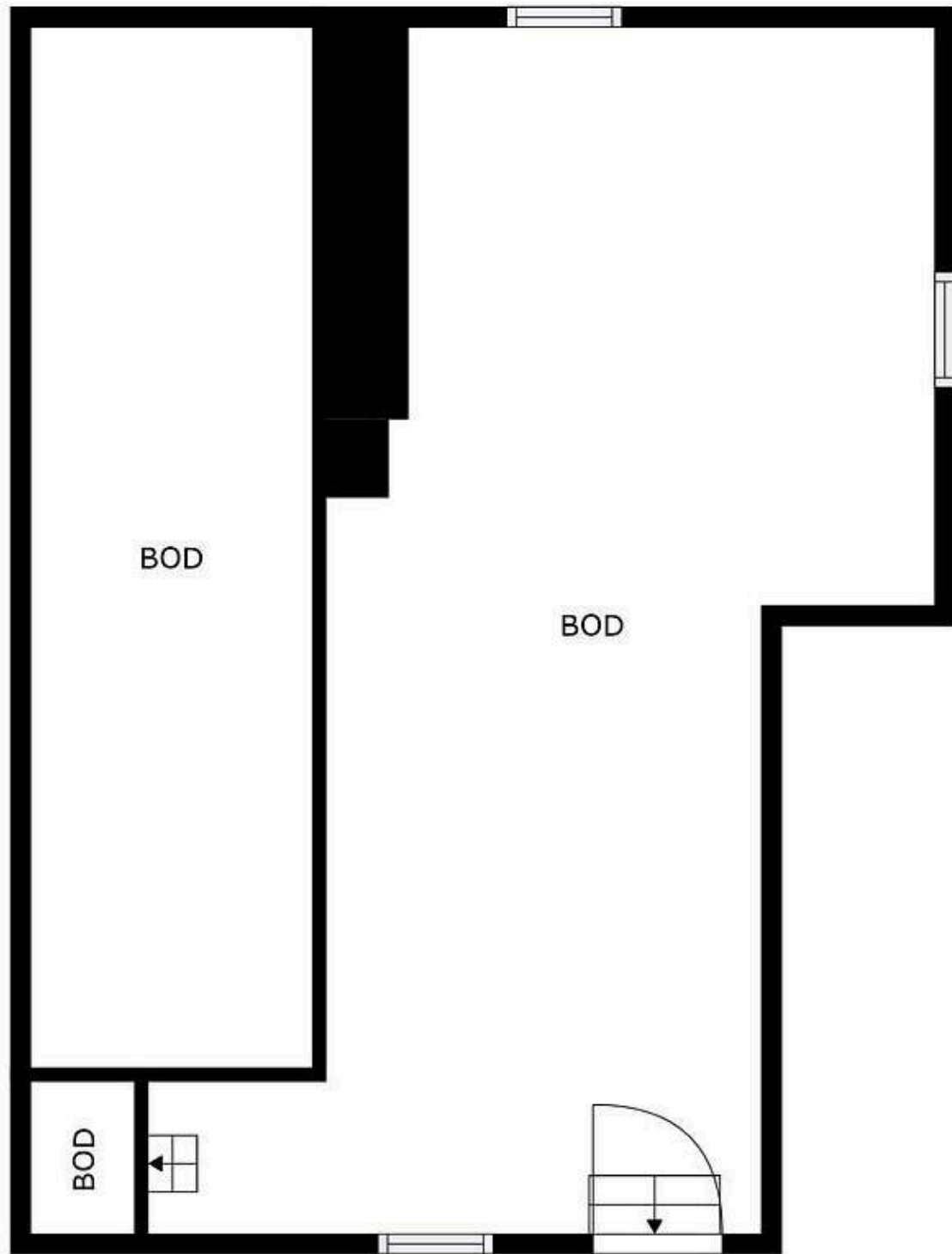
Plantegning



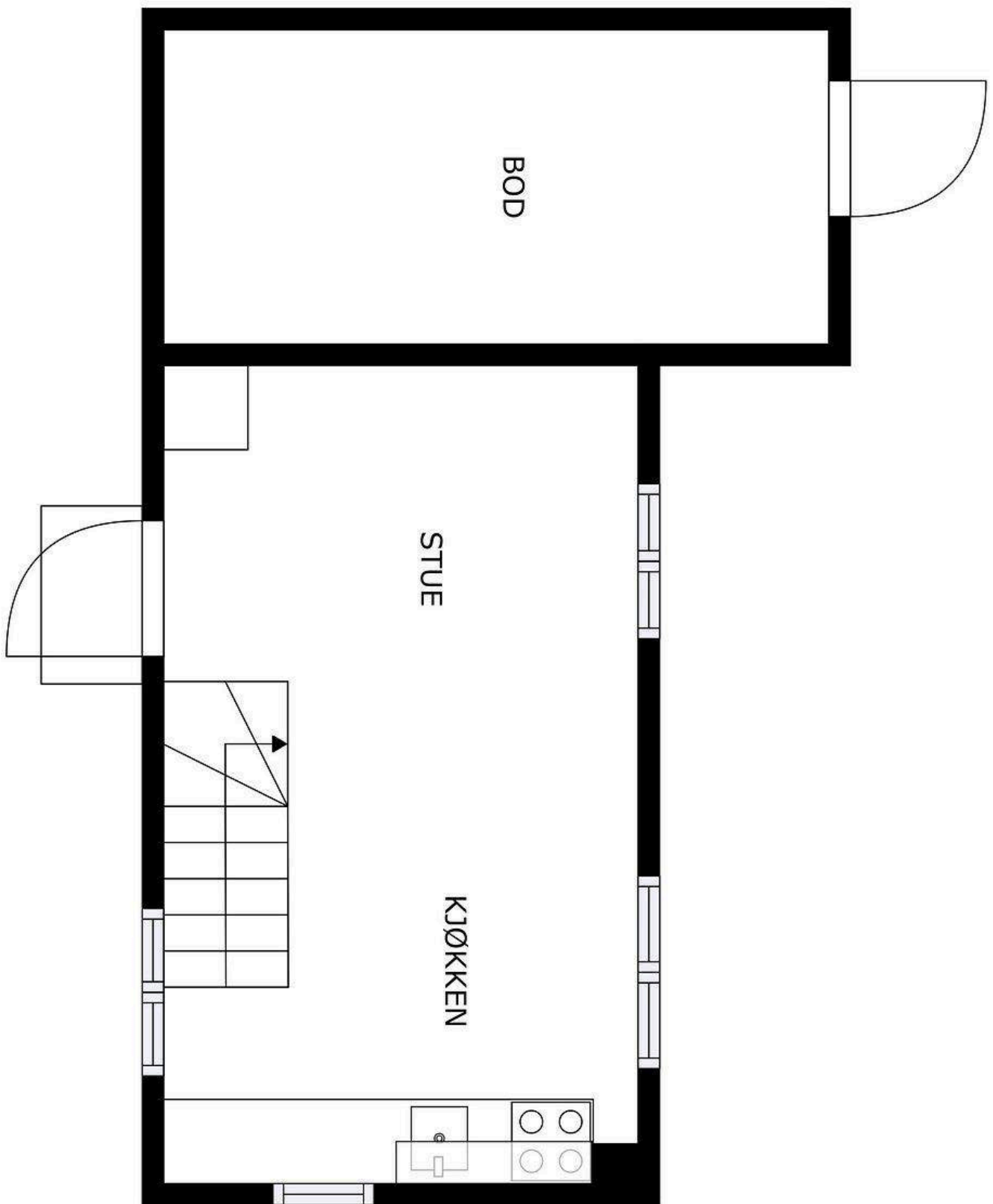
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



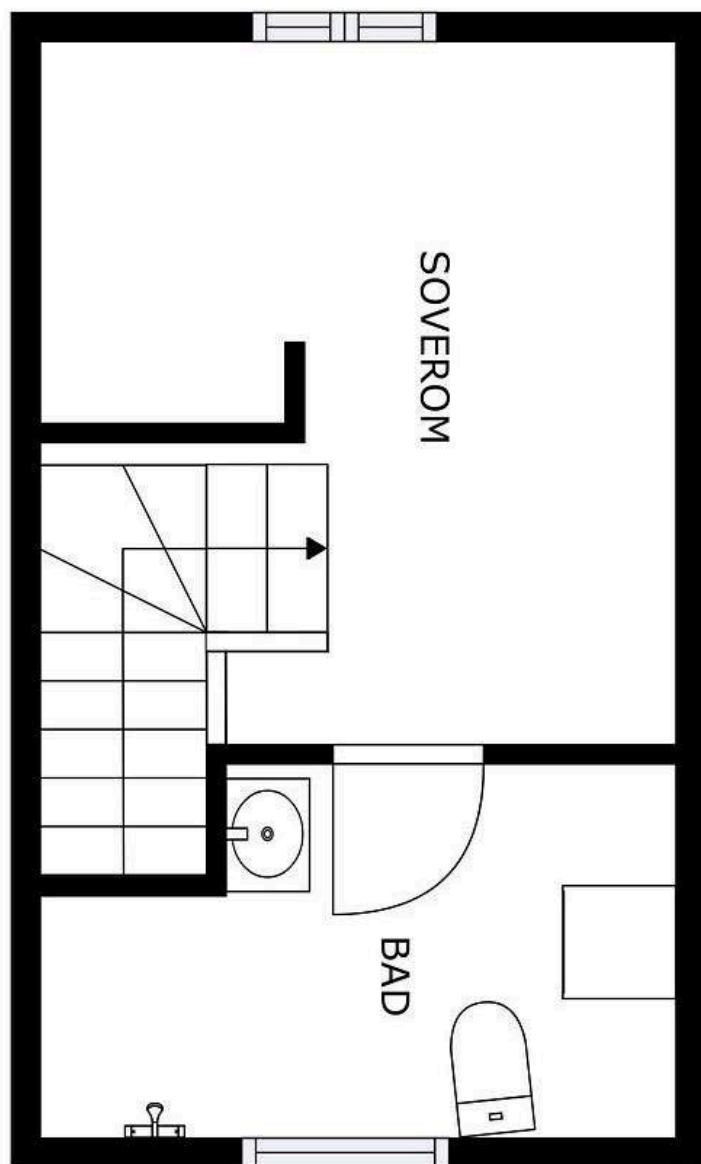
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



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.



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



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

HYSTADVEIEN 78

Nabolaget Virik/Ranvikåsen - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Leif Weldings vei | 1 min |
| Linje 01, 04, 134, 173 | 0.1 km |
| Sandefjord stasjon | 19 min |
| Linje RE11, RX11 | 1.6 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 15 min |

SKOLER

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| Byskolen (1-7 kl.) | 13 min |
| 315 elever, 27 klasser | 1.1 km |
| Virik skole (1-7 kl.) | 17 min |
| 311 elever, 17 klasser | 1.4 km |
| Sande skole (1-7 kl.) | 24 min |
| 276 elever, 13 klasser | 1.9 km |
| Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) | 13 min |
| 373 elever, 24 klasser | 1.2 km |
| Sandefjord videregående skole | 23 min |
| 1880 elever | 1.9 km |
| Skagerak International School | 8 min |
| 170 elever, 9 klasser | 3.2 km |

LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Sandefjord Minigolfklubb | 5 min |
| Scandic Park Sandefjord | 8 min |



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100



KVALITET PÅ SKOLENE

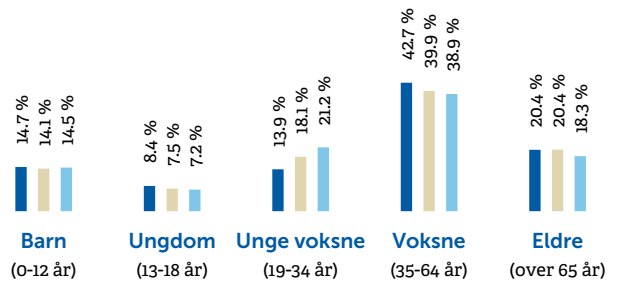
Veldig bra 86/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

ALDERSFORDELING



Område

| | | |
|------------------|-----------|-----------|
| Virik/Ranvikåsen | 1 049 | 451 |
| Sandefjord | 47 777 | 22 490 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Personer

Husholdninger

BARNEHAGER



| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Kathrines Have (0-5 år) | 11 min |
| 40 barn | 1 km |
| Ranvik barnehage (1-5 år) | 13 min |
| 46 barn | 1.1 km |
| Solvang barnehage (0-6 år) | 16 min |
| 90 barn | 1.4 km |

DAGLIGVARE

| | |
|--------------------------|---------------|
| Kiwi Ranvikskogen | 12 min |
| PostNord | 1 km |
| Joker Tomta | 12 min |



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 92/100

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 90/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 87/100

SPORT

- | | |
|---|---|
|  Badeparken Beach anlegg | 5 min  |
| Sandvolleyball | 0.5 km |
|  Badeparken kunstgressløkke | 8 min  |
| Ballspill | 0.7 km |
|  Team treningssenter | 12 min  |
|  EVO Sandefjord Vest | 17 min  |





BOLIGMASSE



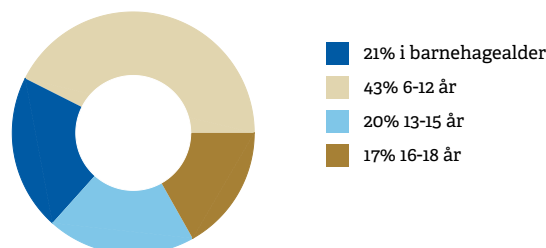
» «Nærhet til byen, til fritidsaktiviteter. Flotte solforhold.»

Sitat fra en lokalkjent

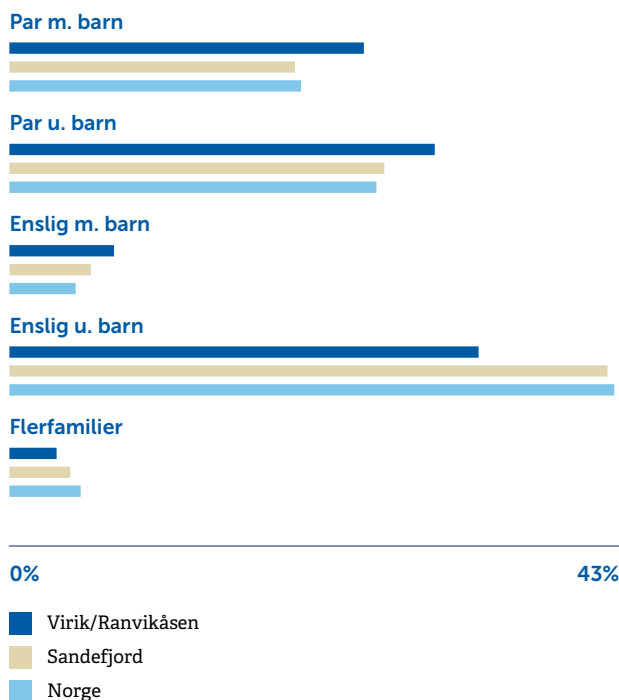
VARER/TJENESTER

- | | |
|---|---|
|  Hvaltorvet Kjøpesenter | 14 min  |
|  Apotek 1 Nordstjernen Sandefjord | 12 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

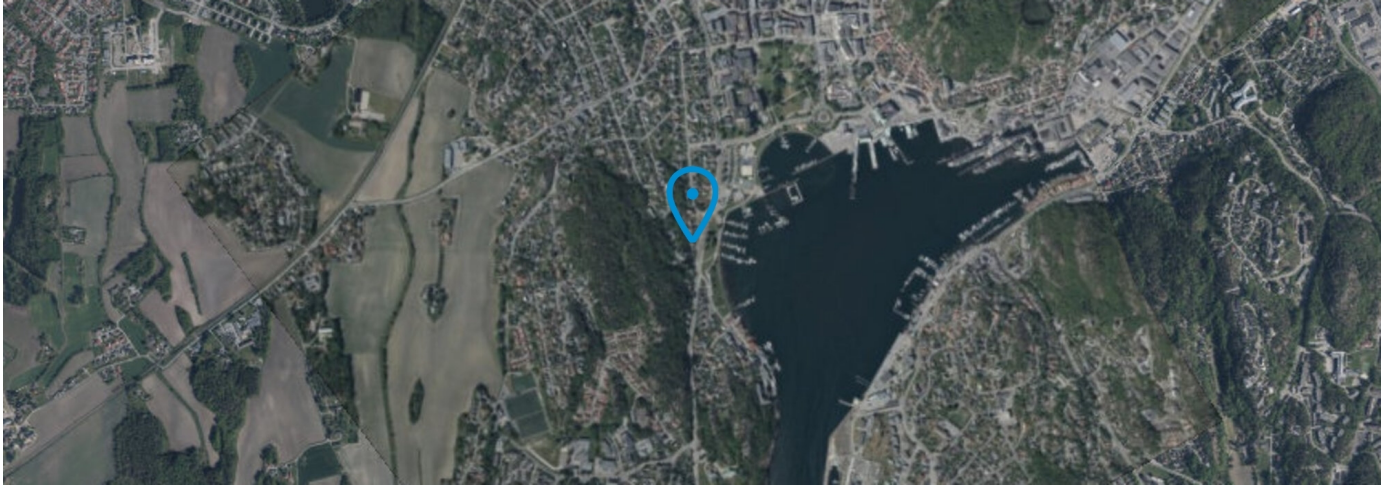


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

| | | Norge |
|----------------------|-----|-------|
| Gift | 36% | 33% |
| Ikke gift | 47% | 54% |
| Separert | 13% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |



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

 Enebolig

 Hystadveien 78 , 3208 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 118, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 22470-1178

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: DN3170

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



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

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



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

Sammendrag av tilstand – eiendommen

Boligen opplyst oppført ca. 1913, med senere oppgraderinger og ombygninger, herunder fasadeendring med karnapp i stue (1993) og endringer i kjøkken (2021). Annekset er usikkert når ble bygget men tidligere salgsgoppgaver skriver 1920, det ble totalrenovert innvendig i 1996/97. Eiendommen fremstår som jevnlig vedlikeholdt med flere oppgraderte bygningsdeler, men med naturlig slitasje sett opp mot alder. For nærmere beskrivelse av de enkelte bygningsdeler vises det til øvrige deler av rapporten.

Bolig (hovedhus):

Hovedhuset fremstår som eldre med normal slitasje, men med flere vesentlige avvik. Det er registrert fuktproblematikk i kjeller, ugunstige terrengforhold med fall mot bygning og behov for tiltak knyttet til drenering og bortledning av vann. Vaskerom er av eldre dato og må påregnes oppgradert. Det er videre påvist noe skjevheter i etasjeskiller, begrenset ventilasjon og enkelte overflateavvik. Begrenset inspeksjonsmulighet i enkelte konstruksjoner medfører økt usikkerhet.

Anneks og garasje:

Anneks og tilhørende garasje fremstår med enkel standard og normal slitasje sett opp mot alder. Det er registrert avvik som sprekker i grunnmur, manglende musesperre og behov for vedlikehold av bygningsdeler. Terrengforhold med fall mot bygning gir også her økt fuktbelastning.

Tilstandsgrad (TG2 – generelt):

Bygningsdeler med TG2 på grunn av alder fungerer i hovedsak som forutsatt, men har passert deler av forventet levetid. Det er ikke nødvendigvis registrert skader, men slitasje og gradvis redusert funksjon må påregnes over tid. Jevnlig vedlikehold er utført på deler av eiendommen, og videre vedlikehold samt fremtidig utskifting bør forventes.

Samlet vurdering:

Eiendommen fremstår som en eldre, men brukbar bolig med utviklings- og forbedringspotensial. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger, spesielt knyttet til fuktforhold, våtrom og terreng/drenering, for å opprettholde bygningenes funksjon og levetid.

Oppvarming

Boligen:

Varmekabler på bad i 2. etasje og kjøkken i 1. etasje. Videre er det installert varmepumpe og peis med innsats i stue.

Anneks:

Oppvarming med elektriske panelovner.

Romfordeling

Bolig

Hovedetasje:

Entré (2,4 m²)
Toalettrom (1,2 m²)
Gang (7,9 m²)
Vaskerom (1,6 m²)
Kjøkken (24,7 m²)
Stue 1 (21,3 m²)
Stue 2 (26,6 m²)
Trapperom (1,2 m²)

2. etasje:

Gang (6 m²)
Bad (5,5 m²)
Soverom 1 (19,5 m²)
Soverom 2 (21,5 m²)
Soverom 3 (13,3 m²)
Gang med trapp (14,3 m²)

Kjeller:

Bod (34 m²)

Anneks

Hovedetasje:

Garasje (12,5 m²)
Stue/kjøkken (18,5 m²)

Loft:

Bad (2,1 m², ALH 2,9 m²)
Soverom (5,2 m², ALH 7,3 m²)

Enebolig - Byggeår: 1913

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på hovedtaket er utført med betongtakstein. Over inngangsparti er taket tekket med papp.

Taket (takkonstruksjon, tekking og skorstein) er kun besiktiget fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset, og det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta nærmere inspeksjon fra tak eller via stige. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes skjulte avvik som kun vil avdekkes ved nærmere undersøkelse. Kontroll av fagperson anbefales ved behov.

Takrenner, beslag og nedløp er utført i lakkert/plastbelagt stål, samt noe sinkrenner.

Yttervegger er oppført i tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er fra byggeår og er besiktiget fra loft via nedfellbar loftstrapp i gang i 2. etasje. Konstruksjonen fremstår som en tradisjonell sperrekonstruksjon. Det er registrert mindre fuktskjolder i undertaket. Fuktkvotemålinger i treverk viser verdier rundt 13–17 %, som vurderes innenfor akseptable nivåer på befaringstidspunktet.

Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen, og det er ikke

Beskrivelse av eiendommen

etablert ventil i gavlvegger. Lufting skjer i hovedsak via loftsvindu. Det er observert noe skjevheter i konstruksjonen, samt tidligere utført forsterkning i forbindelse med gradrenne. Ifølge tidligere rapport er det utført behandling mot borebiller i 2004.

Bygningen har malte trevinduer med hovedsakelig 2-lags glass, samt enkelte vinduer med koblet glass. Vindu i stue er datert 07.10.2016. På kjøkken er det montert nye vinduer og balkongdør fra 2021. Vinduene fremstår med varierende alder og normal bruksslitasje. Det er ikke registrert vesentlige skader på nyere vinduer ved befaringen.

Terrasse på ca. 20 m² er utført i impregneret treverk med adkomst fra terreng og via dør fra kjøkken. Konstruksjonen fremstår med normal bruksslitasje.

Balkong i 2. etasje er ca. 3 m² med adkomst fra stue. Balkongen er dekket med sink og fremstår med normal alder og slitasje basert på visuell befarings.

Utvendige trapper er utført i impregneret treverk.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i 1. etasje består av gulv med parkett, laminat og fliser. Veggene har overflater av trepanel og malte plater, og himlinger er utført med malte plater, trepanel og himlingsplater. I øvrige deler av boligen er det gulv av furu, samt vegger med tapet, trepanel og malte plater, og himlinger med malte plater og trepanel.

Det ble observert løse staver i parkett i stue.

Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje er utført som trebjelkelag. Det er registrert høydeavvik i gulv i soverom, med målt avvik på ca. 10 mm innen 2,0 m og ca. 15 mm totalt i ett rom, samt ca. 60 mm innen 2,0 m og ca. 100 mm totalt i soverom mot øst.

Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje er også utført som trebjelkelag. I stue ble det målt høydeavvik på ca. 15 mm innen 2,0 m og ca. 32 mm totalt gjennom rommet.

Boligen har mursteinspipe som er rehabilitert med innvendig stålrør i 2021. Det er montert peis med innsats i stue. Siste tilsyn er registrert 27.01.2017 og siste feiing 02.12.2021.

I tillegg er det en teglsteinspipe fra byggeår med feieluke på soverom i 2. etasje. Denne er ikke i bruk, og siste tilsyn og feiing er ukjent. Pipen fremstår med normal elde, men uten dokumentert tilstand, og må kontrolleres før eventuell bruk.

Kjellerrom er utført med flislagt gulv på grunn og vegger i malt mur/betong. Himling har synlige ståldrager, og rommet fremstår med typisk kjellerpreg og lav temperatur. Ventilasjonen vurderes som mangelfull, og skjer kun via ventil i dør, som var lukket ved befarings.

Det ble foretatt indikative fuktmålinger. Målinger på flis ga høye utslag, noe som er vanlig for denne målemetoden. Klima i rommet ble målt til ca. 60 % relativ luftfuktighet ved ca. 14 °C. Det er observert bom og løse fliser på gulv, samt fuktutslag i vegger og flisefuger.

Eier opplyser om tidligere vanninntrenging fra østside, særlig ved snøsmelting. Kjeller har adkomst via utvendig nedgang fra terreng, hvor det er opplyst om risiko for vanninntrenging. Det er etablert en midlertidig løsning med matte for å lede vann bort fra inngangspartiet.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet utilgjengelighet.

Det er krypkjeller under deler av boligen, med adkomst både fra kjeller og via utvendig luke. Kryp kjelleren er etablert under trebjelkelag med stubbegulv og har støpte/murte yttervegger. Det er lav takhøyde og begrenset tilgjengelighet.

Boligen har enkel innvendig trapp i malt tre mellom etasjene, som fremstår funksjonell sett ut fra alder. Det er også etablert sekundær adkomst til kjeller via kjellerlem og stige, i tillegg til utvendig inngang. Løsningen gir begrenset tilgjengelighet og fremstår som enkel utførelse.

Innvendige dører er hovedsakelig malte fyllingsdører av eldre type. Dørene fremstår med normal bruksslitasje, men det er registrert enkelte avvik som kosmetiske skader, justeringsbehov og at ett dørbblad mangler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom (1,6 m²)

Vaskerommet ligger i 1. etasje med adkomst fra gang. Rommet er av eldre dato, og eksakt alder er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Gulv er utført med epoxy, og vegger og himling har malte overflater. Fallforhold mot sluk er ikke dokumentert, og sluk ble ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Ved befarings fremstår rommet med enkel utførelse. Det er observert manglende dokumenterte løsninger for tettesjikt og gjennomføringer. Rørføringer er delvis synlige, og det er opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjons skjær via naturlig avtrekk gjennom tilstøtende toalettrom. Det er ikke etablert tilluft ved dør. Det ble observert hull i himling samt luke i vegg mot gulv, hvor funksjon ikke er avklart.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner.

Bad (5,5 m²)

Badet ligger i 2. etasje med adkomst fra gang. Våtrommet er opplyst oppusset i 2012, og utførelse vil dermed være etter teknisk forskrift (TEK10). Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Veggene har baderomsplater, og himlingen er malt. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder.

Gulvet har vinylbelegg med plastsluk og synlig belegg som tettesjikt. Fall mot sluk er målt til ca. 11 mm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel er målt til ca. 70 mm.

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og

Beskrivelse av eiendommen

dusjkabinett. Sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje. Oppvarming skjer via panelovn. Rommet har naturlig ventilasjon.

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende soverom. Det ble observert stående tømmervegg i skillekonstruksjonen. Fuktsøk er utført i tidligere etablert hull, og det ble målt fuktkvote i treverk til ca. 9 vekt%, som vurderes som tørt nivå på måletidspunktet.

Det er påvist avvik i forbindelse med hulltakingen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er integrerte hvitevarer bestående av kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Det er installert komfyrvakt.

Mellom kjøkkeninnredning og pipe er det montert brannbeskyttende plate.

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ført ut.

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt og med normalt god standard. Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik på overflater eller innredning ved befaring.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har gulv med fliser, vegger med malte overflater og malt himling.

Rommet er utstyrt med servant med kaldtvannskran, toalett med trelokk samt eldre panelovn montert på vegg.

Det er installert elektrisk vifte i vegg. I tillegg er det ventilasjon fra tilstøtende rom (vaskerom). Det er ikke etablert tilluft ved dør.

Adkomst til rommet er fra entré.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobberrør. Det er etablert rør-i-rør-system til kjøkken. Rørføringer er i hovedsak synlige i kjeller, hvor det ble observert eldre kobberrør med normal bruksslitasje. Det er montert stoppekran samt enkelte nyere tilkoblinger og overganger. Avløpsrør er utført i plast.

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon. Lufttilførsel skjer via ventiler i yttervegger og vinduer, med avtrekk via ventiler og kanaler ført over tak fra blant annet våtrom, kjøkken og toalettrom. Det ble observert veggventiler i oppholdsrom, hvor enkelte var lukket ved befaring. Naturlig ventilasjon er en stillestående løsning, men luftutskiftingen er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannsbereider er av typen HØIAX, med kapasitet på ca. 187 liter, plassert i kjeller.

Sikringssskap er plassert i gang i 2. etasje. Alder er ukjent. Anlegget har automatsikringer, og kursene er merket. Det er ikke montert skrusikringer. Hovedsikring er oppgitt til 63A. Det er installert varmekabler på bad og kjøkken, samt downlights i disse rommene.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent. Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om drenering rundt bygningen. Ved befaring ble det ikke observert tegn til nyere drenering eller fuktsikringstiltak. Bygningens alder og konstruksjon tilsier at det mest sannsynlig ikke er etablert drenering rundt grunnmuren.

Bygningen er fundamentert på grunnmur av betongstein.

Ved visuell kontroll ble det registrert tegn til fukt påvirkning. Innvendig er det observert fuktutslag og avskalling i overflater. Innvendige avslutninger rundt enkelte vinduer fremstår som uferdige.

Utvendig terreng faller stedvis mot grunnmuren, og det er registrert forhold som kan medføre økt fuktbelastning mot konstruksjonen. Eiendommen ligger i skrånende terreng med naturlige høydeforskjeller, hvor terrenget faller inn mot bygningen på vest- og nordsiden. Dette gir ugunstige forhold for bortledning av overflatevann og øker belastningen mot grunnmuren.

Forstøtningsmurer er utført i naturstein.

Utvendige avløpsrør er av plast og opplyst fra 2016. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og opplyst fra 2016, med tilkobling til 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.

Anneks med garasje - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Anneks har taktekkning av betongtakstein, mens garasje er tekket med papp/membran.

Taket (takkonstruksjon, tekkning og gjennomføringer) er kun observert fra bakkenivå. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta nærmere inspeksjon fra tak eller via stige, og vurderingen er derfor begrenset.

Takrenner, beslag og nedløp er utført i lakkert stål.

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon fra byggeår. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke mulig å foreta nærmere vurderinger utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Anneks har malt hovedytterdør.

Dør til garasje er utført som plassbygde slagdører i tre. Det ble

Beskrivelse av eiendommen

registrert at døren er treg og vanskelig å åpne og lukke.

Det er oppført garasje på ca. 12,5 m² i tilknytning til anneksets 1. etasje. Garasjen er fundamentert med støpt plate på mark og grunnmur i betong. Innvendige vegger er isolert og kledd med plater (gips), og det er montert folie i himling. Det er lagt opp til 3-fas strømtilførsel. Garasjeport er utført i tre.

Ved visuell kontroll ble det observert stedvise riss og sprekker i grunnmur. Overflater og bygningsdeler bærer preg av noe slitasje og elde.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu, vegger med trepanel og himlinger med trepanel.

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet på befaringen.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Det er gjennomført stikkmålinger med laser for å kontrollere planhet og eventuelle høydeavvik i gulvene.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv.

Boligen har innvendig trapp i lakkert tre.

Innvendige dører er utført som malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (2,1 m² / ALH 2,9 m²)

Badet er plassert i loftsetasje med redusert måleverdig areal (ALH). Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Veggene har våtromstapet, og himlingen er utført med panel. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel er målt til ca. 22 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusj med forheng. Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon skjer via elektrisk styrt vifte, med tilluft via spalte ved dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var fysisk mulig grunnet tiliggende konstruksjoner. Alle rørinstallasjoner er ført i yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er installert kjøleskap og stekeovn.

Innredning og overflater fremstår med noe overflateslitasje, særlig på benkeplaten hvor det er synlige merker og bruksslitasje.

Det ble ikke registrert fukt ved kontroll av typiske utsatte områder som ved oppvaskbenk, under oppvaskmaskin og ved kjøleskap.

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført i kobberør med plastkappe. Avløpsrør er utført i plast.

Annekset har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger i oppholdsrom.

Varmtvannsbereder har en kapasitet på ca. 120 liter.

Sikringssskap er plassert i stue og er fra byggeår. Det er installert automatsikringer, og kursene er merket. Hovedsikring er oppgitt til 50A.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold, fundamentering og utvendige VA-forhold – annek

Byggegrunn er ukjent. Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om drenering rundt bygningen. Ved befaring ble det ikke observert tegn til nyere drenering eller fuktsikringstiltak. Bygningens alder tilsier at det mest sannsynlig ikke er etablert drenering rundt grunnmuren.

Annekset har grunnmur i betongstein. Garasjen er fundamentert med støpt plate på mark og grunnmur i betong.

Ved visuell kontroll ble det registrert stedvise sprekker i grunnmur i garasje.

Annekset ligger i skrånende terreng med naturlige høydeforskjeller. Terreng skrår fra vest, og det er stedvis fall inn mot bygningen, noe som kan medføre økt fuktbelastning mot konstruksjonen.

Utvendige avløpsrør er av plast og opplyst fra 2016. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og opplyst fra 2016, med tilkobling til 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](#)

Hystadveien 78 , 3208 SANDEFJORD
Gnr 118 - Bnr 37
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

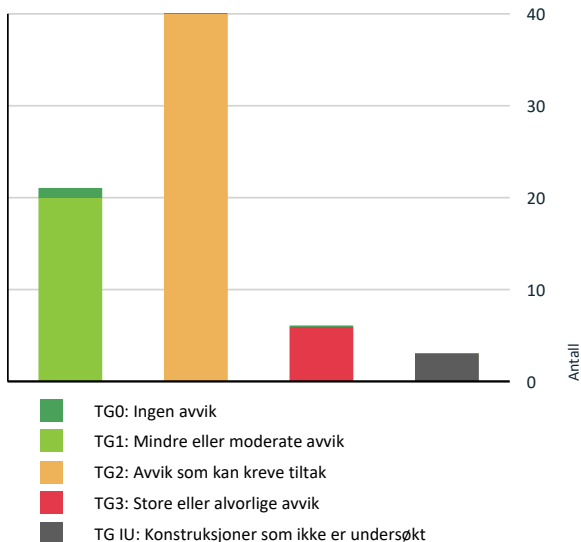
Det er ikke fremlagt tegninger av

Anneks med garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Godkjent 26 mai 2000.

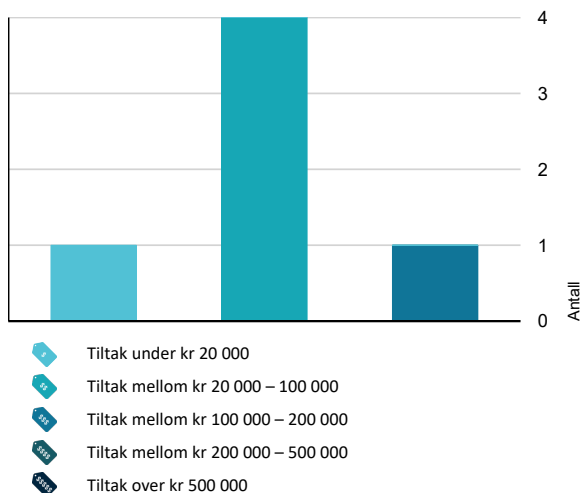
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurderingene er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep, med de begrensninger som følger av bygningens tilgjengelighet, alder og bruk. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner utover det som er særskilt beskrevet.

Boligen og annekset er eldre bygninger (ca. 1920) med flere senere ombygninger og oppgraderinger. Det må påregnes at konstruksjoner og bygningsdeler kan ha skjulte avvik eller skader som ikke er synlige ved visuell kontroll.

Hulltaking er kun utført der det har vært fysisk mulig. I flere konstruksjoner har tilgjengelighet vært begrenset, og tilstanden er derfor vurdert med usikkerhet.

Tekniske installasjoner, herunder elektrisk anlegg, VVS og ventilasjon, er ikke funksjonstestet i sin helhet, men vurdert basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger.

Tak, krypkjeller og andre vanskelig tilgjengelige konstruksjoner er kun kontrollert i den grad det har vært sikkerhetsmessig forsvarlig. Dette medfører begrenset vurderingsgrunnlag.

Opplysninger gitt av eier og tidligere dokumentasjon er lagt til grunn der annet ikke er verifisert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom 1,6 m2 > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom 1,6 m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|-----------------------------|
| ! Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| ! Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| ! Utvendig > Dører | Gå til side |
| ! Utvendig > Balkonge 2 etasje | Gå til side |
| ! Innvendig > Overflater | Gå til side |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted 2 | Gå til side |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| ! Innvendig > Kryp kjeller | Gå til side |
| ! Innvendig > Kryp kjeller - 2 | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 | 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 > Varmesentral | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! Våtrom > Etasje 2 > Bad 5,5 m2 > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! Våtrom > Etasje 2 > Bad 5,5 m2 > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > Etasje 2 > Bad 5,5 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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløpper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Anneks med garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

- ! Våtrom > Loft > Bad 2,1 m2 (ALH 2,9 m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken 18,5 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad 2,1 m2 (ALH 2,9 m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad 2,1 m2 (ALH 2,9 m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Boligen 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

ENEBOLOG



Byggeår
1913

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|---|
| 2013 | Modernisering | Skiftet linoleum på gulv og lagt respatex på vegger. Ny innredning og dusjkabinett . |
| 2017 | Modernisering | Boligen ble malt utvendig. |
| 2021 | Modernisering | Pipe til peis ble fullstendig oppgradert sammen med kjøkken. Pipevanger ble også etterisolert dobbelt opp, for å kunne sette kjøleskap inntil pipe. |
| 2022 | Modernisering | Nytt opplegg for vann og avløp inn i huset. Thorolf Stenersen as la om vannrør under kjøkken, ifbm oppgradering av kjøkken i 2022. |

UTVENDIG

TE2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen på hovedtaket er av betongtakstein. Over inngangsparti er taket tekket med papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Årstall: 1979

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekking er av eldre dato (ca. 1979) og har passert store deler av forventet levetid. Taket er kun observert fra bakkenivå, og tilstanden er derfor ikke fullstendig kartlagt. Det kan foreligge skjulte avvik/skader som ikke er synlige fra bakken.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens av avviket:

Eldre taktekkning har økt risiko for svekket tetthet, særlig ved gjennomføringer, undertak og innfestinger. Det er risiko for skjulte skader og lekkasjer som ikke er avdekket ved denne type begrenset visuell kontroll.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av taket. For en mer nøyaktig vurdering bør taket inspiseres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold. På grunn av alder må utskifting av taktekkning og undertak påregnes på sikt.



TC2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp av lakkert/plastbelagt stål og noe sinkrenner.

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.



TC2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er fra byggeår og er besiktiget fra loft via nedfellbar loftstrapp i gang i 2. etasje. Konstruksjonen fremstår som tradisjonell sperrekonstruksjon. Det er registrert mindre fuktskjolder i undertaket. Målinger på treverk viser verdier rundt 13–17 %, som vurderes innenfor akseptable nivåer på befaringstidspunktet.

Det er begrenset lufting av takkonstruksjonen, og det er ikke etablert ventilert i gavlvegger. Lufting skjer i hovedsak via loftsvindu. Det er observert noe skjevheter i konstruksjonen, samt tidligere utført forsterkning i forbindelse med gradrenne. Ifølge tidligere rapport er det utført behandling mot borebiller i 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Begrenset ventilasjon av takkonstruksjonen, mangler ventilert i gavlvegger

Det er registrert mindre fuktskjolder i undertak

Noe skjevheter i konstruksjonen

Lufting basert på loftsvindu gir usikker og varierende ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

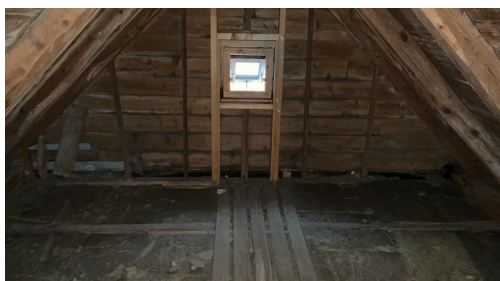
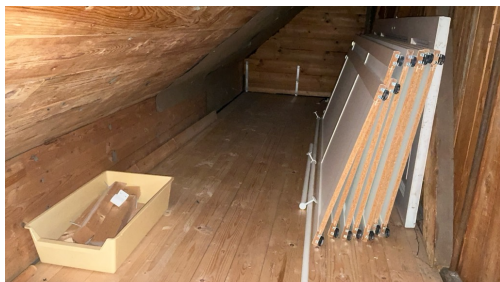
Konsekvens av avviket:

Mangelfull ventilasjon kan medføre oppbygging av fukt i takkonstruksjonen og øke risiko for kondens, sopp- og råteskader over tid. Fuktskjolder kan indikere tidligere fuktpåvirkning, og det kan ikke utelukkes at det forekommer skjulte skader. Skjevheter kan være et resultat av alder og tidligere belastninger, og påvirker normalt ikke bæreevnen vesentlig, men bør følges med på.

Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon av loftet, eksempelvis ved montering av ventilert i gavlvegger eller tilsvarende tiltak. Fuktskjolder bør følges opp og kontrolleres jevnlig for å avdekke eventuell utvikling. Ved tegn til økende fukt eller skader bør nærmere undersøkelser utføres.

Tilstandsrapport



Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med hovedsakelig 2-lags glass. Enkelte vinduer har koblet glass. Vindu i stue er stemplet 07.10.2016. På kjøkken er det montert nye vinduer samt balkongdør fra 2021. Vinduer fremstår med varierende alder og normal bruksslitasje. Det er ikke registrert vesentlige skader på nyere vinduer ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Kledning og belistning rundt vinduer er lagt tett mot vannbrett og beslag uten luftspalte. Dette kan gi fuktansamling og risiko for råte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Manglende luftspalte mellom kledning/belistning og vannbrett/beslag kan føre til oppsamling av fukt og redusert uttørking. Dette øker risikoen for fuktskader og råte i tilstøtende treverk over tid.

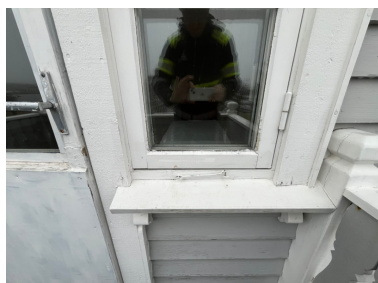
Tiltak:

Det anbefales å etablere luftspalte mellom kledning/belistning og vannbrett/beslag for å sikre tilstrekkelig drenering og ventilasjon. Eldre vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold, og utskifting må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



2016



TE 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og balkong-/terrassedører i tre av forskjellig alder. Nyere dør er registrert på kjøkken (2021), mens øvrige dører er av eldre dato.

