PRIVATMEGLEREN
SANDEFJORD

TRUDVANGVEIEN 44

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattest

IKommuneplankart

Eiendomskart

Ledningskart

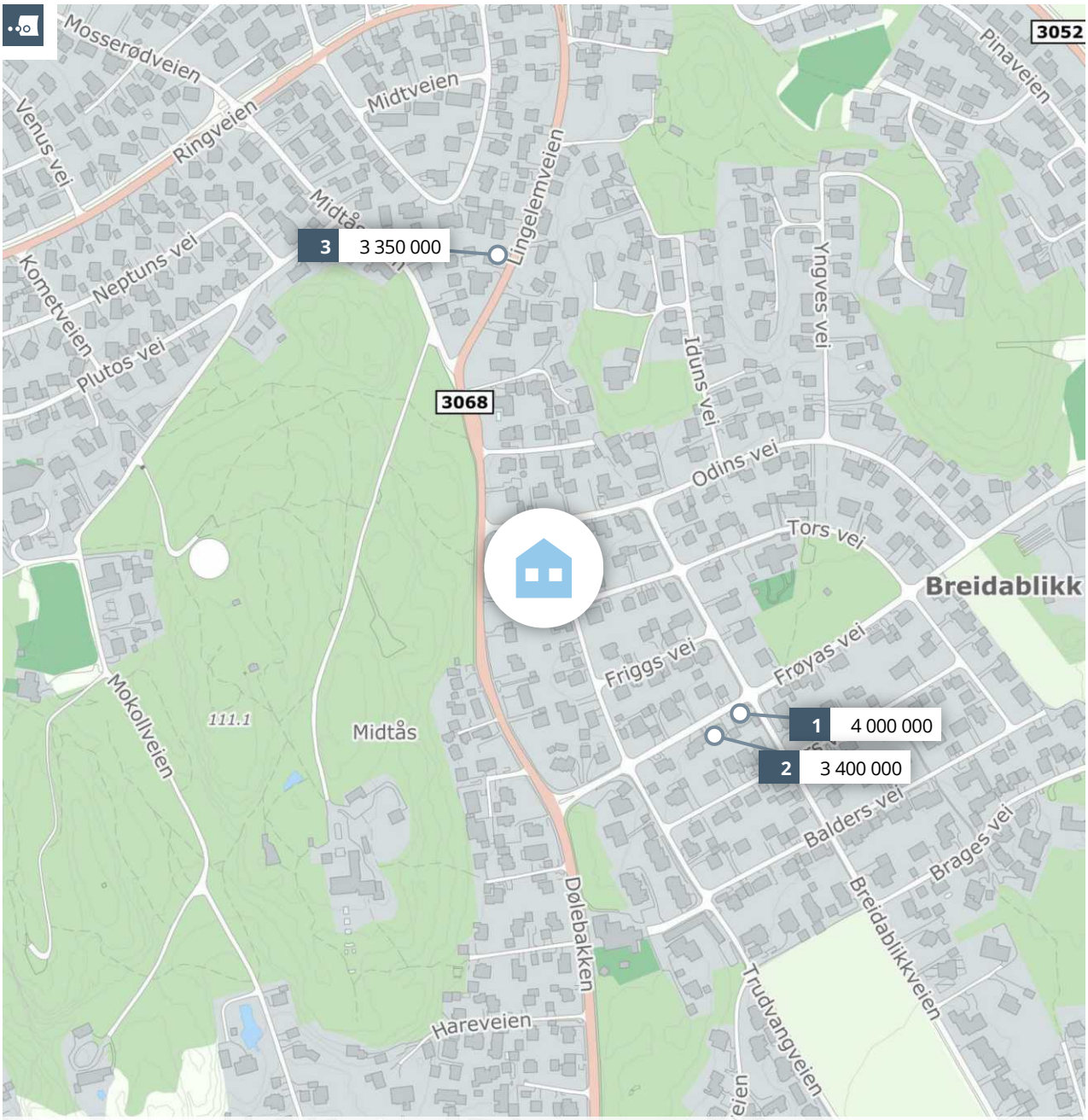
Tinglyst erklæring

Husleiekontrakter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
TRUDVANGVEIEN 44

Rapport utført av PrivatMegleren Sandefjord den 16.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Elin Tveter.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trudvangveien 44, 3216 SANDEFJORD

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 44 BNR 64 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3907 SANDEFJORD GRUNNKRETS BREIDABLIKK