Terrassedør fremstår med synlig slitasje på overflater, spesielt i nedre del av dørbladet, hvor det er ujevn/mangelfull overflatebehandling. Beslag og håndtak er av eldre type.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører av varierende alder

Synlig slitasje og mangelfull overflatebehandling på terrassedør, særlig i nedre del

Generell elde på trebaserte dører

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

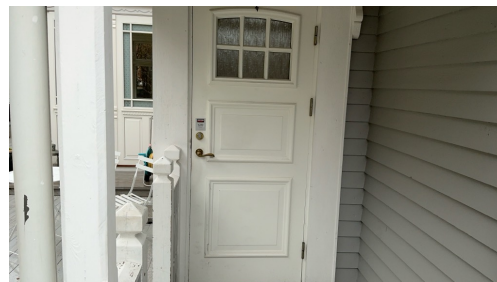
Konsekvens av avviket:

Slitasje og manglende vedlikehold, spesielt nederst på dørblad, øker risiko for fuktopptak, oppsvelling og etter hvert råteskader. Eldre dører kan også ha redusert tetthet og isolasjonsevne.

Tiltak:

Det anbefales utbedring av overflatebehandling, spesielt på utsatte partier nederst på dørblad. Videre bør dører vedlikeholdes jevnlig med maling og kontroll av tetningslister og beslag. Utskifting må påregnes på sikt for eldre dører.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 20 m² utført i impregneret treverk med tilkomst fra terreng samt via dør fra kjøkken. Konstruksjonen fremstår med normal bruksslitasje.



Terrasse ved inngang/kjøkken



Balkong ca 3 m²

TG 2 Balkonge 2 etasje

Beskrivelse

Balkong i 2. etasje ca 3 m² med tilkomst fra stue. Balkongen er tekket med sink og fremstår med normal alder og slitasje ut fra visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper er utført i impregneret treverk



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i 1. etasje består av gulv med parkett, laminat og fliser. Veggene har overflater av trepanel og malte plater. Himlinger er utført med malte plater, trepanel og himlingsplater. Overflatene fremstår generelt med normal slitasje for alder og bruk. Det ble observert løse staver i parkett i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. Løse parkettstaver indikerer slitasje og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utbedring av parkett i stue for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre videre skade.

Hystadveien 78 , 3208 SANDEFJORD
Gnr 118 - Bnr 37
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

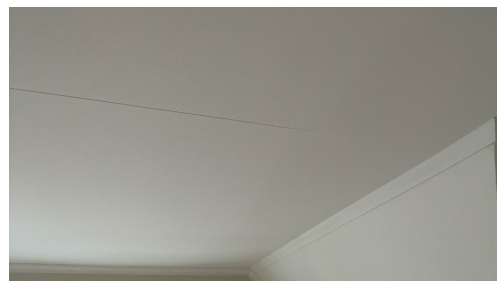
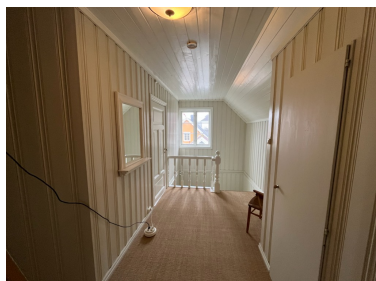
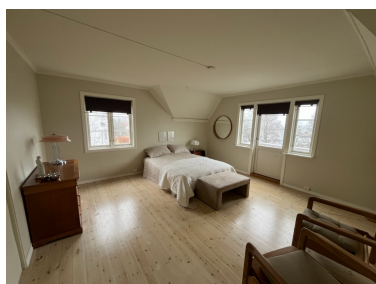
Tilstandsrapport



TG 1 Overflater - 2 etasje

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje er utført som trebjelkelag. Det er registrert høydeavvik i gulv i Soverom 1: målt avvik på ca. 10 mm innen 2,0 m og ca. 15 mm totalt gjennom rommet. Soverom mot øst: målt avvik på ca. 60 mm innen 2,0 m og ca. 100 mm totalt gjennom rommet.

Tilstandsrapport

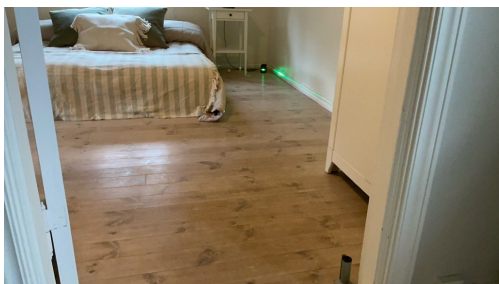
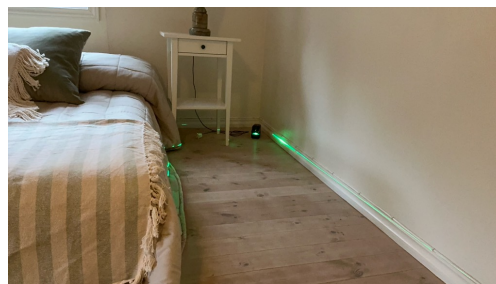
Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Etasjeskille/gulv.

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje er utført som trebjelkelag. Ved kontroll av gulvoverflater i stue ble det registrert høydeavvik. Det er målt avvik på ca. 15 mm innen 2,0 meter og ca. 32 mm totalt gjennom rommet.

Vurdering av avvik:

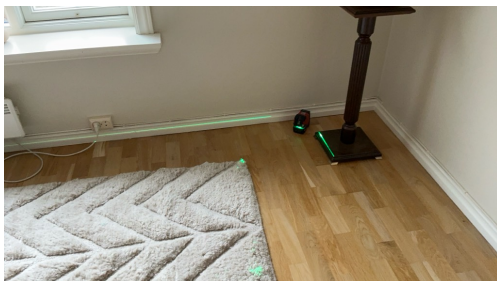
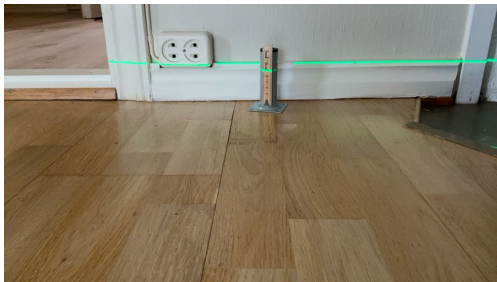
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Pipen er rehabilitert med innvendig stålør i 2021. Det er montert peis i stue med peisinnatts tilkoblet pipen.
Siste dato for tilsyn: 27.01.2017
Siste dato for feiing: 02.12.2021

Vurdering av avvik:

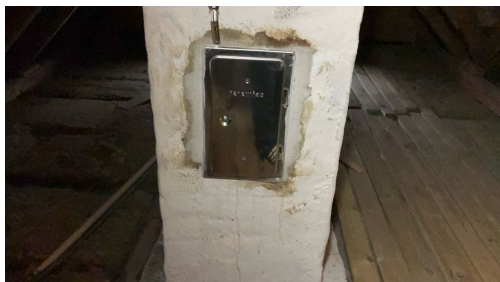
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Feieluke på loft



Peis i stue



TE 2 Pipe og ildsted 2

Beskrivelse

Pipe er utført som teglsteinspipe fra byggeår. Det ble observert feieluke plassert på soverom i 2. etasje. Det er montert ildsted i form av lukket vedovn tilknyttet pipen.

Siste dato for tilsyn og feiing er ukjent. Ifølge eier er pipen ikke i bruk.

Ved visuell kontroll fremstår pipen med normal elde, men uten dokumentasjon på tilstand eller nylig tilsyn. Pipen må påregnes kontrollert og eventuelt utbedret før den tas i bruk.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ved visuell kontroll fremstår pipen med normal elde, men uten dokumentasjon på tilstand eller nylig tilsyn. Pipen må påregnes kontrollert og eventuelt utbedret før den tas i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Vurdering:

Manglende dokumentasjon og ukjent tilstand gir usikkerhet knyttet til funksjon og sikker bruk.

Konsekvens / tiltak:

Det anbefales kontroll av kvalifisert fagperson/feier før eventuell bruk. Eventuelle nødvendige utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport



Pipe og ovn på soverom 2 etg. er ikke i bruk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellerrom er utført med flislagt gulv på grunn og vegger i malt mur/betong. Himling har synlige ståldrager. Rommet fremstår med typisk kjellerpreg og lav temperatur.

Ventilasjonen vurderes som mangelfull. Rommet er kun ventilert via ventil i dør, og denne var lukket ved befaring.

Det ble foretatt indikative fuktmålinger. Målinger på flis ga høye utslag, noe som er forventet ved denne målemetoden og ikke nødvendigvis gir uttrykk for reell fukt i konstruksjonen. Klima i rommet ble målt til ca. 60 % relativ luftfuktighet ved ca. 14 °C.

Videre er det observert bom (hulrom) og løse fliser på gulv, samt fuktutslag i malte overflater og enkelte flisefuger.

Eier opplyser om tidligere vanninntrenging fra østside, spesielt i forbindelse med snøsmelting. Vannmengdene beskrives som begrensede og håndtert ved opptørking.

Kjeller har adkomst via utvendig nedgang med dør fra terrengnivå. Eier opplyser om at det kan forekomme vanninntrenging mot inngangspartiet. Det er etablert en midlertidig løsning i form av matte over nedgangen for å lede vann bort fra døren.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet utilgjengelighet som følge av tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kjelleren viser tegn til fuktbelastning, med registrerte fuktutslag, tidligere vanninntrenging og begrenset ventilasjon. Bom i fliser indikerer påvirkning på konstruksjonen over tid. Midlertidige tiltak ved kjellerinngang vurderes ikke som tilstrekkelige.

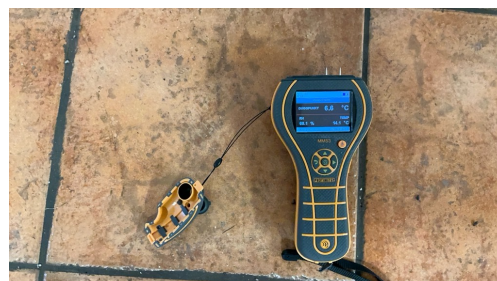
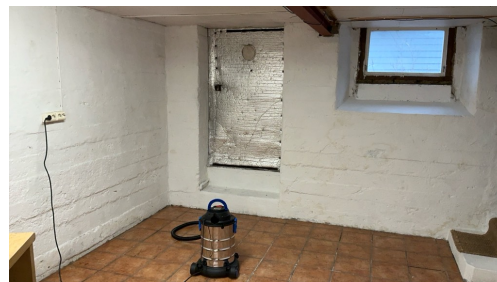
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens / tiltak:

Det er risiko for videre fuktskader, redusert inneklime og mulig utvikling av sopp/mugg. Det anbefales nærmere undersøkelser av årsaksforhold, herunder drenering, terrengfall og tetthet mot grunn. Ventilasjonen bør forbedres. Det må påregnes tiltak for å hindre vanninntrenging ved kjellerinngang. Løse fliser bør utbedres.

Tilstandsrapport



TC-2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller under deler av boligen med adkomst fra kjeller. Det opplyses at kryp kjeller omfatter ca. halvparten av bygningen. Kryp kjelleren er etablert under trebjelkelag med stubbegulv, og fundamentert med støpte/murte yttervegger. Lav takhøyde og begrenset tilgjengelighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kryp kjelleren fremstår med plast/folie på grunn enkelte steder, samt utlagte plater. Det er begrenset oversikt grunnet lav høyde.

Det er observert tegn til fuktpåvirkning i kryp kjelleren, herunder misfarging på grunn og saltutslag på grunnmur. Saltutslag indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen.

Kryp kjellere erfaringsmessig utsatt for fuktproblematikk som følge av fukt fra grunnen og begrenset ventilasjon. Påvist saltutslag på grunnmur bekrefter fuktvandring i konstruksjonen.

Løsningen med stubbegulv over kryp kjeller er en risikokonstruksjon sett opp mot dagens byggeskikk. Begrenset tilgjengelighet gir redusert kontrollmulighet, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Fukt i kryp kjeller kan over tid medføre råteskader i bjelkelag, dårlig inneklima og risiko for biologisk vekst.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av kryp kjelleren. Ved vedvarende fukt bør det vurderes tiltak som forbedret ventilasjon, heldekkende fuktsperre på grunn eller installasjon av avfukter.



Tilstandsrapport

TG 2 Krypjkjeller - 2

Beskrivelse

Krypjkjeller under trebjelkelag med stubbegulv, med adkomst via utvendig luke/dør i fasade mot sørøst. Krypjkjelleren benyttes til lagring. Lav takhøyde og begrenset tilgjengelighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke observert fritt vann i krypjkjelleren på befaringstidspunktet. Det er imidlertid registrert noe saltutslag/skjolder på yttervegger, som indikerer fuktpåvirkning fra omkringliggende masser.

Krypjkjelleren fremstår som lagringsrom, noe som gir begrenset inspeksjonsmulighet.

Krypjkjellere er generelt utsatt for fuktpåvirkning som følge av fukt fra grunnen og begrenset ventilasjon. Påvist saltutslag på vegger bekrefter fukttransport i konstruksjonen.

Lagring i krypjkjelleren reduserer oversikt og kan bidra til dårligere lufting og økt fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Fuktforhold kan over tid føre til råteskader i bjelkelag og gi økt risiko for dårlig inneklima og biologisk vekst.

Tiltak:

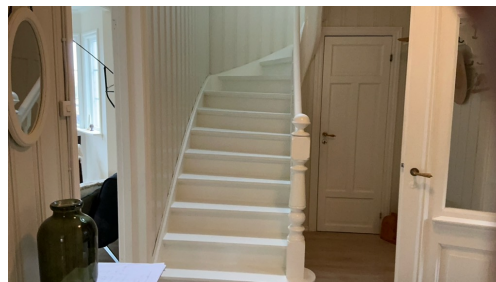
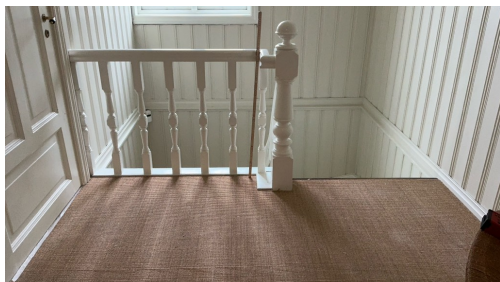
Det anbefales å begrense lagring i krypjkjelleren og sørge for god lufting. Videre anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en enkel innvendig trapp utført i malt tre med adkomst fra hovedetasje til kjeller. Trappen fremstår i hovedsak brukbar ut fra alder og utførelse.



TG 2 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Det er etablert kjellernedgang under trapp til 2. etasje, utført med kjellerlem og stige ned til kjeller. Løsningen benyttes som sekundær adkomst/nødutgang fra kjeller. Kjeller har i tillegg egen inngang fra terreng. Adkomsten skjer via luke med stige, noe som gir begrenset tilgjengelighet og

Tilstandsrapport

brukervennlighet. Løsningen fremstår som enkel utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Adkomst via luke og stige anses ikke som fullverdig trappeløsning etter dagens standard, men kan fungere som alternativ rømningsvei. Løsningen vurderes som funksjonell, men ikke optimal med hensyn til sikkerhet og tilgjengelighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Begrenset tilgjengelighet kan gjøre bruk og rømning mer krevende, spesielt for enkelte brukergrupper.

Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig dersom løsningen kun benyttes som sekundær rømningsvei. Ved økt bruk anbefales etablering av mer permanent og sikker adkomst.



TE 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte fyllingsdører av eldre type.

Dørene fremstår i hovedsak i normalt god stand sett ut fra alder og bruk. Det er imidlertid registrert enkelte avvik, herunder mindre kosmetiske skader/slitasje på overflater og kårmer.

Det mangler ett dørblad. Enkelte dører har justeringsbehov og mindre bruksrelaterte skader.

Vurdering av avvik:

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

Innvendige dører med alderstypisk slitasje. Påviste avvik vurderes i hovedsak som normale ut fra bruk og alder, men enkelte forhold bør utbedres for full funksjon og estetikk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens:

Mindre betydning for funksjon, men kan påvirke brukervennlighet og visuelt inntrykk.

Tiltak:

Det anbefales justering av dører ved behov samt utbedring av kosmetiske skader. Manglende dørblad bør erstattes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM 1,6 M2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet ligger i 1. etasje med adkomst fra gang. Rommet er av eldre dato, og eksakt alder er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Gulv er utført med epoxy, med malte flater på vegger og himling.

Fallforhold mot sluk er ikke dokumentert, og sluk ble ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Ved befaring fremstår rommet med enkel utførelse. Det ble observert manglende dokumenterte løsninger for tettesjikt og gjennomføringer. Rørføringer er delvis synlige. Det er opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon er basert på naturlig avtrekk via tilstøtende toalettrom. Det er ikke etablert tilluft ved dør. Det ble observert hull i himling samt luke i vegg mot gulv, funksjon ikke avklart.

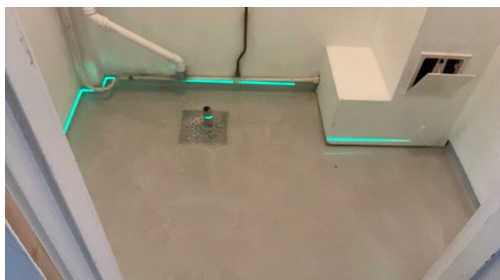
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

ETASJE 1 > VASKEROM 1,6 M2

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

ETASJE 2 > BAD 5,5 M2

Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etasje med adkomst fra gang. Våtrommet er opplyst oppusset i 2012. Utførelse vil da være etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



ETASJE 2 > BAD 5,5 M2

TG2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier

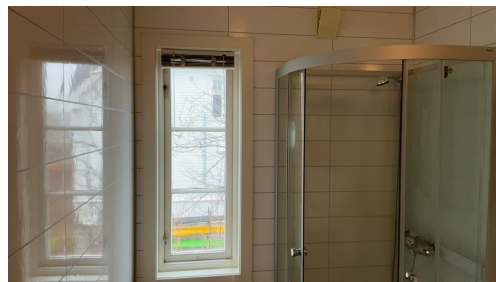
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD 5,5 M2

📍 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 11mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 70mm.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



ETASJE 2 > BAD 5,5 M2

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD 5,5 M2

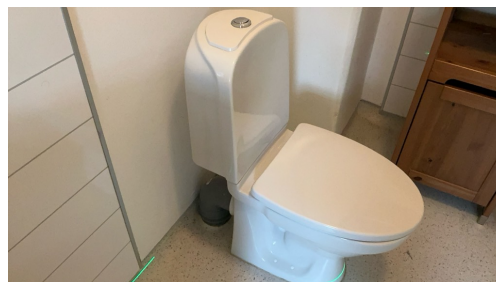
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Sanitærutstyret fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



ETASJE 2 > BAD 5,5 M2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

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.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD 5,5 M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i soverom. Det ble påvist avvik i forbindelse med hulltakingen.

Fuktsøk er utført i et tidligere etablert hull i vegg. Det ble observert stående tømmervegg i skillekonstruksjonen.

Det ble utført fuktkvotemåling i treverk med egnet måleutstyr. Målt fuktkvoteprosent var ca. 9 vekt%, hvilket er å anse som tørt nivå i konstruksjonen.

Årstall: 2026



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN 24,7 M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er integrerte hvitevarer bestående av kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Det er installert komfyrvakt.

Mellom kjøkkeninnredning og pipe er det montert brannbeskyttende plate.

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt og med normalt god standard. Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik ved overflater og innredning ved befaring.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Hystadveien 78 , 3208 SANDEFJORD
Gnr 118 - Bnr 37
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > KJØKKEN 24,7 M2

TE 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTRUM 1,2 M2

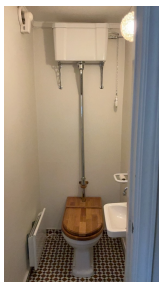
TE 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har gulv med fliser, vegger med malt overflate og malt himling. Rommet er utstyrt med servant med kaldtvannskran, toalett med trelokk samt eldre panelovn montert på vegg.

Det er installert elektrisk vifte i vegg. I tillegg er det ventilasjon fra tilstøtende rom (vaskerom). Det er ikke etablert tilluft ved dør. Adkomst til rommet er fra entré.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TE-2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobberør. Det er etablert rør-i-rør-system til kjøkken.

Rørføringer er i hovedsak synlige i kjeller. Det ble observert eldre kobberør med normal bruksslitasje. Det er montert stoppekran og enkelte nyere tilkoblinger/overganger.

Vurdering av avvik:

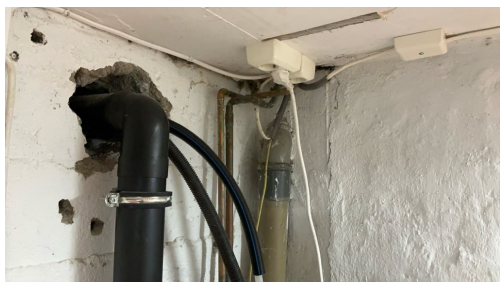
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrør er en tradisjonell og driftssikker løsning, men eldre rørinstallasjoner har begrenset gjenværende levetid. Synlige rør og koblinger gir god kontrollmulighet, men det ble registrert variasjon i alder og utførelse på installasjonene.

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 utskifting av rør.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rør og koblinger for å avdekke eventuelle lekkasjer eller korrosjon. På sikt må det påregnes oppgradering av eldre rørføringer. Rør-i-rør-system til kjøkken vurderes som positivt.