Verdivurdert til

2 000 000

-	2 000 000	7 380
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	271 m²	- m²	- m²	56 m²	- m²	53 m²
Tomt						878 m²
Byggeår						1950

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

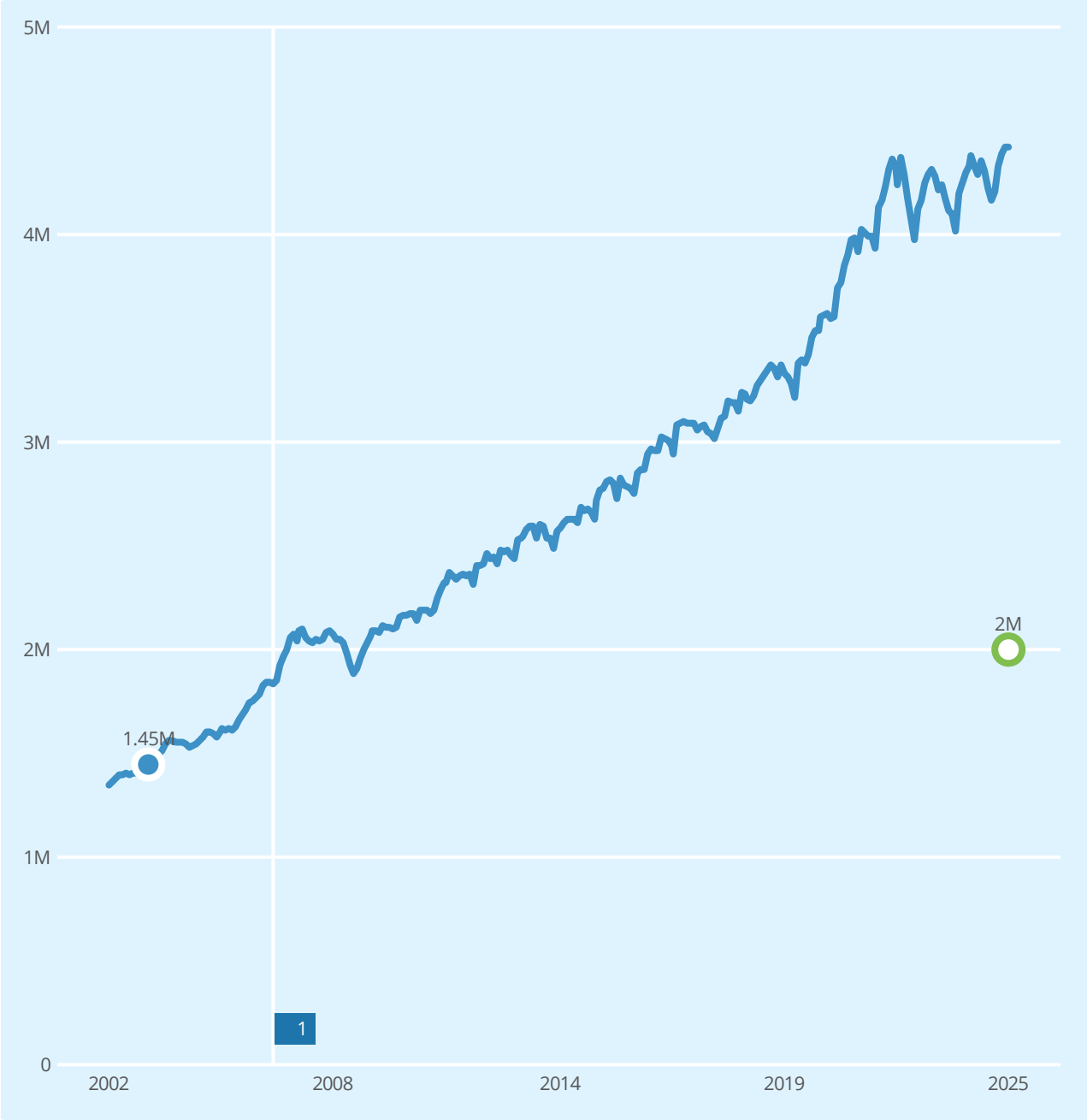
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frøyas vei 11 A 102 m² 1998 290 m² 3 sov				10.05.2021	3 590 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**39 216**
2	Frøyas vei 9 B 94 m² 1998 275 m² 3 sov				23.04.2024	3 590 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**36 170**
3	Lingelemveien 4 166 m² 1948 862 m² 3 sov				20.12.2019	3 190 000	**3 350 000**	0	3 350 000	**20 181**