TE-2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon. Lufttilførsel skjer via ventiler i yttervegger og vinduer, med avtrekk via ventiler og kanaler ført over tak fra blant annet våtrom, kjøkken og toalettrom.

Det ble observert veggventiler i oppholdsrom. Enkelte ventiler fremstod lukket ved befaring.

Naturlig ventilasjon er en stillestående og driftssikker løsning, men luftutskiftingen er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller.

Vurdering av avvik:

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

Løsningen vurderes som tradisjonell for bygningens alder. Lukking av ventiler kan redusere luftutskiftingen og påvirke innneklima negativt.

Konsekvens/tiltak

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

For tilfredsstillende funksjon forutsettes det at ventiler holdes åpne og rengjøres jevnlig. Ved behov for forbedret luftutskifting kan det vurderes oppgradering til mer mekanisk ventilasjon.



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Varmepumper har normalt en forventet levetid på ca. 10–20 år, avhengig av type, bruk og vedlikehold. Anlegget vurderes å være i en alder hvor økt slitasje og redusert effektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes økt risiko for feil og behov for utskifting på sikt. Jevnlig service anbefales for å opprettholde funksjon og levetid.



TE2 Varmtvannstank

Beskrivelse

HØIAX VV-tank på 187 liter. Den står plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



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. Alder er ukjent.

Anlegget har automatsikringer, og kursene er merket. Hovedsikring er oppgitt til 63A.

Det er installert varmekabler på bad og kjøkken. Videre er det downlights i bad og kjøkken.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1920 Ukjent alder på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det ligger samsvarserklæringer i Boligmapp
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TE 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om drenering rundt bygningen. Ved befaring ble det ikke observert tegn til nyere drenering eller fuktsikringstiltak. Bygningens alder og konstruksjon tilsier at det mest sannsynlig ikke er etablert drenering rundt grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



TE 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på grunnmur av betongstein.

Ved visuell kontroll ble det registrert tegn til fuktpåvirkning. Innvendig er det observert fuktutslag og avskalling i overflater. Innvendige avslutninger rundt enkelte vinduer fremstår som uferdige.

Utvendig terreng faller stedvis mot grunnmuren, og det er registrert forhold som kan medføre økt fuktbelastning mot konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmuren fremstår med normal alder og byggemåte, men med tydelige tegn til fuktpåvirkning. Terrengforhold og mulig mangelfull drenering vurderes å være medvirkende årsaker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er risiko for videre fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det anbefales vurdering av dreneringsforhold og terrengfall fra bygningen. Det bør etableres tiltak for bedre bortledning av vann, samt ferdigstilling av innvendige avslutninger rundt vinduer.

Tilstandsrapport



TG 1 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmur er av naturstein.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng med naturlige høydeforskjeller. Terrengtet faller inn mot bygningen på vest- og nordsiden, noe som gir ugunstige forhold med hensyn til avrenning av overflatevann. Dette medfører økt belastning av vann mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Ugunstig terrengfall mot bygningen gir risiko for oppsamling og avrenning av overflatevann mot konstruksjonen. Dette øker sannsynligheten for fuktinntrenging i kjeller og kan føre til fuktskader, soppdannelse, lukt og generell forringelse av materialer. Ujevn terrengoverflate vanskeliggjør også kontrollert bortledning av vann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere jevnt og positivt fall bort fra bygningen, minimum 1:50 de første 3 meterne fra grunnmur. Terrenget bør planeres og opparbeides med drenerende masser som grus og sand, særlig i områder med størst fuktbelastning. Det kan også være aktuelt å etablere markisolasjon.

Videre bør knotteplast og eventuell grunnmursplast kontrolleres, tilpasses og festes i henhold til gjeldende anbefalinger. Tiltakene bør sees i sammenheng med eksisterende eller eventuell ny drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



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 bygningssakkyndige 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 byggt teknisk 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.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslertutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

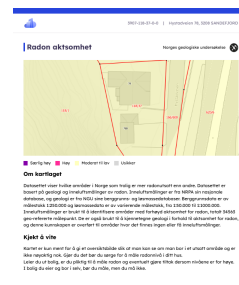
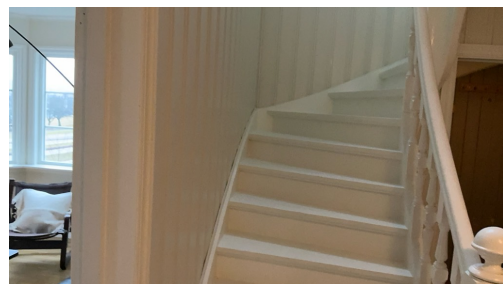
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare eventuelle verdier. Måling er ikke et krav, men et anbefalt tiltak for å sikre trygt innemiljø. I henhold til fremlagt områdeanalyse fra Ambita er eiendommen beliggende i område klassifisert som radonutsatt område med «middels til lav aktsomhet»



ANNEKS MED GARASJE



Byggeår
1920

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Anvendelse

Bolig og garasje

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|--|
| 1996 | Modernisering | Annekset ble total renoveret i 1996/97 og gjort om til utleiedel. |
| 2016 | Modernisering | Bad ble oppgradert. Lagt fliser på gulv. Det ble lagt membran i rommet og nye fliser |

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TE 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Anneks har takteking av betongtakstein. Garasje har takteking av papp/membran.

Taket (takkonstruksjon, teking og eventuelle gjennomføringer) er kun observert fra bakkenivå. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta nærmere inspeksjon fra tak eller via stige.

Årstall: 1979

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke registrert synlige skader fra bakkenivå, men vurderingen er begrenset. Det kan ikke utelukkes skjulte skader eller svakheter som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales kontroll av taket av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold dersom det er behov for en mer detaljert vurdering. Risiko for oppdagede forhold må påregnes.



TE 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.

Årstall: 1979

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Alder og slitasje tilsier at funksjon og levetid er redusert. Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snøras fra tak, spesielt over inngangspartier og gangsoner

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes vedlikehold og eventuell utskifting på sikt. Det anbefales å vurdere montering av snøfangere der dette er hensiktsmessig for å redusere risiko for skade på personer og bygningsdeler.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler musesperre enkelte steder.

.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Manglende musesperre gir økt risiko for inntrengning av skadedyr i konstruksjonen, noe som kan føre til skade på isolasjon og materialer. Det anbefales å etablere musesperre der dette mangler for å sikre konstruksjonen mot skadedyr.



Maglende musetetting i hjørnekasser.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon fra byggeår.

Konstruksjonen er lukket, og det er derfor ikke mulig å foreta nærmere vurderinger utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Manglende ventilasjon kan medføre økt risiko for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen. Begrenset tilgang og manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan ikke utelukkes skjulte avvik eller skader i konstruksjonen. Ved mistanke om forhold anbefales nærmere undersøkelser. Det bør vurderes tiltak for å sikre tilfredsstillende ventilering av takkonstruksjonen.



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kledning og belistning rundt vinduer er lagt tett mot vannbrett og beslag uten luftspalte. Dette kan gi fuktansamling og risiko for råte.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Konsekvens:

Manglende luftspalte kan føre til fuktskader, råte, høyere vedlikeholdskostnader og redusert levetid på kledningen.

Tiltak:

Opprett en luftspalte ved å justere eller kappe kledning/belistning. Sørg for god tetting rundt vinduer og kontroller jevnlig for fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Anneks har malt hovedytterdør.

Dør til garasje er utført som plassbygde slagdører i tre. Det ble registrert at døren er treg og vanskelig å åpne og lukke.

Vurdering av avvik:

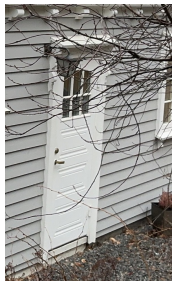
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Plassbygde dører kan ha noe bevegelse over tid som følge av fukt og temperaturvariasjoner. Funksjonssvikt tyder på behov for justering eller vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det anbefales justering og eventuell utbedring av garasjeport/dører for å sikre tilfredsstillende funksjon. Videre vedlikehold må påregnes.



TC 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er oppført garasje på ca. 12,5 m² i tilknytning til anneksets 1. etasje.

Garasjen er fundamentert med støpt plate på mark og grunnmur i betong. Innvendige vegger er isolert og kledd med plater (gips), og det er montert folie i himling. Det er lagt opp til 3-fas strømtilførsel. Garasjeport er utført i tre.

Ved visuell kontroll ble det observert stedvise riss og sprekker i grunnmur. Overflater og bygningsdeler bærer preg av noe slitasje og elde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekker i grunnmur vurderes som typiske svinn- eller setningsriss, men bør følges med på for eventuell utvikling. Garasjen fremstår ellers som enkelt utført med normal standard sett opp mot alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke riss/sprekker for eventuell endring over tid. Ved utvikling bør nærmere vurdering utføres. Vedlikehold av overflater og port må påregnes.



INNVENDIG

TC 1 Overflater

Beskrivelse

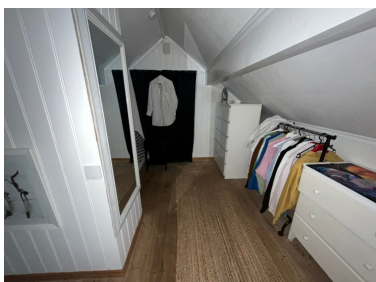
Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av furu, vegger med trepanel og himlinger med trepanel.

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet på befaringen.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble gjennomført stikkmålinger med laser for å kontrollere planhet og eventuelle høydeavvik i gulvene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

VÅTROM

LOFT > BAD 2,1 M2 (ALH 2,9 M2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



LOFT > BAD 2,1 M2 (ALH 2,9 M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet. Taket har panel. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

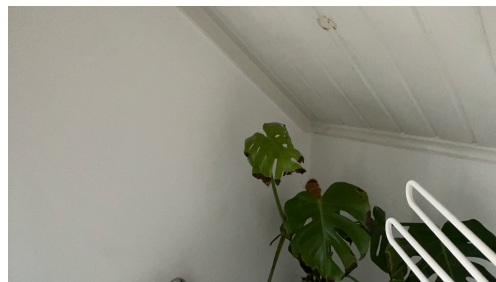
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD 2,1 M2 (ALH 2,9 M2)

TE2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22mm.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

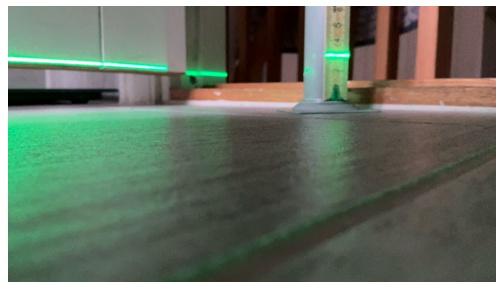
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Baderommet er velfungerende, men tilfredsstillende ikke dagens krav til nødvendig høydeforskjell på membran ved dørterskel til topp sluk.



LOFT > BAD 2,1 M2 (ALH 2,9 M2)

TE1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

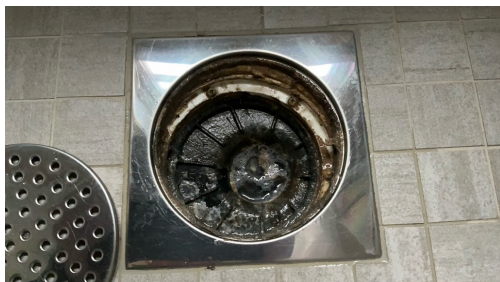
Årstall: 2016

Kilde: Eier

Hystadveien 78 , 3208 SANDEFJORD
Gnr 118 - Bnr 37
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



LOFT > BAD 2,1 M2 (ALH 2,9 M2)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusj med forheng. Opplegg for vaskemaskin

Årstell: 1996

Kilde: Eier

LOFT > BAD 2,1 M2 (ALH 2,9 M2)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Årstell: 1996

Kilde: Eier



LOFT > BAD 2,1 M2 (ALH 2,9 M2)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle rør installasjoner ligger på yttervegg.

Årstell: 2026

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN 18,5

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er installert kjøleskap og stekeovn. Innredning og overflater fremstår med noe overflateslitasje, spesielt på benkeplaten hvor det er synlige merker og brukslitasje. Det ble ikke registrert fukt ved kontroll av typiske utsatte områder som ved oppvaskbenk, under oppvaskmaskin og ved kjøleskap.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkenet fremstår med normal funksjon, men med synlig slitasje på overflater, særlig benkeplate. Ingen tegn til fuktskader ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Overflatevedlikehold eller utskifting av benkeplate må påregnes over tid. For øvrig ingen umiddelbare tiltak.



ETASJE > STUE/KJØKKEN 18,5

📍 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TE 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

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.

TE 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Annekset har naturlig ventilasjon. Ventiler i vegger i oppholdsrom.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



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

Sikringskap er plassert i stue og er fra byggeår. Det er installert automatsikringer og kursene er merket.

Hovedsikring er oppgitt til 50A.

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.

1996

Tilstandsrapport

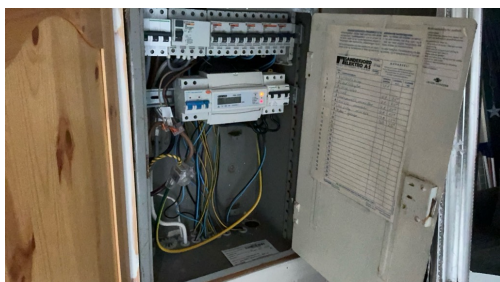
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 ukjent byggegrunn.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TE 2 Fukt sikring og drenering

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om drenering rundt bygningen. Ved befaring ble det ikke observert tegn til nyere drenering eller fukt sikringstiltak. Bygningens alder og konstruksjon tilsier at det mest sannsynlig ikke er etablert drenering rundt grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fukt sikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TE 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Annekset har grunnmur i betongstein. Garasjen er fundamentert med støpt plate på mark og grunnmur i betong.

Ved visuell kontroll ble det registrert stedvise sprekker i grunnmur i garasje.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Registrerte sprekker vurderes som typiske svinn- eller mindre setningsriss, men bør følges med på for eventuell utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å overvåke sprekkenes over tid. Ved tegn til økning i omfang eller endring bør nærmere vurdering utføres.



TE 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Annekset ligger i skrånende terreng med naturlige høydeforskjeller. Terrengtet skrår fra vest, og det er stedvis fall inn mot bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Ugunstig fall mot konstruksjonen kan medføre at overflatevann ledes mot grunnmur, noe som øker fuktbelastningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sørge for at overflatevann ledes vekk fra utsatte områder.

TE 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

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 bygningsfagkyndige 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 byggt teknisk 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Annekset benyttes til utleie. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomførte radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Vindu i 2. etasje tilfredsstillende ikke krav til godkjent rømningsvei.

For å oppfylle krav må rømningsvindu ha fri bredde på minimum 50 cm og fri høyde på minimum 60 cm, hvor summen av fri bredde og høyde skal være minst 150 cm.

Vurdering:

Eksisterende løsning oppfyller ikke gjeldende krav til rømningsvei fra oppholdsrom.

Konsekvens / tiltak:

Vindu må utbedres eller skiftes til godkjent rømningsvindu for å tilfredsstillende krav til sikker rømning.

I henhold til gjeldende regelverk skal utleieboliger ha dokumentert radonnivå under gjeldende tiltaksgrense. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til radonforholdene i boligen.

Konsekvens / tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivået. Eventuelle tiltak må vurderes dersom måleresultatene overstiger anbefalte grenseverdier.



Røykvarslere



Vindu på bad. Alternativ rømningsvei må utbedres.

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

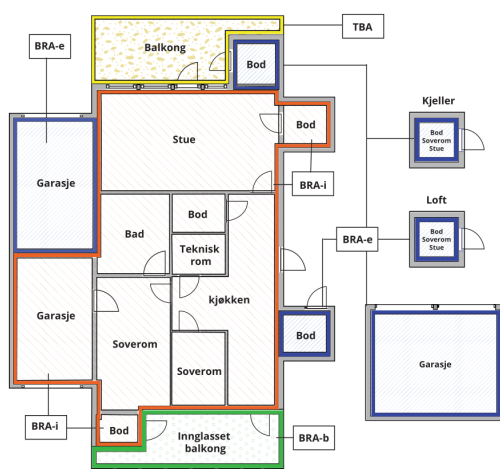
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vedlegg: Takstrapport

Hystadveien 78 , 3208 SANDEFJORD
Gnr 118 - Bnr 37
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Enebolig

| 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 1 | 94 | | | 94 | 20 | | 94 |
| Etasje 2 | 84 | | | 84 | 3 | 7 | 91 |
| Kjeller | | 34 | | 34 | | | 34 |
| SUM | 178 | 34 | | | 23 | 7 | 219 |
| SUM BRA | 212 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje 1 | Entré 2,4 m ² , toalettrom 1,2 m ² , gang 7,9 m ² , vaskerom 1,6 m ² , kjøkken 24,7 m ² , stue 1: 21,3 m ² , stue 2: 26,6 m ² , trapperom 1,2 m ² | | |
| Etasje 2 | Gang 6m ² , bad 5,5 m ² , soverom 1: 19,5m ² , soverom 2: 21,5 m ² , soverom 3: 13,3m ² , gang med trapp 14,3 m ² | | |
| Kjeller | | Bod 34 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 ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger av

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks med garasje

| 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 | | 32 | | 32 | | | 32 |
| Loft | | 8 | | 8 | | 10 | 18 |
| SUM | | 40 | | | | 10 | 50 |
| SUM BRA | 40 | | | | | | |

Vedlegg: Takstrapport

Hystadveien 78 , 3208 SANDEFJORD
Gnr 118 - Bnr 37
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|--|----------------------------|
| Etasje | | Garasje 12,5 m2, stue/kjøkken 18,5 | |
| Loft | | Bad 2,1 m2 (alh 2,9 m2, soverom 5,2 m2 (alh 7,3 m2) | |

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: Godkjent 26 mai 2000.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------------------------------|------------------------|
| 17.3.2026 | Ove Martin Svae AS Klavenessbygg | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|--------------------|-------------------------|---------------|
| 3907 SANDEFJORD | 118 | 37 | | 0 | 563 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Hystadveien 78

Hjemmelshaver

Klaveness Bjørn, Klaveness Sissel Nøkleholm

Hystadveien 78 , 3208 SANDEFJORD
Gnr 118 - Bnr 37
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sandefjord sentrum med nærhet til bl.a. dagligvare, skole, barnehage, idrettsanlegg, butikker, kjøpesenter, utesteder, indre havn og kulturhus. Det er gode solforhold på uteområder og balkong/terrasse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i et støyuksatt område, jf. tilgjengelig støykartlegging. Deler av eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone, noe som kan medføre økt støybelastning fra nærliggende vei.

Tomten er opparbeidet med plen, trær, bed, busker og beplantning for øvrig.

Eier opplyser at oppkjøringen til annekset opprinnelig var en gangvei til Svarttjern. Denne veien er senere lagt om. Det er videre opplyst at nabo tidligere hadde adkomst via baksiden av eiendommen, men at det kun er tillatt med én innkjøring fra offentlig vei til privat bolig. Det er i den forbindelse etablert en oppmurt kant mot naboeiendommen, etter ønske fra nabo.

Servitutter

990055

19.03.1912

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

910149

10.12.1913

Bestemmelse om vannrett

RETTIGHETSHAVER: Knr:3907 Gnr:118 Bnr:42

5940

26.08.2004

Erklæring/avtale

Vilkår for å føre opp bygging av steinmur langs off. ledninger, m.v.

494219

04.06.2015

Erklæring/avtale

Rettighetshaver: SANDEFJORD KOMMUNE

Org.nr: 916882807

Rett til å legge overvann- og spillvannsledninger

Vedlegg: Takstrapport

Hystadveien 78 , 3208 SANDEFJORD
Gnr 118 - Bnr 37
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-------------------------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 16.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 26.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Arealoversikt | 28.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Energirapport | 09.06.2023 | | Gjennomgått | | Nei |
| Salgsprospekt | 06.06.2023 | Tidligere salgsprospekt | Gjennomgått | | Nei |
| Risikorapport | 27.03.2026 | | Gjennomgått | | Ja |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 31.03.2026 | |

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.

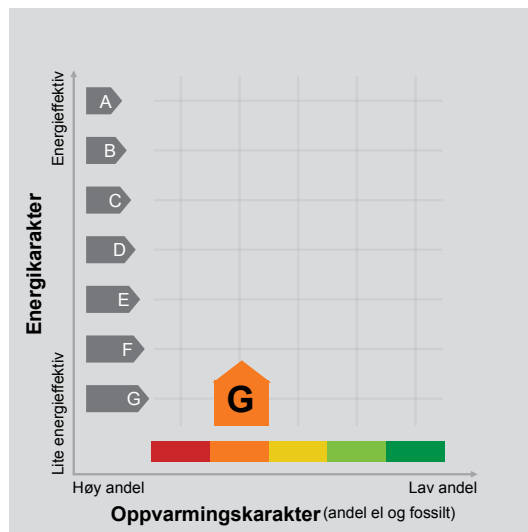
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Hystadveien 78 |
| Postnummer | 3208 |
| Sted | SANDEFJORD |
| Kommunenavn | Sandefjord |
| Gårdsnummer | 118 |
| Bruksnummer | 37 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 162496999 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | 5df980f5-9633-46a7-99bf-4fac0bb66239 |
| Dato | 09.06.2023 |
| Innmeldt av | PETTER CHRISTIANSEN |



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Bruk varmtvann fornuftig

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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

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

Vedlegg: Takstrappport

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---------------------------------|----------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Enebolig |
| Byggeår | 1920 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 211 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Varmepumpe Ved |
| Ventilasjon | Periodisk avtrekk |

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Vedlegg: Takstrappport

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hystadveien 78
Postnummer: 3208
Sted: SANDEFJORD
Kommune: Sandefjord
Bolignummer: H0101
Dato: 09.06.2023 20:05:40
Energimerkenummer: 5df980f5-9633-46a7-99bf-4fac0bb66239

Kommunennummer: 3804
Gårdsnummer: 118
Bruksnummer: 37
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 162496999

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: 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 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Vedlegg: Takstrappport

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: 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. Montér 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 16: 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 traket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Vedlegg: Takstrappport

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

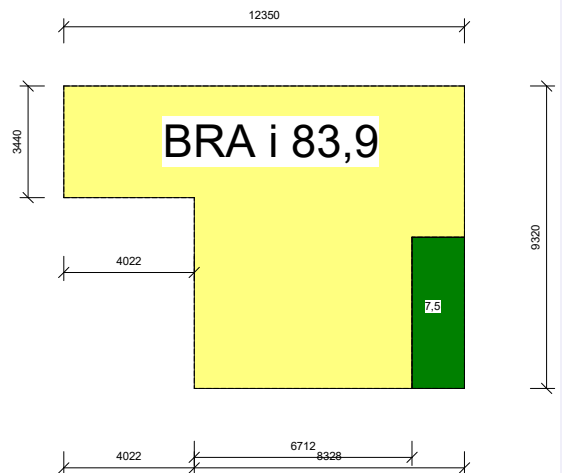
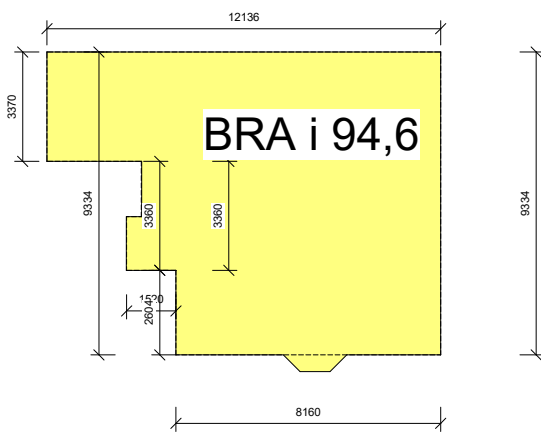
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Hystadveien 78





Risikorapport

Adresse:

3907-118-37-0-0

Hystadveien 78, 3208 SANDEFJORD

Rapport generert:

27. mars 2026



Risikoreport

112

Vurderte kartlag

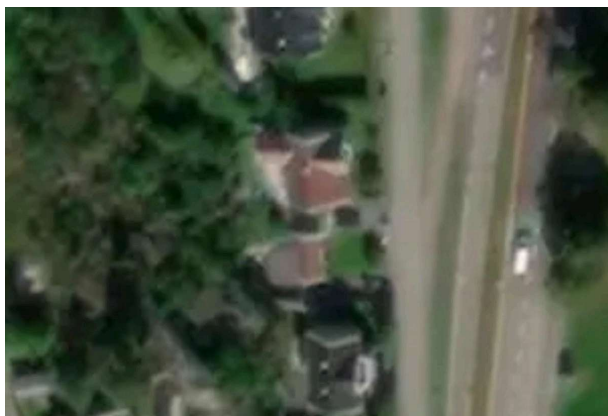
9

Identifiserte kartlag

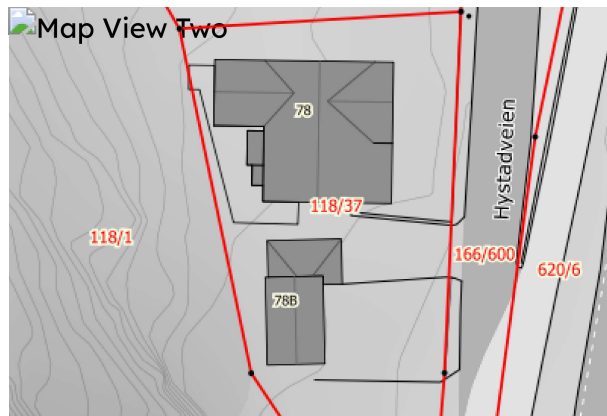
Identifiserte Kartlag (9)



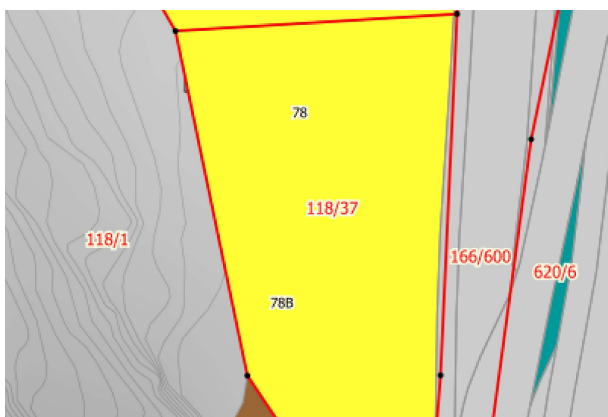
Kartoversikt



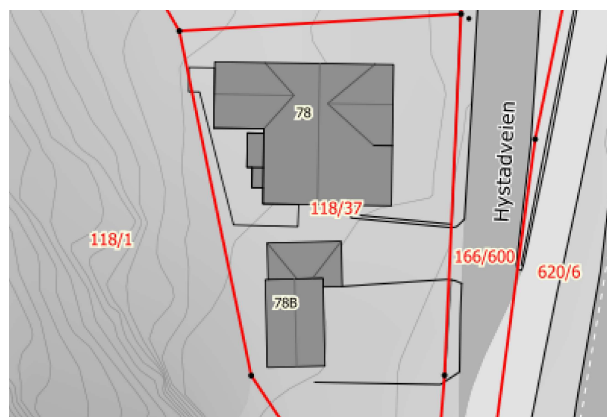
Satellittfoto



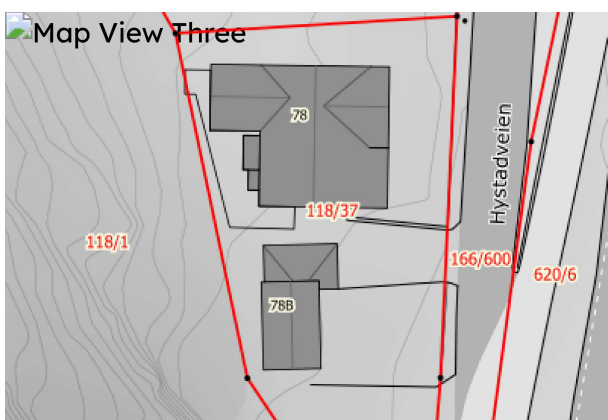
Reguleringsplaner



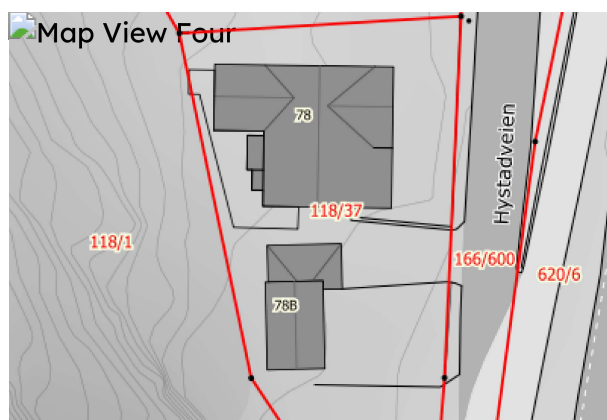
SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan

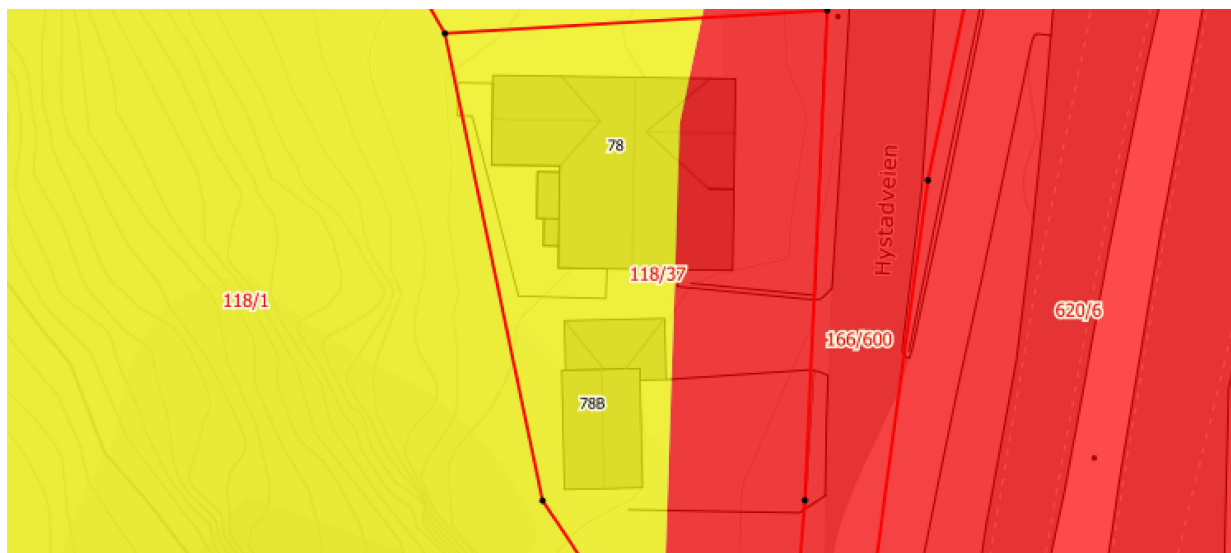


Kommunedelplan



Støykartlegging veg etter T-1442

Statens vegvesen 



 Støynivå mellom 55-65 dB  Støynivå 65 dB og høyere

Om kartlaget

Støyvarselkartene er et viktig grunnlag for kommunens arealplanlegging, og samtidig en dokumentasjon for anleggseier i forhold til bygninger som oppføres i strid med retningslinjene for arealbruk i støysonene. Støyvarselkart lages også for at utbyggere og publikum skal se hvor støy er et problem og derfor må være tema i nye planer. Det skal alltid gjøres mer nøyaktige støyberegninger dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innenfor støysonene.

Kjekt å vite

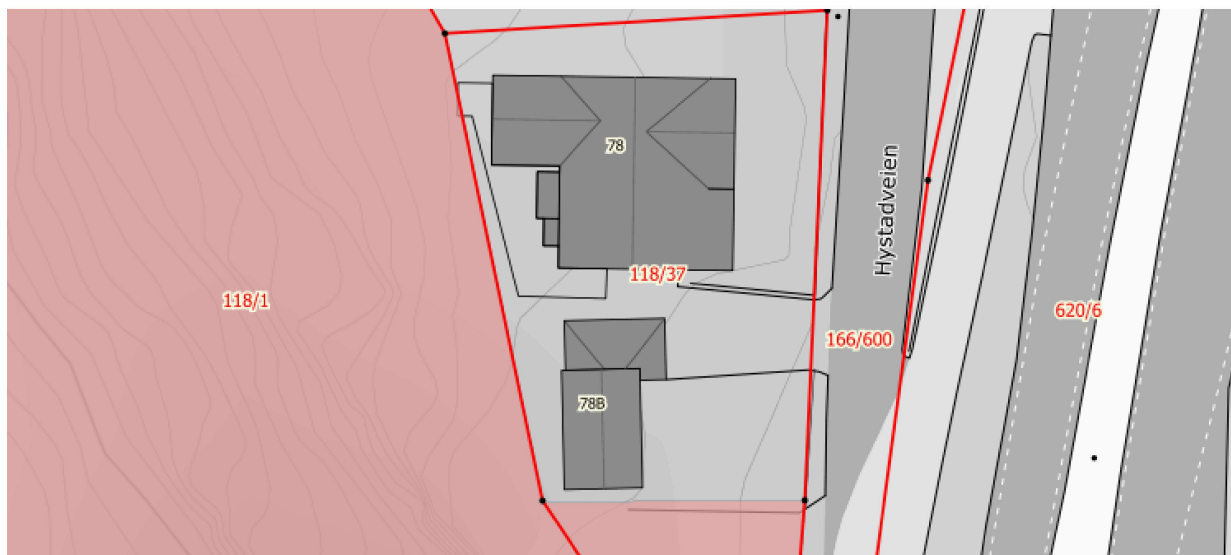
Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.

Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningsentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.



Friluftslivsområde - Kartlagt

Miljødirektoratet



- Svært viktig friluftsområde
- Viktig friluftsområde
- Registrert friluftsområde
- Ikke verdisatt friluftsområde

Om kartlaget

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdisatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdisetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

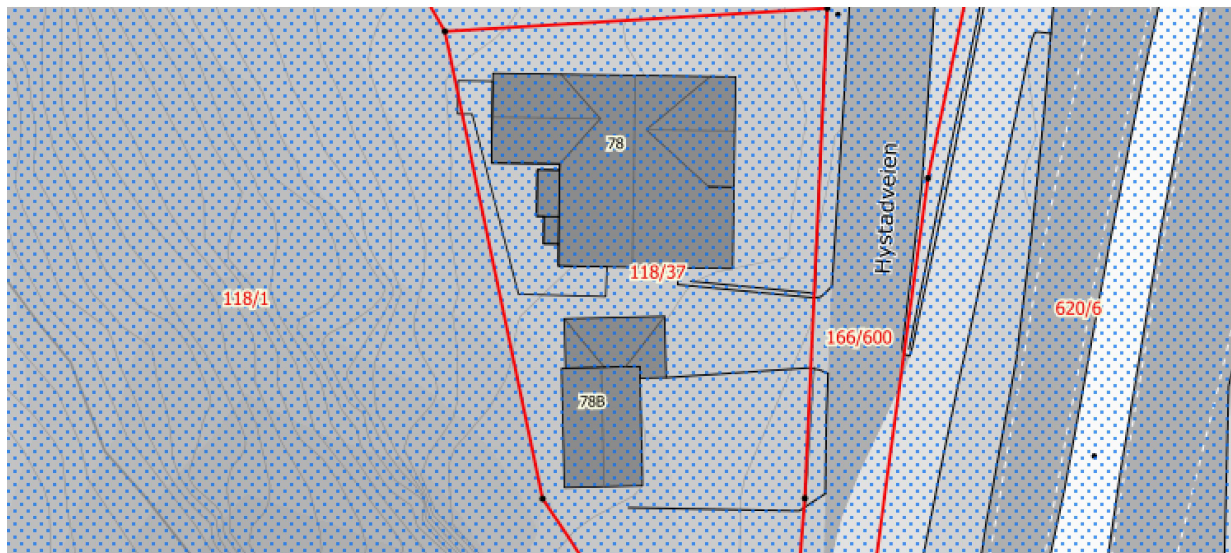
Kjekt å vite

Siden friluftsområder er områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, vil det ofte være begrensninger i omfanget man kan bygge videre på disse arealene. Dette bør hensyntas dersom man vurderer å bygge videre eller gjøre noe på eiendommen i en senere anledning.



Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



 Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

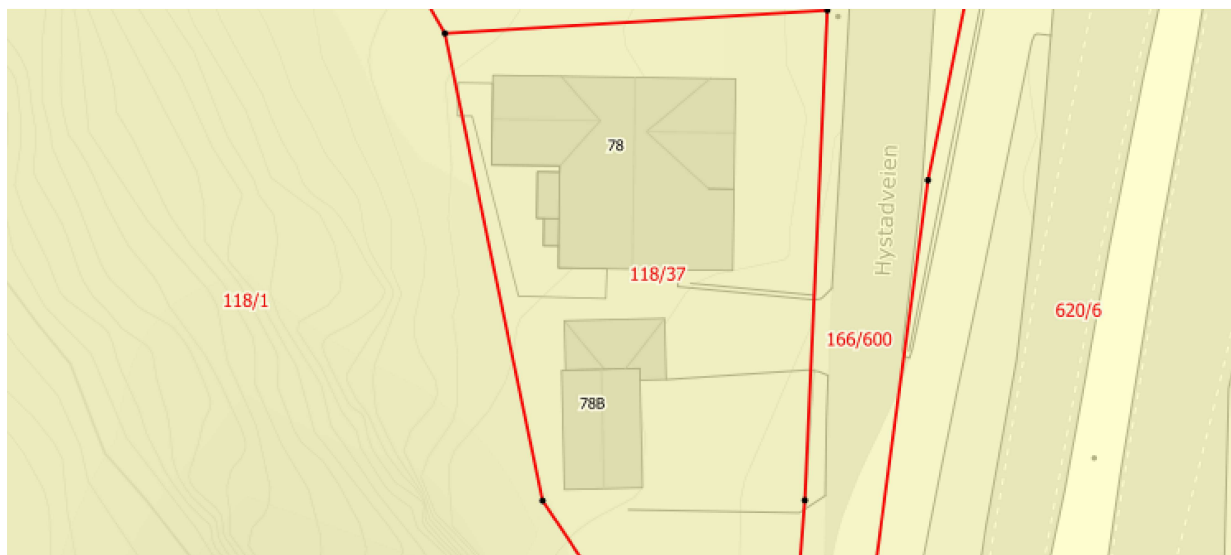
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datsettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datsettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

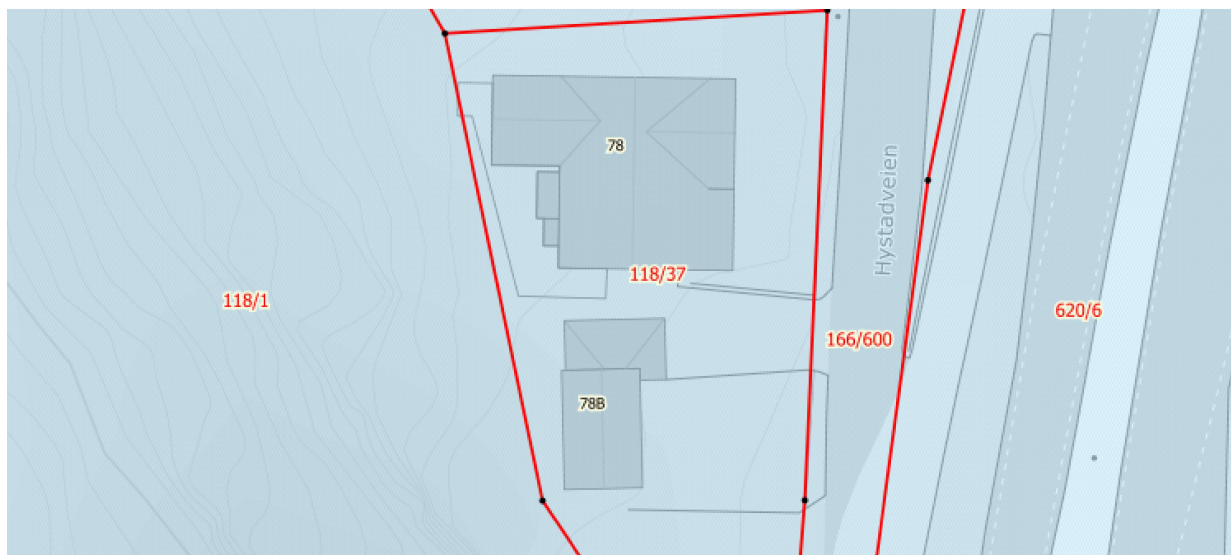
Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus. Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.



Marin Grense

Norges geologiske undersøkelse



∇ Mulighet for marin leire, løsmassegrenser

Ikke klassifisert for mulighet for marin leire (ingen dekning) Mulighet for marin leire: Svært stor

Mulighet for marin leire: Stor Mulighet for marin leire: Middels

Mulighet for marin leire: Svært stor, men usammenhengende/tynt Mulighet for marin leire: Liten

Mulighet for marin leire: Stort sett fraværende Mulighet for marin leire ikke angitt i sjø

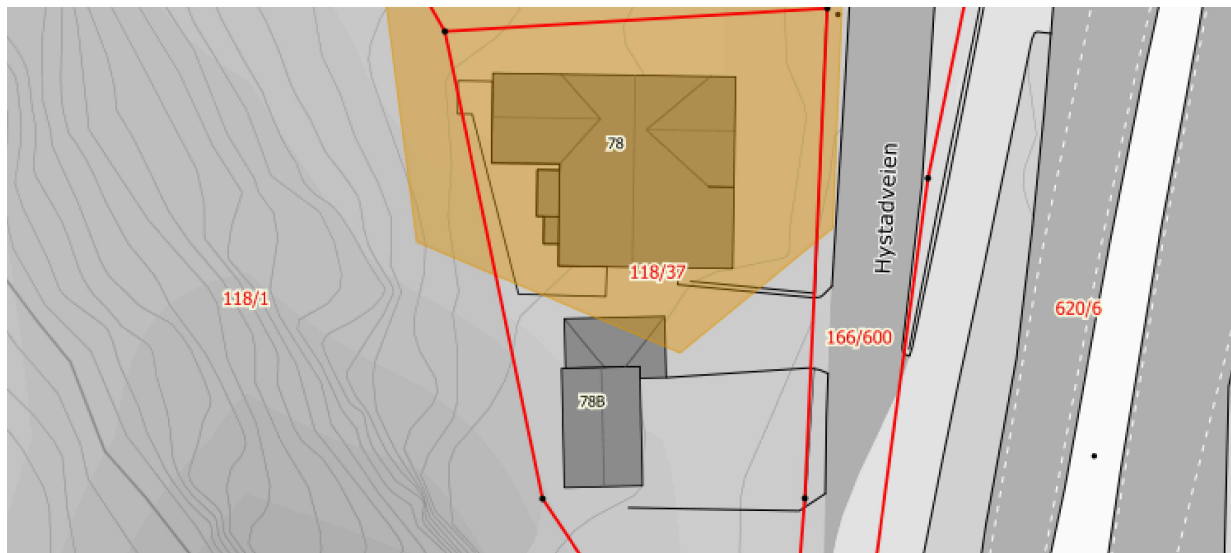
Om kartlaget

From Geonorge og NGU: Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit.