Bolig over tre etasjer pluss loft, det er leiligheter i kjeller, 1.etasje og 2. etasje, bygget er oppført i tre over ringmur med støpt plate fra 1950.
Boligen fremstår med store setningsskader med tilhørende utfordringer i bygningskroppen.
Det bør påregnes større tiltak av boligen for å treffe dagens standard og bruk.
Før det settes inn tiltak mot setningsskader, bør det foretas en utredning hvorvidt det er lønnsomt og utbedre skader opp mot å rive bygget og føre opp ett nytt bygg. Ved oppføring av ny bolig, må det påregnes tiltak som pæling.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.09.2003		17.11.2003	1 350 000	1 450 000	-	1 450 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Omfattende setningsskader

Tomannsboliger til salgs i SANDEFJORD kommune nå

19
tomannsboliger til salgs

4.9M
4 665 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
68
dager

Tomannsboliger solgt i SANDEFJORD kommune siste 3 mnd

43
tomannsboliger solgt

4 220 000 Prisantydning i snitt
4 207 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
60
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

37 039 Vestfold fylke i snitt siste 3 mnd
36 756 SANDEFJORD kommune i snitt siste 3 mnd

7 380 Trudvangveien 44
Totalpris 2 000 000

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Trudvangveien 44 , 3216 SANDEFJORD

SANDEFJORD kommune

gnr. 44, bnr. 64

Sum areal alle bygg: BRA: 335 m² BRA-i: 271 m²



Befaringsdato: 11.04.2025 **Rapportdato:** 16.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21609-1369 **Referansenummer:** GO1655

Autorisert foretak: Holmane AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Barth **Vår ref:**

HOLMANE AS

DIN TAKSTMANN

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

Norsk takst

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

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

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

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

Holmane AS



Rapportansvarlig



Stian Barth

Uavhengig Takstingeniør

stian@holmane-as.no

934 87 975

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig over tre etasjer pluss loft, det er leiligheter i kjeller, 1. etasje og 2. etasje, bygget er oppført i tre over ringmur med støpt plate fra 1950.
Boligen fremstår med store setningsskader med tilhørende utfordringer i bygningskroppen.
Det bør påregnes større tiltak av boligen for å treffe dagens standard og bruk.
Før det settes inn tiltak mot settningsskader, bør det foretas en utredning hvorvidt det er lønnsomt og utbedre skader opp mot å rive bygget og føre opp ett nytt bygg.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp og beslag i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Tradisjonell terrasse, bygget i impregnert treverk.
Tradisjonell balkong for byggets art og tid, utført i impregnert treverk.
Utvendig trapp av betong med fliser som adkomst til boligen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, furu og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Målinger er foretatt i 1. etasje i stue og gang.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Måling er foretatt i bunnsvill i utforet yttervegg i stuen i kjeller.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24,1%.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Leilighetene i boligen varmes opp ved hjelp av vedovner, elektrisk gulvvarme på kjøkken i 1. etasje og elektriske panelovner

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i kjeller.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Det er feil fallforhold i baderommet.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i våtsoner er mot yttervegg og fast innredning på soverommet.

Bad i 1. etasje.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler det er målt 5mm motfall til sluk..
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner har fastmontert innredning og kjøkkeninnredning..

Bad i 2. etasje.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler det er målt 2mm motfall til sluk..
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Måling er foretatt i bunnsvill bak dusjkabinett hull tatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i kjeller.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og micro.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i 1. etasje.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i 2. etasje.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Tekn.-/vaskerom i kjeller.
Tekn.-/vaskerom med sluk i gulv.
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, vaskekum, varmtvannstank.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstankene er på ca. 200 liter og er fra 2003, 2004 og 2007.
Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskapene.
Røykdetektorer plassert i alle etasjer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser og fjell.
Dreneringen er fra 2007.
Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Relativ flat tomt med opparbeidet plenarealer, singel og prydbusker/hekk.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2004. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank av ukjent type plassert i kjeller. Oljetank er fra 1950.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom i kjeller. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som gjenspeiler dagens bruk.
Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres slik det er vist på originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Garasje