Freda kulturmiljøer

Riksantikvaren



- Fredet kulturmiljø
- Kommunalt kulturmiljø
- Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse
- Nasjonale interesser i by
- Regionalt kulturmiljø
- Verdensarv

Om kartlaget

Datasettet dekker fredete kulturmiljøer, verdensarv og nasjonale interesser i by.

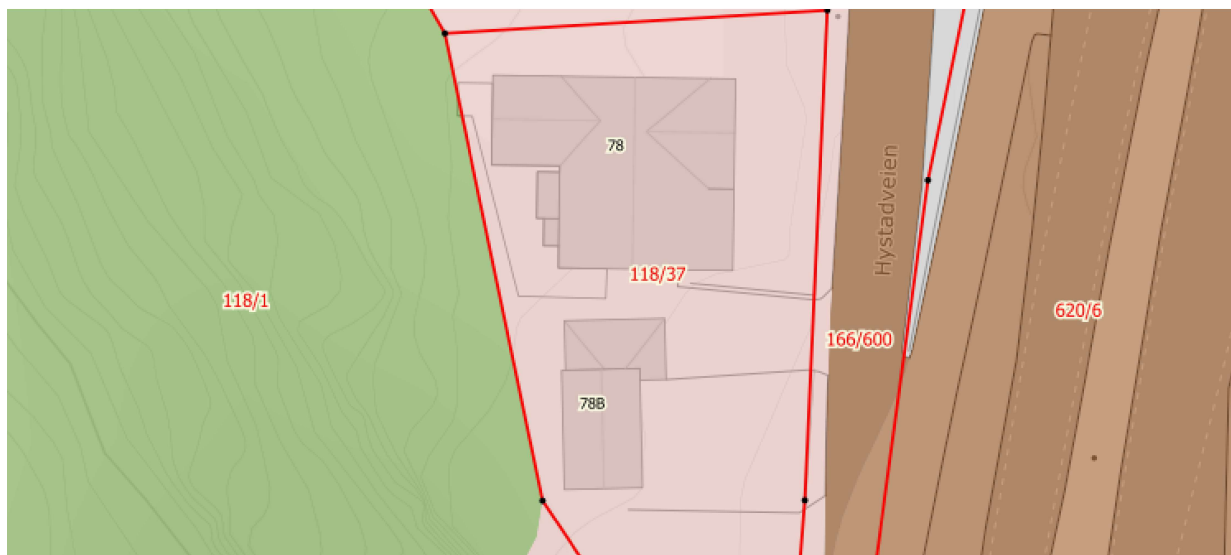
Kjekt å vite

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer. Nasjonale interesser i by omfatter byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. Områdene har ikke formelt vern, men det kan ikke utelukkes at noen av områdene bør fredes eller at det finnes objekter i disse som på sikt kan vise seg å måtte sikres etter kulturminneloven.



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Myr
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Hav
- Bre
- Bebyggd
- Samferdsel

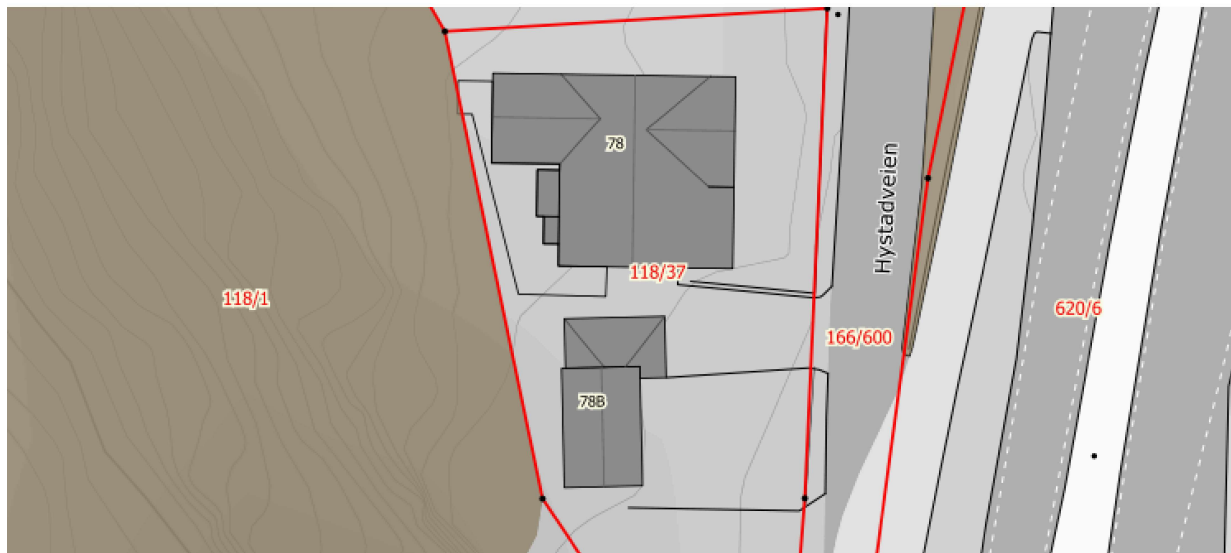
Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.



Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



■ Konstruert ■ Organiske jordlag ■ Jorddekt ■ Grunnlendt ■ Fjell i dagen ■ Blokkmark

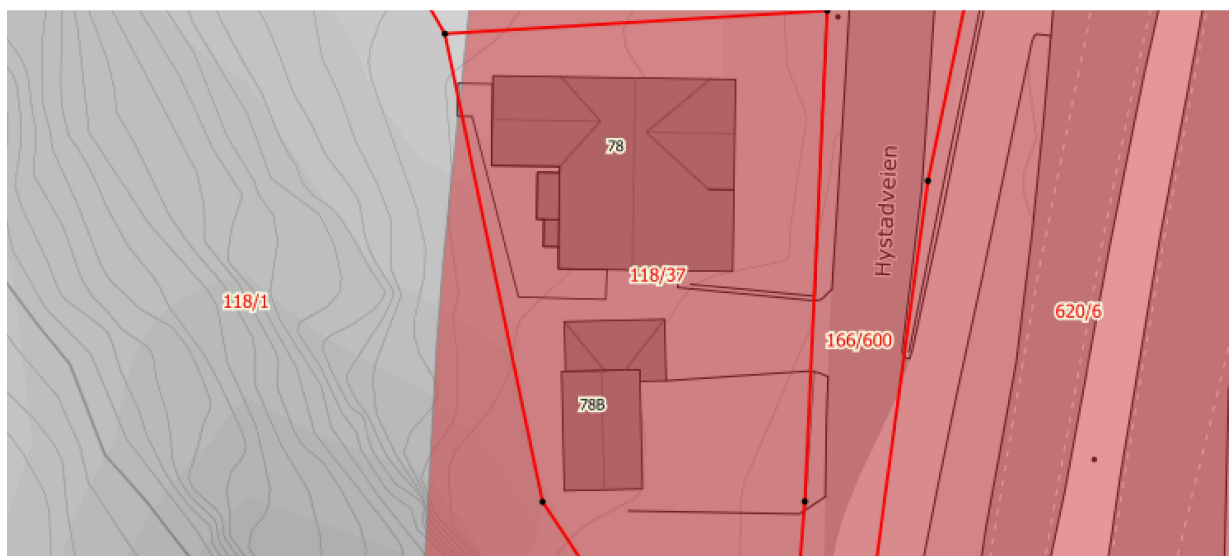
Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.



Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Kartverket



- Kystkommune i Oslofjordregionen
- Andre områder der presset på arealene er stort
- Områder med mindre press på arealene

Om kartlaget

Datasettet egner seg til å vurdere hvor strengt kommunen skal håndheve forbudet mot tiltak i strandsonen mot sjøen, både i plan og ved enkelttiltak. Datasettet viser kystkontur, grense for 100-metersbeltet og arealer for 100-metersbeltet. Retningslinjene gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen, med den rekkevidde som følger av plan- og bygningsloven §1-8. Forbudet i 100-metersbeltet gjelder ikke der annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Forbudet gjelder heller ikke der kommunen har gitt bestemmelser etter loven § 11-11 nr. 4 om oppføringa av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

Kristian Røed Klaveness
Bjørn Klaveness
Mina Nøkleholm Klaveness

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Hystadveien 78
3208 Sandefjord

3907-118/37/0/0

Fremtind

Meglernes oppdragsnummer: 2865260080 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Snekker Karlsen as

Beskrivelse av arbeidet: Hovedhus. Skiftet linoleum på gulv og lagt respatex på vegger. Ny innredning og dusjkabinett Bad i utleiedel ble oppgradert i 2016. Lagt fliser på gulv.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Utleiedel: Det ble lagt membran i rommet og nye fliser.

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**

Når vi overtok huset i 2004 av Odd Sørhaug (Byggmakker familie) var det oppgradert kontinuerlig av han gjennom 14 år. Han kuttet ut husmor vinduer og satte huset tilbake i original stand med alle detaljer.

I 2017 ble huset malt og i den forbindelse var det behov for å skifte ut noen vindskier. Det lille som ble funnet av råte ellers ble skiftet ut.

Verandadør i andre etasje er midlertidig reparert med vannfast kryssfiner. Vindu der trenger å kittes og sjekkes. Vindu i utleiedel har behov for å skiftes.

Kjellerdør er gammel og kan med fordel skiftes ut. Ett nytt kjellervindu ligger løst i kjelleren og er klar for innsetting. Kjøkken er fornyet totalt fra grunnfjell og opp av Torolf Stenersen as. Pipe på det ene soverommet er ikke i bruk og må oppgraderes hvis man skulle ønske det. Pipekobling til gammel koksovn ble fjernet når den andre pipa ble oppgradert med nye rustfrie rør og isolasjon av vanger.

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:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Torolf Stenersen as

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer og kjøkkendør.

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

Som nevnt over. Veranda dør/vindu og vindu i utleiedel.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Huset har noen skjeve gulv. Det merkes spesielt på lite soverom oppe. Det kan man også se utvendig oppe på veggen ved soverom.

Vi har ikke merket noen endring i de 19 årene vi bodde der.

Kjøkkengulv er nytt fra bunn av og rettetopp ifbm. renovering.

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

Det er fukt i kjeller. Se nedenfor vedr. kjeller.

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

Kjeller har hatt vanninntrengning mot øst. Det er spesielt når snøen går. Det har vært nok å tørke det opp med en klut. Ellers er det fuktutslag i maling på noen vegger og i noen flisefuger på gulv.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



• Ja

Det er noe overflate mugg på loft etter luftvinduene ble lukket en periode av leietager. Behandlet med muggdrepende middel nå i mars 2026.

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Påføring av muggdrepende middel.

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

• Ja

Kjellerdør og glasslokk på kum i kjeller er ikke helt tett og kan slippe inn noen skrukke troll.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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?:** 2016

Firmanavn: Kommunen

Beskrivelse av arbeidet: Firma var innleid av kommunen og vi fikk samme firma til å legge nytt opplegg for vann og avløp inn i huset. Thorolf Stenersen as la om vannrør under kjøkken, ifbm oppgradering av kjøkken i 2022.

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

• 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?

• 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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Ja

Pipe på lite soverom er ikke funksjonell.

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:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Torolf Stenersen as

Beskrivelse av arbeidet: Pipe til peis ble fullstendig oppgradert sammen med kjøkken. Pipevanger ble også etterisolert dobbelt opp, for å kunne sette kjøleskap inntil pipe.

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?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Jeg skiftet ut til Led lys i kjeller.

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?

♦ Ja

Oppkjøring til anneks var opprinnelig en gangvei til Svarttjern. Den veien er siden lagt om hundre meter lenger bort. Harald Stubb, nabo, hadde da mulighet til å kjøre inn fra baksiden av huset via egen port. Han har informert at det er kun tillatt med en innkjøring fra offentlig vei inn til en privatbolig. Vi har derfor murt opp en liten kant mot hans innkjøring. Det er gjort etter spesifikt ønske fra Harald Stubb.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Annekset ble total renoverert i 1996 og gjort om til utleiedel.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Godkjent, vedtatt 26 mai 2000.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

I tilknytning til garasjen er det en utleiedel.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Ja

Mai, år 2000

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Ja

Dører kan med fordel oppgraderes. Slyngplante hadde vokst opp under panel og vi fjernet det vi kunne dra ut. Et par tynne sprekker i mur er synlig innenfra.

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

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

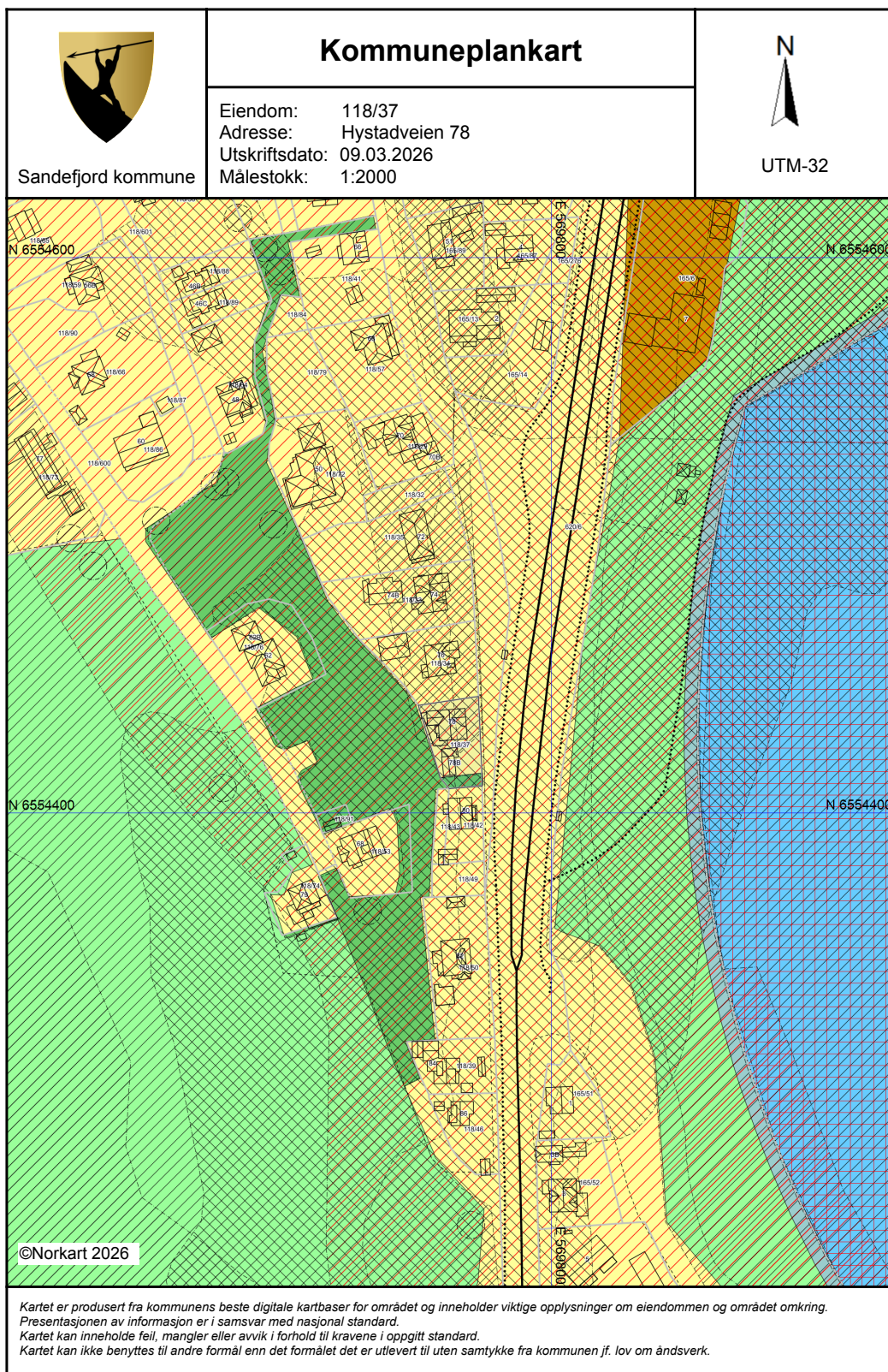
40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

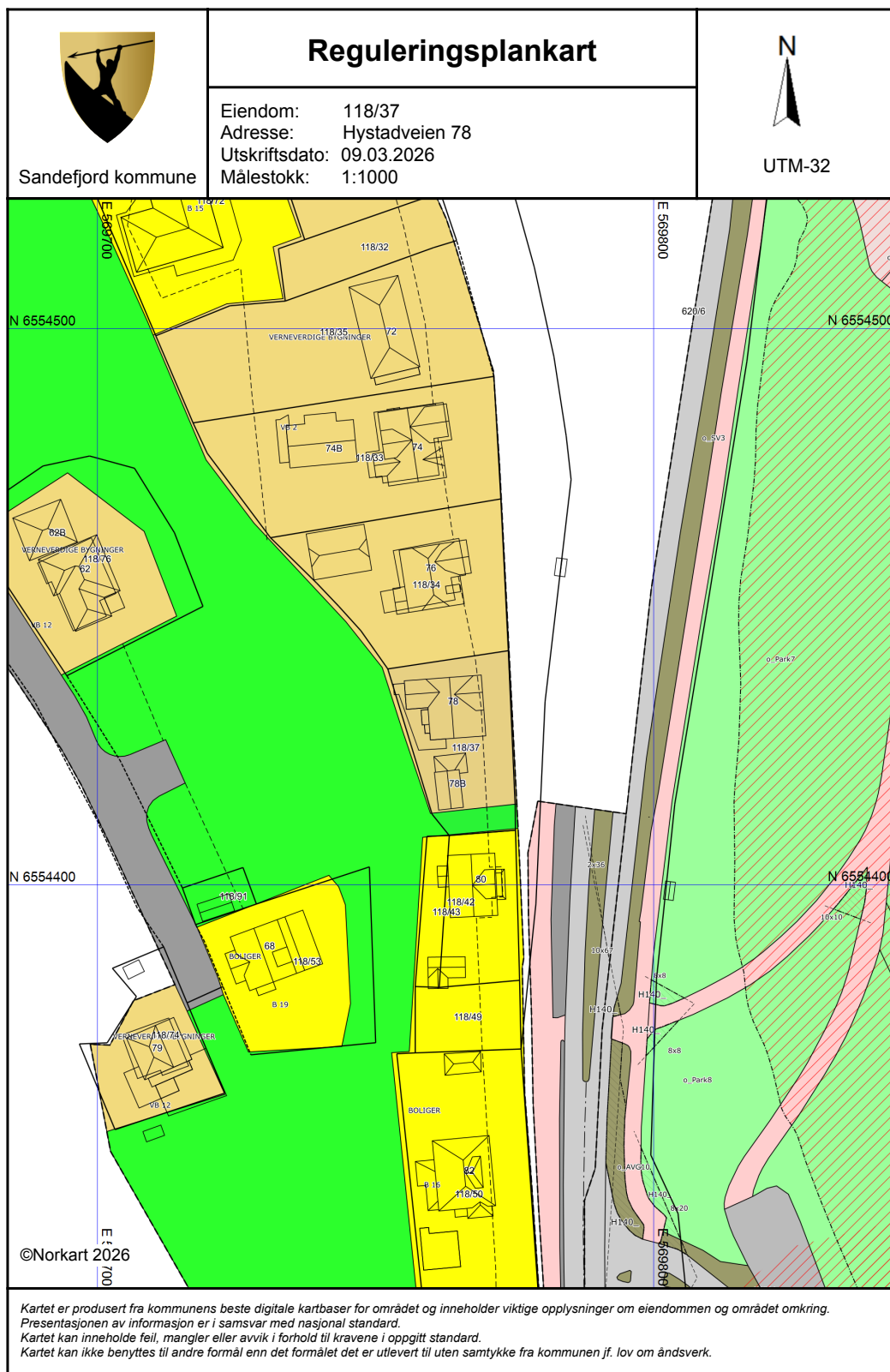
41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Kommuneplan



Vedlegg: Reguleringsplan



SANDEFJORD KOMMUNE
FORSLAG TIL REG.BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR "VESTBYEN"
GNR. 165, BNR. 138, MFL.

20.12.95. 20.09.96. 21.10.96.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

● Spesialområde, bevaring.

- Boliger, verneverdige bygninger.
- Allmennyttig og offentlig formål, verneverdige bygninger.

Byggeområde.

- Boliger.
- Allmennyttig formål.
- Blandet formål; forretning/bolig.

Trafikkområde.

- Kjørevei.

Friområde.

- Park.

● § 1.

Spesialområde bevaring, boliger.

1.1 Området skal bestå av frittliggende eneboliger innenfor de viste byggegrensener. I området VB 11 bevares eksisterende klyngebebyggelse.

I områdene VB 1-4 og VB 14 settes maksimalt bebygd areal, BYA, til 20 %.

I områdene VB 5-7 settes BYA til 30%.

I områdene VB 8-10 settes BYA, til 35 %.

I området VB 11 settes BYA til 45 %.

1.2 I områdene skal bebyggelsen bevares i størst mulig grad i samsvar med de bygningshistoriske epoker området har gjennomgått. Den bygningsmessige standard skal søkes holdt på et forsvarlig nivå i forhold til de enkelte bygninger bruk.

Vedlegg: Reguleringsbestemmelser

- 1.3 Husene kan istandsettes, om- og påbygges. Eksteriørmessige endringer som er tilpasset enkelttområdets stiltilhørighet, kan foretas. Utenfor byggegrensene er lagring ikke tillatt.

Husenes dimensjoner, takform, fasadeform, materialbruk og farger skal opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige utseendet.

- 1.4 For bygninger som er avmerket som bevaringsverdige, skal søknad om eksteriørmessige endringer som bryter med bygningenes tidstypiske karakter, oversendes de antikvariske myndigheter (fylkeskonservator) for uttalelse.

- 1.5 Innvendig kan bygningene endres i tråd med de enkelte huseiernes ønsker.

- 1.6 Områdene skal kun utnyttes til boligformål. Med unntak av utleie til boligformål, er ingen annen forretningsdrift i området tillatt.

§ 2.

Spesialområde bevaring, allmennyttig og offentlig formål.

- 2.1 Bygninger med omliggende arealer bevares etter kommunale retningslinjer. Eiendommenes eksisterende grøntarealer og landskap/steinknauser ivaretas.

§ 3.

Byggeområde for boliger.

- 3.1 På området tillates frittliggende eneboliger innenfor den viste byggegrense. Bygg kan oppføres i maks. 2 etasjer med kjeller og loftsetasje.

I områdene B1, B11-12, B14-16 og B18 settes maks. bebygd areal, BYA, til 20 %.

I områdene B2-10, B13, B17 og B20-21 settes BYA til 30 %.

- 3.2 Nybygg skal i materialvalg og form innordne seg eksisterende bebyggelse. Bygg skal rettes med hovedfasade mot tilliggende gateløp.

- 3.3 Avstand fra nybygg til tomtegrense skal være min. 4 meter og 8 m. til nabobygg. Mot friområdet er det en byggegrense for alle konstruksjoner på 4 m. fra tomtegrense. Byggegrense mot vei er 5 m. der hvor ikke annet er indikert. For eksisterende bygg som ligger innenfor 5 meters grensen, er byggegrensen i vegglivet.

- 3.4 I område B18 skal steinknausen i det sydvestre hjørnet mot Hjertnesskogen bevares og holdes fri for stengsler.

Vedlegg: Reguleringsbestemmelser

§ 4.

Byggeområde for allmennyttig formål.

- 4.1 På området kan det være ett frittliggende bygg innenfor den viste byggegrense. Området kan brukes til allmennyttig formål, barnehage. Bygg kan oppføres i maks. 2 etasjer med kjeller og loft. Maksimalt bebygd areal, BYA, settes til 30 %.
- 4.2 Tilbygg og nybygg skal i materialvalg og form innordnes og tilpasses eksisterende bebyggelse.

§ 5.

Byggeområde for blandet formål, forretninger/boliger.

- 5.1 På området tillates frittliggende bygg innenfor den viste byggegrense. Bygg kan oppføres i maks. 2 etasjer med kjeller og loft. Maksimalt bebygd areal, BYA, settes til 35 %.
- 5.2 Nybygg og tilbygg skal i materialvalg og form innordne seg eksisterende bebyggelse.

§ 6.

Trafikkområde, kjørevei.

- 6.1 For fylkesvei Z-170 Pukkestadveien gis kun veiens reguleringsbredde. Utformingen av veien skal utarbeides i en samlet plan for hele veiparsellen.
- 6.2 I Leikvollgata anlegges det snuplass etter kommunal standard.
På de øvrige veistrekningene i planområdet opprettholdes veistandarden.

§ 7.

Friområde, park.

- 7.1 Arealet skal være et utmarksområde og skal behandles etter kommunens anvisning. Eksisterende stisystem til Hjertnesskogen skal holdes åpen, uhindret og tilgjengelig. Privat beplanting og lagring på området, inkludert hele stisystemet, er ikke tillatt.



KOMMENTAR TIL EIENDOMSOPPLYSNING – GBNR 118/37 HYSTADVEIEN 78

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygning på eiendommen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 20-1 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vedlegg: Fasadeendring vedtak



Bjørn Klaveness
Hystadveien 78
3208 SANDEFJORD

08.07.2021

Seksjon/avd
Enhet byggesak

Deres ref.

Vår ref
21/15888- 3

Saksbehandler
Kristian Tanum
33 41 63 79,
kristian.tanum@sandefjord.kommune.no

Gbnr 118/37 - Hystadveien 78 - Fasadeendring - Godkjenning

Eiendom: 118/37 Hystadveien 78
Tiltakets art: Fasadeendring
Tiltakshaver: Bjørn Klaveness

Denne saken er behandlet i DS-nr. 1150/21, etter delegert myndighet vedtatt av kommunestyret 24.09.2019. Administrasjonen fatter følgende

vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4, gis tillatelse til fasadeendring på fløy mot vest. Fasadeendring er i utgangspunktet ikke unntatt fra reglene i pbl. § 20-3 første ledd, jf. § 20-4 om krav om ansvarsrett. Bygningsmyndigheten har kommet til at tiltaket kan behandles som et annet mindre tiltak i.h.t. pbl. § 20-4 bokstav e og kan forestås av tiltakshaver. Bygningsmyndigheten understreker at det er tiltakshavers ansvar at konstruksjonssikkerheten ivaretas på samme måte som om det var søkt om ansvarsrett som selvbygger i.h.t. byggesaksforskriftens § 6-8.

Tillatelsen er gitt på de betingelser som er nevnt under:

Betingelser for vedtak:

Arbeidet kan igangsettes straks og må utføres i henhold til pbl. med tilhørende forskrifter. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det i saken er tiltakshaver som påtar seg ansvaret for at gjeldende lover og forskrifter blir fulgt. Dette gjelder også kulturminneloven.

Nye vinduer må i størst mulig grad tilpasses eksisterende vinduer og må derfor få samme detaljering rundt vinduene som eksisterende vinduer.

Kommunen har ansvaret for at matrikkelen og kartverket til enhver tid er oppdatert. Det settes derfor som krav at det **søkes om ferdigattest når det er ferdig**.

Bygningen/tiltaket, må ikke tas i bruk før ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 21-10. Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Postadresse
Postboks 2025
3202 Sandefjord

Besøksadresse
Sandefjordsveien 3

Sentralbord
33 41 60 00

Org.nr
960572602
Kontonr.
2480.15.29352

Hjemmeside
www.sandefjord.kommune.no
E-post
postmottak@sandefjord.kommune.no

Vedlegg: Fasadeendring vedtak

Vi gjør oppmerksom på at kommunen i etterkant kan kreve retting dersom tiltaket er plassert eller utført i strid med forutsetningene.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Vestbyen (19960007) vedtatt 19.12.1996. Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring boliger.

På bakgrunn av dette er det satt betingelse om tilpasning av vinduer.

Søknaden

Det søkes om å endre fasade på underordnet fløy mot vest. Denne fløyen er i liten grad eksponert mot Hystadveien. Det søkes om å endre fra balkongdør og vindu mot sør til ny dobbelt dør. Mot vest fjernes ett vindu og erstattes med tre nye vinduer. Mot nord settes det inn to nye vinduer.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl. § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Administrasjonens vurderinger

Bygningsmyndigheten vektlegger at fløyen er lite eksponert og underordner seg hovedvolumet. Det forutsettes at vinduer tilpasses andre vinduer på bygget. Etter bygningsmyndighetens vurdering vil ikke byggets antikvariske verdi bli forringet.

Veg og atkomst

Eiendommen er sikret lovlig atkomst til vei som er åpen for alminnelig ferdsel jf. pbl. § 27-4.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter bygningsmyndighetens skjønn tilfredsstillende visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Barn og unges interesser

På bakgrunn av innsendt søknad er tiltaket vurdert som tilfredsstillende i forhold til barn og unges interesser.

Forholdet til naturmangfoldloven – nml.

Det er ikke registrert utvalgte eller andre viktige naturtyper, prioriterte arter eller rødlistearter i det aktuelle området jf. Naturbase. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i § 8 er dermed oppfylt og det anses ikke som nødvendig med en vurdering knyttet til nml. §§ 9-12. Hensynet til naturmangfoldloven anses som ivaretatt.

Konklusjon

Bygningsmyndigheten har vurdert søknaden og kommet fram til at den kan imøtekommes.

Gebyr

Gebyret er beregnet ut fra gjeldende betalingsregulativ for byggesaksbehandling:
Pkt. 1.2 Søknad om tiltak uten ansvarsrett etter pbl. § 20-4 e) kr. 4.300

Samlet gebyr for saksbehandling pålydende kr. 4.300 vil bli sendt tiltakshaver.

Vedlegg: Fasadeendring vedtak

Med hilsen

Mette-Marit Juel Gulliksen
enhetsleder byggesak

Kristian Tanum
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere

Bjørn Klaveness

Hystadveien 78

3208

SANDEFJORD

Generell orientering

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl § 21-9. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

Vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter at underretning om vedtaket er mottatt. Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko. For øvrig vises det til vedlagte orientering om klage.

Vedlegg: Fasadeendring vedtak

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak (Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)

Klagefrist

Fristen for å klage på et vedtak er 3 uker fra du har mottatt vedtaksbrevet. Dersom du klager så sent at det kan være usikkert for kommunen om du har klaget innen fristen, bør du oppgi når du ble kjent med vedtaket. Dersom du har særlig grunn til det, så kan du søke om å få forlenget fristen til å klage. Kommunen kan avvise klagen dersom den kommer for sent. Du bør informere kommunen om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen.

Hvor skal klagen sendes?

Du har rett til å klage på dette vedtaket til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt eller sendt inn på epost til kommunen innen fristen. Klagen skal sendes til Sandefjord kommune og ikke direkte til Statsforvalteren. Epostadressen er postmottak@sandefjord.kommune.no og postadressen er Sandefjord kommune, Postboks 2025, 3202 Sandefjord.

Hva klagen bør inneholde

Klagen skal være underskrevet av den som klager eller av noen med fullmakt. Du må oppgi hvilket vedtak du klager over (saknummer og vedtaksdato) og beskrive hvilke endringer du ønsker. Du bør begrunne klagen din og beskrive eventuelle andre forhold som kan ha betydning i klagebehandlingen.

Kommunens behandling av klagen

Hovedutvalget for miljø- og plansaker behandler klagesaker. Dersom hovedutvalget opprettholder vedtaket, sendes saken videre til Statsforvalteren for endelig behandling. Du kan lese møteplanen og sakene til hovedutvalget på kommunens nettsider, under «Politikk og innsyn» og «Politiske møter, råd og utvalg». Saksdokumentene er som regel tilgjengelig på nettsiden en uke før møtedato.

Du kan søke om utsatt iverksetting av vedtaket

Dersom det i saken ikke er tatt forbehold om utsatt iverksetting, det vil si at tiltaket ikke kan settes i gang før klagen er behandlet, så kan tiltakshaver gjennomføre vedtaket. Dette gjelder selv om du som part har klageadgang. Du kan søke kommunen om utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er utløpt eller klagen er avgjort. Tiltakshaver bærer ansvaret dersom et arbeid settes i gang før klagefristen er utløpt eller eventuell klage er avgjort. Statsforvalteren skal prioritere saker der en klage fører til utsatt iverksetting av et vedtak. Disse sakene skal behandles innen 6 uker.

Du har rett til å se dokumenter i saken og få veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se alle dokumentene i saken. Du kan ta kontakt med kommunen for å få veiledning om retten til å klage, hvordan du klager, søknad om utsatt iverksetting og få veiledning om andre spørsmål i saken.

Utgifter til advokatbistand

Dersom klagen din fører frem, kan du søke om å få dekket utgifter fra det offentlige til nødvendig advokatbistand for vesentlige kostnader i forbindelse med klagen. Statsforvalteren eller en advokat kan veilede deg. For saker etter plan- og bygningsloven forutsettes det som regel at kommunen har gjort en konkret feil som fører til at vedtaket endres gjennom en klagebehandling. Klageinstansen vil i tilfelle gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve dekning for sakskostnader og omkostninger.

Søksmål

Før du eventuelt kan reise søksmål om lovmessigheten av vedtaket eller krav om erstatning, må klageadgangen være prøvet (jf. forvaltningsloven § 27 b). Søksmål skal likevel i alle

Vedlegg: Fasadeendring vedtak

tilfelle kunne reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger

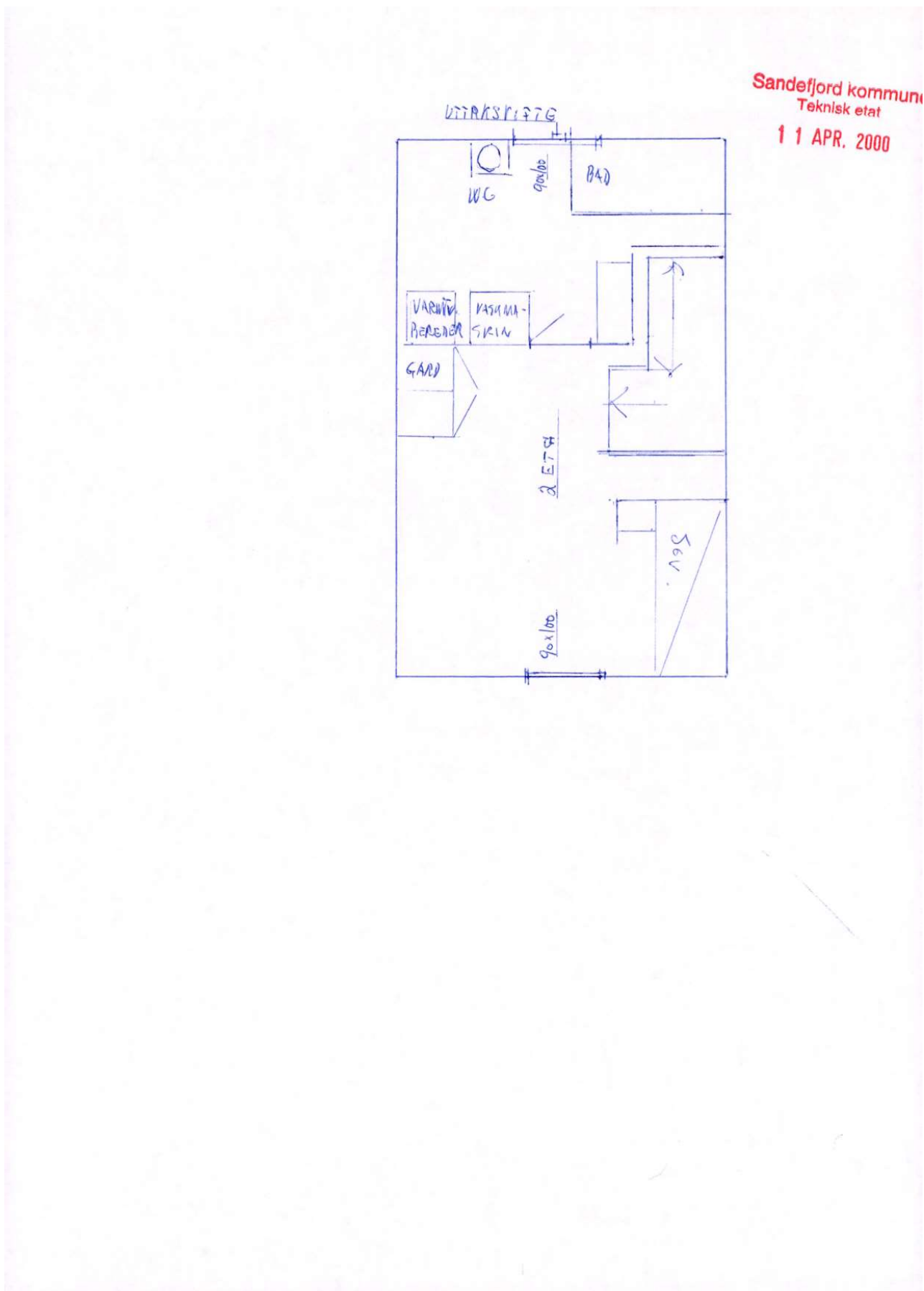


KOMMENTAR TIL EIENDOMSOPPLYSNING – GBNR GBNR 118/37 HYSTADVEIEN 78

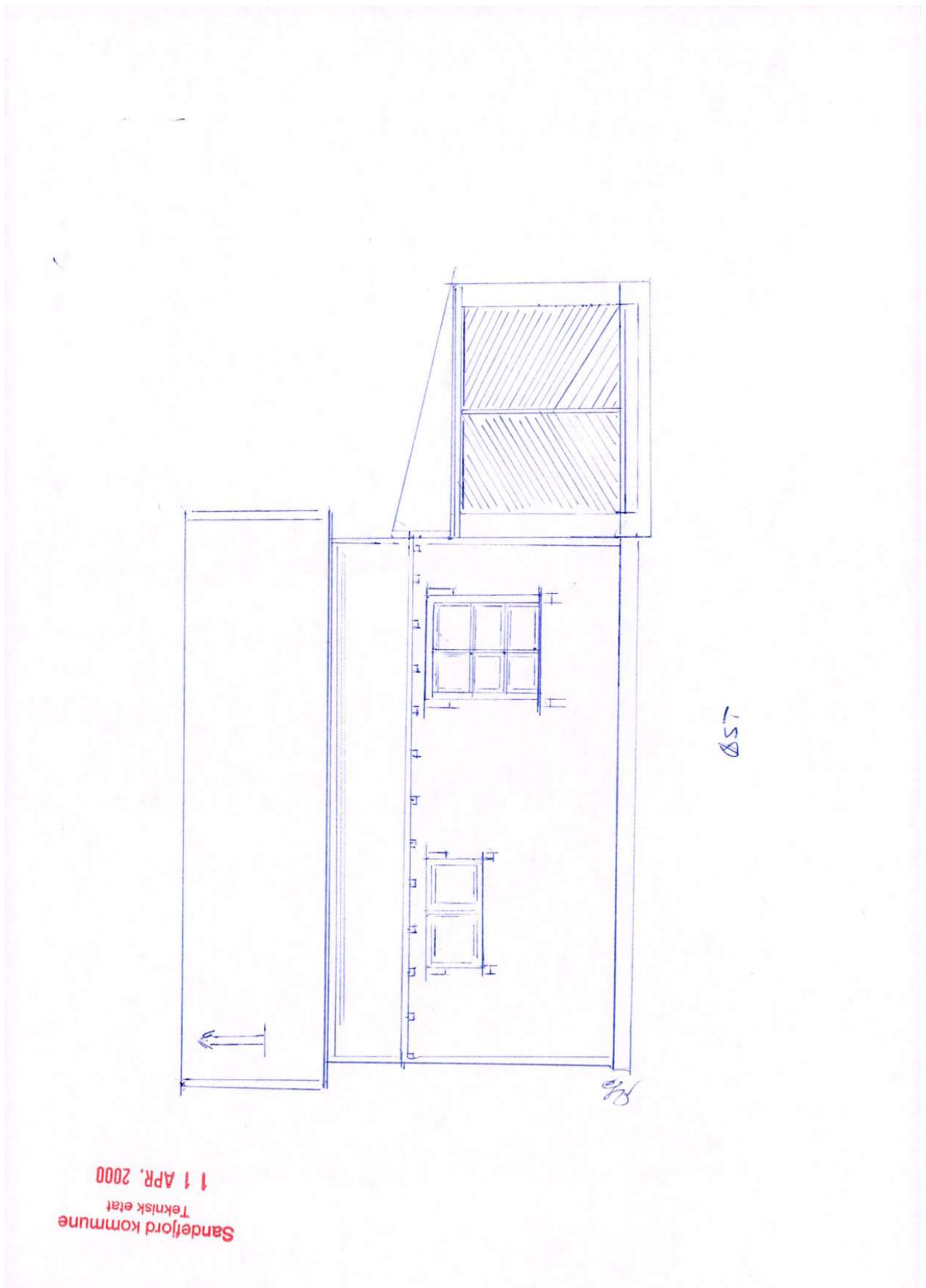
For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