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

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

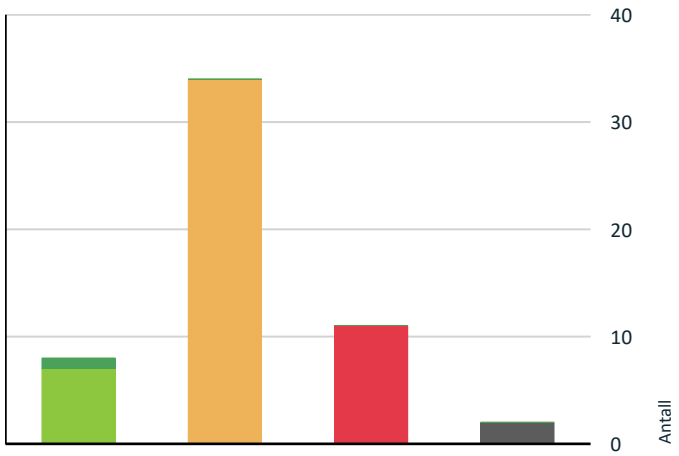
Garasje

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

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Sammendrag av boligens tilstand

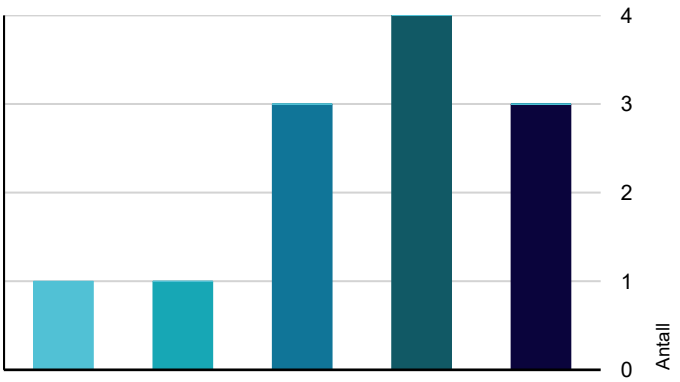
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, arealer og
beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdages ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Innvendige tette skrå -/flate tak uten tilgang til konstruksjoner er kun
vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonssperrer er således ikke vurdert
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje, skadedyr som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne
oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Det er opplyst av eier om at det foreligger en rapport som utreder de setningsskader som er anført på boligen, denne rapporten er ikke tilgjengelig for takstmannen og det vil derfor kunne være avvik fra tilstandsanalysen som er utfør og rapport som er utført tidligere. eier må derfor fremlegge denne rapporten til en ny eier slik at han er godt orientert om de skader som er kommet og videre konsekvenser for bygget som dette vil ha for bygget.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Utvendig > Nedløp og beslag**	Gå til side
!	**Utvendig > Vinduer eldre årgang**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkongdører**	Gå til side
!	**Utvendig > Terrasse 1. etasje**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Oljetank — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Ytterdør — Gå til side
- Utvendig > Balkong 2. etasje — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Felles trapp mellom etasjer — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Spesialrom > Kjeller > Tekn.-/vaskerom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i stål.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Veggkonstruksjon

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Ingen umiddelbare tiltak når det gjelder misfarging, men hold konstruksjonen under oppsyn for å avdekke en eventuell utvikling og behov for tiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 3 Vinduer eldre årgang

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Ytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på døren.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 3 Balkongdører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Terrasse 1. etasje

Tradisjonell terrasse, bygget i impregnert treverk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Det er registrert råteskader på terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Andre tiltak:

Det må påregnes oppgradering/vedlikehold av terrassen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Balkong 2. etasje

Tradisjonell balkong for byggets art og tid, utført i impregnert treverk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten av forventet brukstid er gjenstående på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av terrasse for å opprettholde forventet brukstid.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong med fliser som adkomst til boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Løse fliser i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

flikser må monteres.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Boligen har registrert både elde og slitasje i overflater TG settes derfor med bakgrunn av alder, slitasje, sprekker og merker som er på overflatene i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må overflatene i boligen renoveres/pusses opp.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Målinger er foretatt i 1. etasje i stue og gang.

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 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 15mm avvik i stue.
Det er målt 60mm avvik i gang.
det er stedvis vesentlig knirk i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er store setningsskader på boligen som er anført og må utbedres for at boligen skal kunne bli innenfor krav om høydeavvik.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle tiltak mot radon i bygget.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Måling er foretatt i bunnsvill i utforet yttervegg i stuen i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24,1%.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



TG 2 Felles trapp mellom etasjer

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er betydelig knirk i trapp.