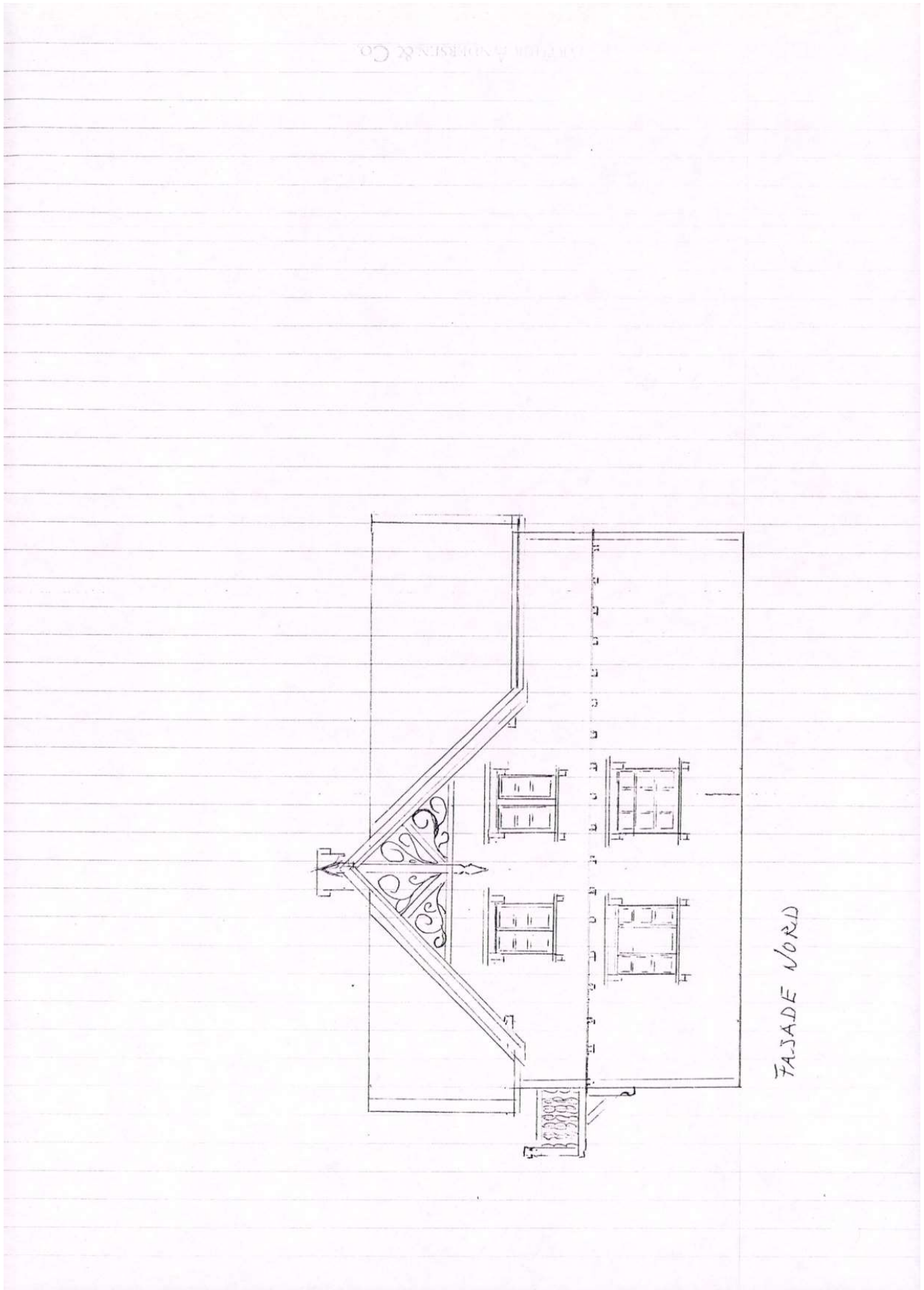
Vedlegg: Garasje og hybel



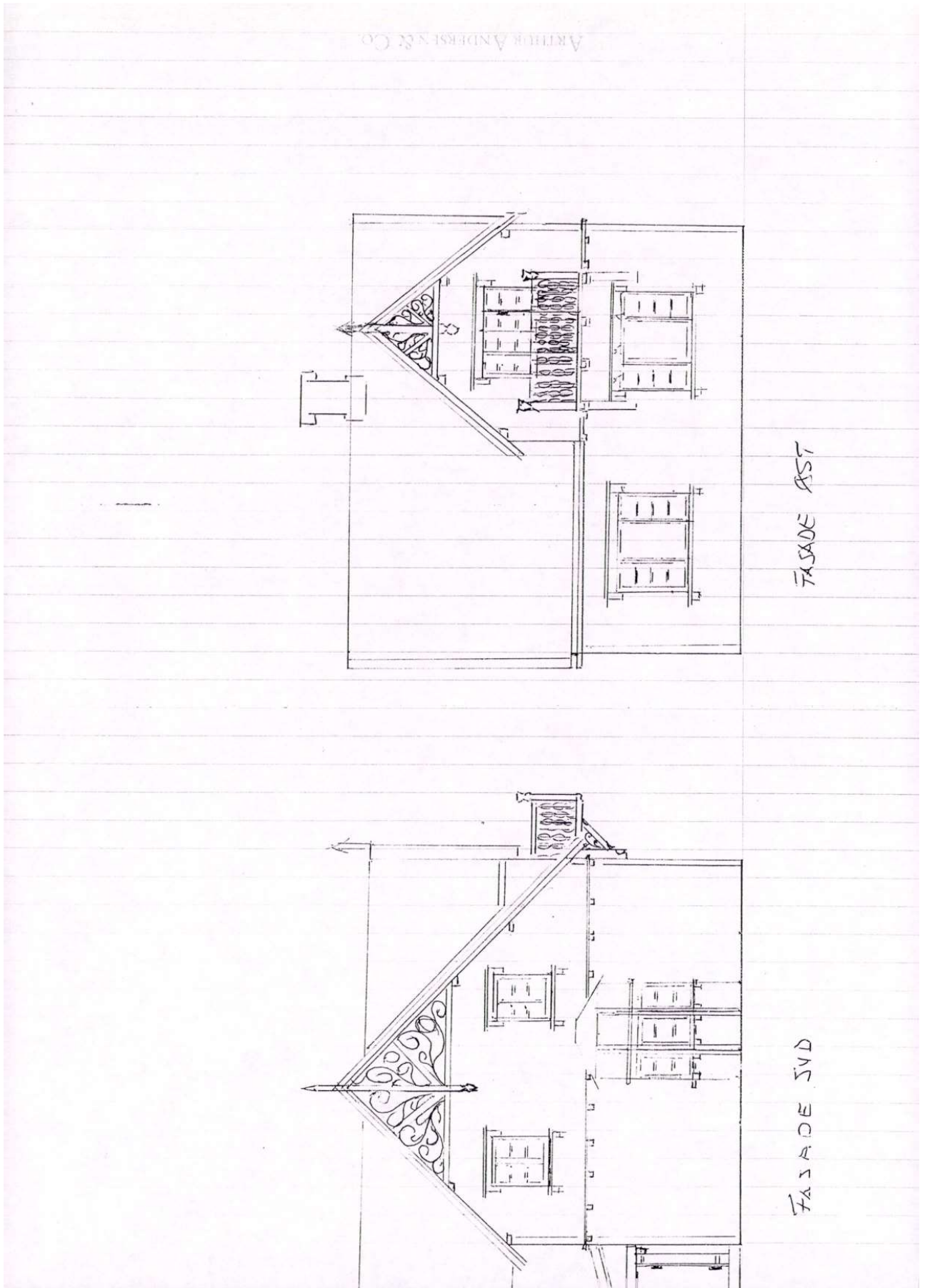
Vedlegg: Garasje og hybel



Vedlegg: Fasadeendring



Vedlegg: Fasadeendring



Vedlegg: Fasadeendring

21/15888

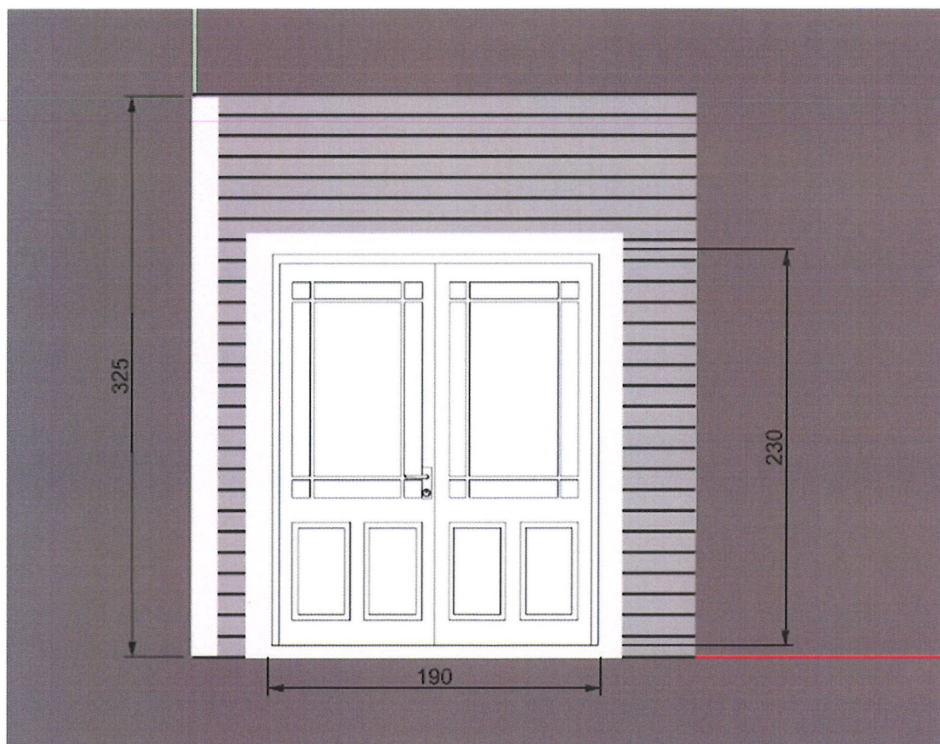
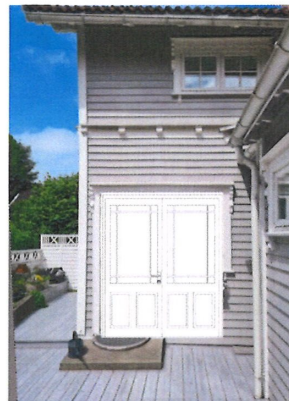
SANDEFJORD KOMMUNE

Dokumentsenteret

02 JULI 2021

Fasade-endring Hystadveien 78, Sør-side.

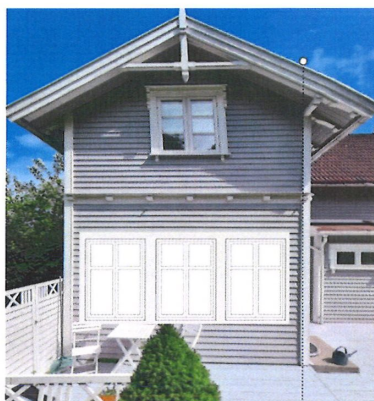
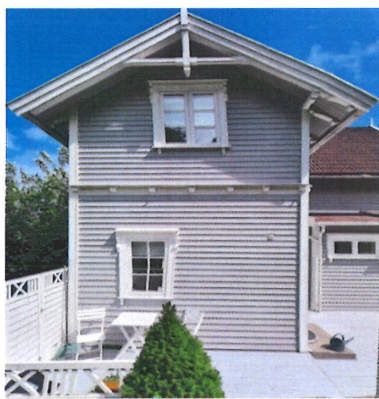
Ny dobbelt dør i gammel stil settes inn. Gammelt vindu og en enkel dør fjernes. Dekor rundt dør og vinduer følger resten av huset.



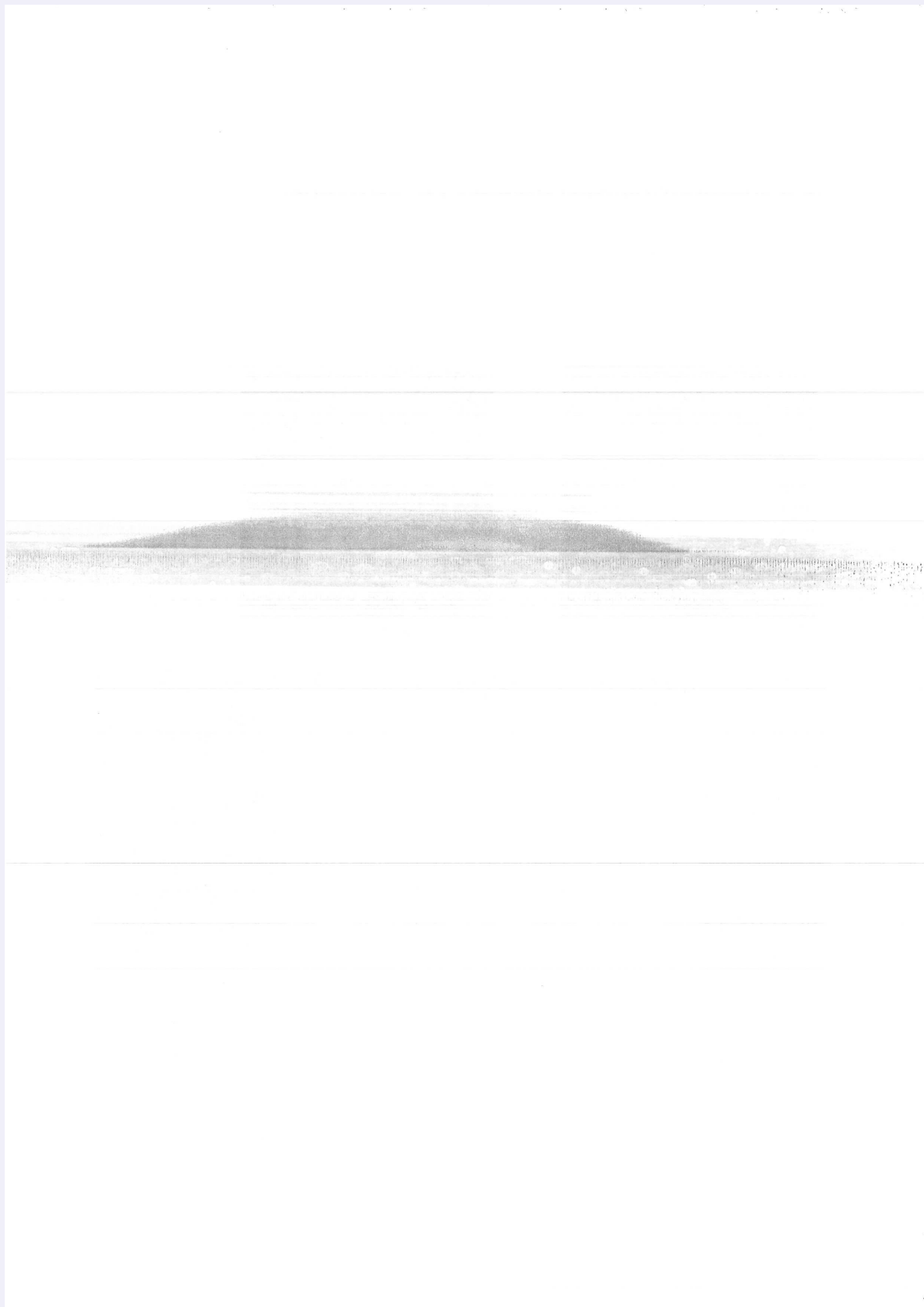
Vedlegg: Fasadeendring

Fasade-endring Hystadveien 78, Vest-side.

Gammelt vindu fjernes til fordel for tre nye. Listing og dekor som før.



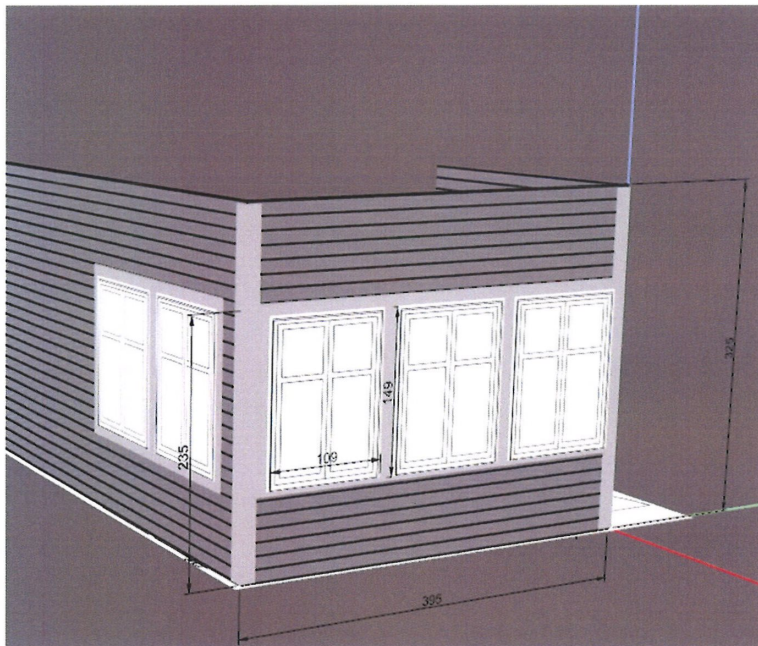
Vedlegg: Fasadeendring



Vedlegg: Fasadeendring

Fasade-endring Hystadveien 78. Nordside.

To nye vinduer settes inn.





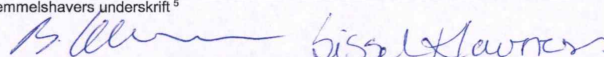
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

| | | |
|---|----------------------|---|
| Innsenders navn (rekvirent): Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS | | Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 1048024 Tinglyst: 01.02.2024 STATENS KARTVERK |
| Adresse: Postboks 294, Bragernes | | |
| Postnummer: 3001 | Poststed: Drammen | |
| Fødselsnr./Org.nr. 982 370 310 | Ref.nr. 41979 | |

| 1. Hjemmelshaver (avgiver) | |
|----------------------------|----------------------------------|
| Navn | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) |
| Bjørn Klaveness | 280458 [redacted] |
| Sissel Nøkleholm Klaveness | 270662 [redacted] |

| 2. Eiendom (avgivers) ³ | | | | | |
|------------------------------------|-------------|------|------|------|------|
| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 3804 3907 | Sandefjord | 118 | 37 | | |

| 3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B | | | | | |
|---|---|----------------------------------|------|------|------|
| A | Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴ | | | | |
| | Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. |
| B | Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse) | | | | |
| | Navn | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | | | |
| | AS Klavenessbygg | 930 494 003 | | | |

| | |
|------------------|---|
| Dato 02.01.24 | Hjemmelshavers underskrift ⁵  |
|------------------|---|

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Eiendommen kan ikke overskjøtes, pantsettes m.m. uten skriftlig samtykke fra AS Klavenessbygg, org.nr. 930 494 003.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷**6. Underskrifter**

Sted og dato

02.01.24

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

B. Olsen Gissel Klaveness

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

TINGLYST

26 AUG. 2004

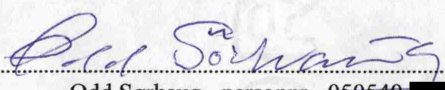
SANDEFJORD TINGRETT
DAGBOKNR.: 5940

ERKLÆRING

Undertegnede, grunneier av eiendommen Hystadveien 78, gnr. 118, bnr. 37 i Sandefjord, samtykker i følgende vilkår for bygging av steinmur langs offentlige avløpsledning som ligger over eiendommen:

1. Muren settes opp av steinblokker ca. 2 m fra off. avløpsledning som kan flyttes ved eventuelle reparasjoner, vedlikehold eller omlegging.
2. Sandefjord kommune er uten ansvar for setninger eller andre skader på steinmuren som ligger nærmere offentlige vann- avløpsledninger enn 4.0 m i forbindelse med reparasjon, vedlikehold eller omlegging av offentlige VA-ledninger som ligger over eiendommen.
3. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på eiendommen gnr. 118, bnr. 37.

Sandefjord, den ^{26/8}.....2004


.....
Odd Sørhaug, personnr. 050540 [REDACTED]
Eier



Doknr: 5940 Tinglyst: 26.08.2004 Emb. 029
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

23. APR. 1999

SANDEFJORD SØRENSKRIVEREMBETE

DAGBOKNR: 2259

ERKLÆRING

På eiendommen Hystadveien 78, gnr. 118, bnr. 37, bygningsnr. H18B3 2408 skal uthus tilkobles offentlig vann- og avløpsnett.

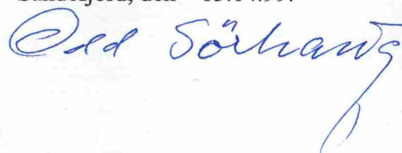
Sandefjord kommune vil ikke beregne tilknytningsavgift for vann og avløp så lenge bygningen ikke fradeles eiendommen, seksjoneres, selges eller utvides.

Foretas det slike endringer som nevnt ovenfor, plikter eieren skriftlig å varsle teknisk etat i kommunen. Det vil da bli beregnet tilknytningsavgift for vann- og avløp, etter gruppe 3, som i 1999 er kr. 17.272,- inkl. mva. for vann og kr. 32.298,- inkl. mva. for avløp.

Kommunen har rett til å kontrollere disponeringen av bygget.

Denne erklæring tinglyses som hefte på gnr.118 , bnr. 37 i Sandefjord. Den kan ikke avlyses uten samtykke av Sandefjord kommune.

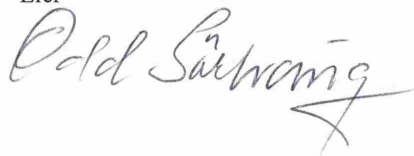
Sandefjord, den 13.04.99.



Odd Sørhaug

P.nr. 050540

Eier



Doknr: 2259 Tinglyst: 23.04.1999 Emb. 029
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Notater

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.

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 oppgjøret 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 landbrukseieendom, 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 tuner/en/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: 2865260080 / Ellen Thuve Berntsen, tlf. 41432411
Hystadveien 78, 3208 Sandefjord
Gnr. 118, bnr. 37 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: 2865260080
Salgsoppgaven er sist oppdatert 31.03.2026

Ellen Thuve Berntsen
Eiendomsmegler

414 32 411
ellen.berntsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Sandefjord
Postboks 216, 3201 SANDEFJORD

eiendomsmegler1.no