Høyde på rekkverk er målt til 80cm.
Åpninger i rekkverk er målt til 13cm.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Avviket må ses på i sammenheng med setningsskader på boligen.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 1 Oppvarming

Leilighetene i boligen varmes opp ved hjelp av vedovner, elektrisk gulvvarme på kjøkken i 1. etasje og elektriske panelovner

Tilstandsrapport

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på fliser.
Vindu plassert i våtsonen og er ikke i materialet som er tilpasset for denne plasseringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes for å unngå fukt/råteskader på konstruksjonen/bygningsdelen.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Det er feil fallforhold i baderommet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Avviket på ses på i sammenheng med setningsskader som er påvist boligen.
Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på flis.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes ny oppbygning av fall på badet.
Alder på baderommet tilsier at det bør beregnes totalrenovering på baderommet når det først skal gjøres tiltak for utbedring av fallforholdene i rommet.

Kostnadsestimat: Over 300 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i våtsoner er mot yttervegg og fast innredning på soverommet.

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.

1. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2004 **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
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på fliser.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler det er målt 5mm motfall til sluk..

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Avviket på ses på i sammenheng med setningsskader som er påvist boligen.
Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på flis.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes ny oppbygning av fall på badet.
Alder på baderommet tilsier at det bør beregnes totalrenovering på baderommet når det først skal gjøres tiltak for utbedring av fallforholdene i rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner har fastmontert innredning og kjøkkeninnredning..

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

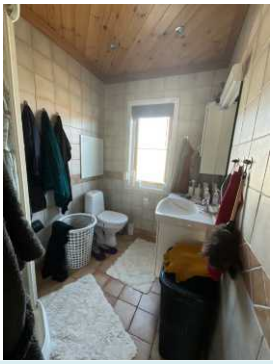
Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dør plassert i våtsonen og er ikke i materialet som er tilpasset for denne plasseringen.
Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes for å unngå fukt/råteskader på konstruksjonen/bygningsdelen.



2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler det er målt 2mm motfall til sluk..

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Avviket på ses på i sammenheng med setningsskader som er påvist boligen.
Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på flis.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes ny oppbygning av fall på badet.
Alder på baderommet tilsier at det bør beregnes totalrenovering på baderommet når det først skal gjøres tiltak for utbedring av fallforholdene i rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Måling er foretatt i bunnsvill bak dusjkabinett hull tatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og micro.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre bruksmerker/skader og skjevheter på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes utbedringer og justering av innredning for å opprettholde forventet brukstid på innredningen.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

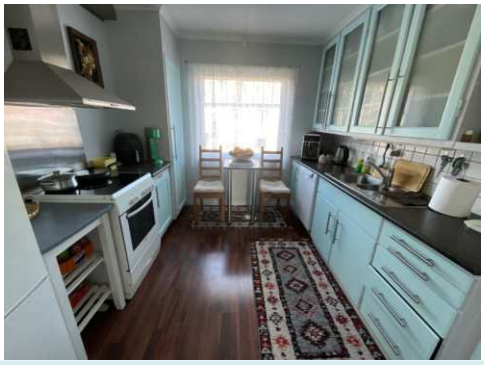
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre bruksmerker/skader og skjevheter på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes utbedringer og justering av innredning for å opprettholde forventet bruk på innredningen.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



SPESIALROM

KJELLER > TEKN.-/VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Tekn.-/vaskerom med sluk i gulv.
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, vaskekum, varmtvannstank.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på innredning og overflater i rommet.
Rommet oppfyller ikke dagens krav om våtrom og kan ikke betraktes som ett våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold/oppgradering av rommet må påregnes for å opprettholde tiltenkt funksjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er påvist andre avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler nøkkel for å kunne vurdere inne i rørskap.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

fremskaff nøkkel for å kunne avdekke forhold i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstankene er på ca. 200 liter og er fra 2003, 2004 og 2007.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten av forventet brukstid er gjenstående.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskapene.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. 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 er ingen åpenbare feil som er avdekket, men på bakgrunn av alder anbefales det en gjennomgang av anlegget utført av autorisert bedrift.



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykdetektorer plassert i alle etasjer.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Apparater fra 2013.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser og fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2007.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Det er registret store setningsskader på boligen.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.

Det må påregnes større utbedringer for å rette opp boligen slik den fremstår i dag.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Relativ flat tomt med opparbeidet plenarealer, singel og prydbusker/hekk.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2004. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 3 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type plassert i kjeller. Oljetank er fra 1950.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak
• Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasje oppført over gulv av betong med murt kant av lettklinkerblokker.
Vegger av bindingsverk som er utvendig kledd med liggende kledning.
Prefabrikkerte takstoler med undertak tekket med betongtakstein.
Renner og nedløp i stål.
Garasjen har vindu, ytterdør og leddport med automatisk port åpner.
Det er innlagt strøm i bygningen.

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

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegninger, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Eldre enkelt garasje tradisjonelt oppført i mur.
Pusset fasade, saltak med betongtakstein.
Innvendig gulv av betong.
Manuell garasjeport.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

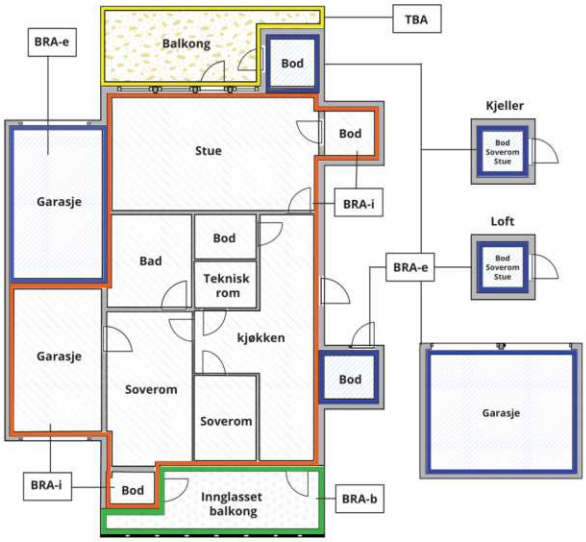
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller	75			75			75
1. Etasje	83			83	50		83
2. Etasje	83			83	6		83
Loft	30			30		53	83
SUM	**271**				**56**	**53**	**324**
SUM BRA	**271**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Gang, Lagerrom 1, Lagerrom 2, Gang 2, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Tekn.-/vaskerom		
1. Etasje	Stue, Spisestue, Kjøkken, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Trapperom		
2. Etasje	Trapperom, Stue, Spisestue, Kjøkken, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad		
Loft	Uinnredet loft		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom i kjeller. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som gjenspeiler dagens bruk. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres slik det er vist på originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Sannsynlig at branncelleinndeling ikke er ihht. dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring fra eier

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hverken krav om dagslysflate eller rømning via vindu er ivaretatt i kjeller.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	190	81
Garasje	0	46
Garasje	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	Stian Barth	Takstingeniør
	Tor Henrik Mandt Norberg	Kunde
	Ann Charlott Styrvold Farmen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	44	64		0	877.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Trudvangveien 44

Hjemmelshaver

Farmen Ann Charlott Styrvold, Norberg Tor Henrik Mandt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett veletablert boligfelt med kort avstand til Sandefjord sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	31.03.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.04.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	10.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GO1655

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sandefjord

Oppdragsnr.
33250038

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ann Charlott Styrvold Farmen	Tor Henrik Mandt Norberg

Gateadresse
Trudvangveien 44

Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3216

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 3848380

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Betydelige setningsskader på boligen.

Document reference: 33250038

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2004

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, tilbakeslag i kjeller.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe fukt i kjeller.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekker i pipe.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, setningsskader.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt i kjeller, usikker på om det er sopp eller ikke.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Gjennomgang av el-anlegg

Arbeid utført av: Moer Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-anlegg kontrollert.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 33250038

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tomannsbolig

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, to leiligheter godkjent.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller er innredet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boligen står som sikkerhet for boliglån, dette vil bli slettet ved salg. Vann og avløp fra nabo går over tomta.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller er innredet, men ikke godkjent.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Setningsskader.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 33250038

Tilleggskommentar

Betydelige setningsskader. Ukjent omfang. Har vært rettssak mot kommunen angående disse setningsskadene. Selger mente kommunen var ansvarlig. Selger tapte saken. Det er oljetank i kjeller.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 33250038

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Charlott Farmen	e9ae106fb54d47cc018be59 b7c59999aea5bc102	09.04.2025 14:30:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Henrik Norberg	fa2ac4c00591cfd48129349e 52e361fb2b6c8049	03.04.2025 07:04:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 3325003 8

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

KOMMUNEINGENIØREN
I SANDAR

TELEF 3470. - PERS. 3480.

FERDIGATTEST

Byggeanmeldelse nr. 168 / 1949

Eiendom: Breidablik VI gårdsnr. 44 bruksnr. 64

Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide: 2 etasje to-mannsbolig på 3 værelser, kjøkken bad og W.C i hver etasje.

er utført etter bestemmelser i bygningslov og forskrifter.

Anmerkninger: " Amerikansk bindingsverk "

Sandar kommuneingeniørkontor 5. juli 1950

Johs. Nordsveen

kontrollør.

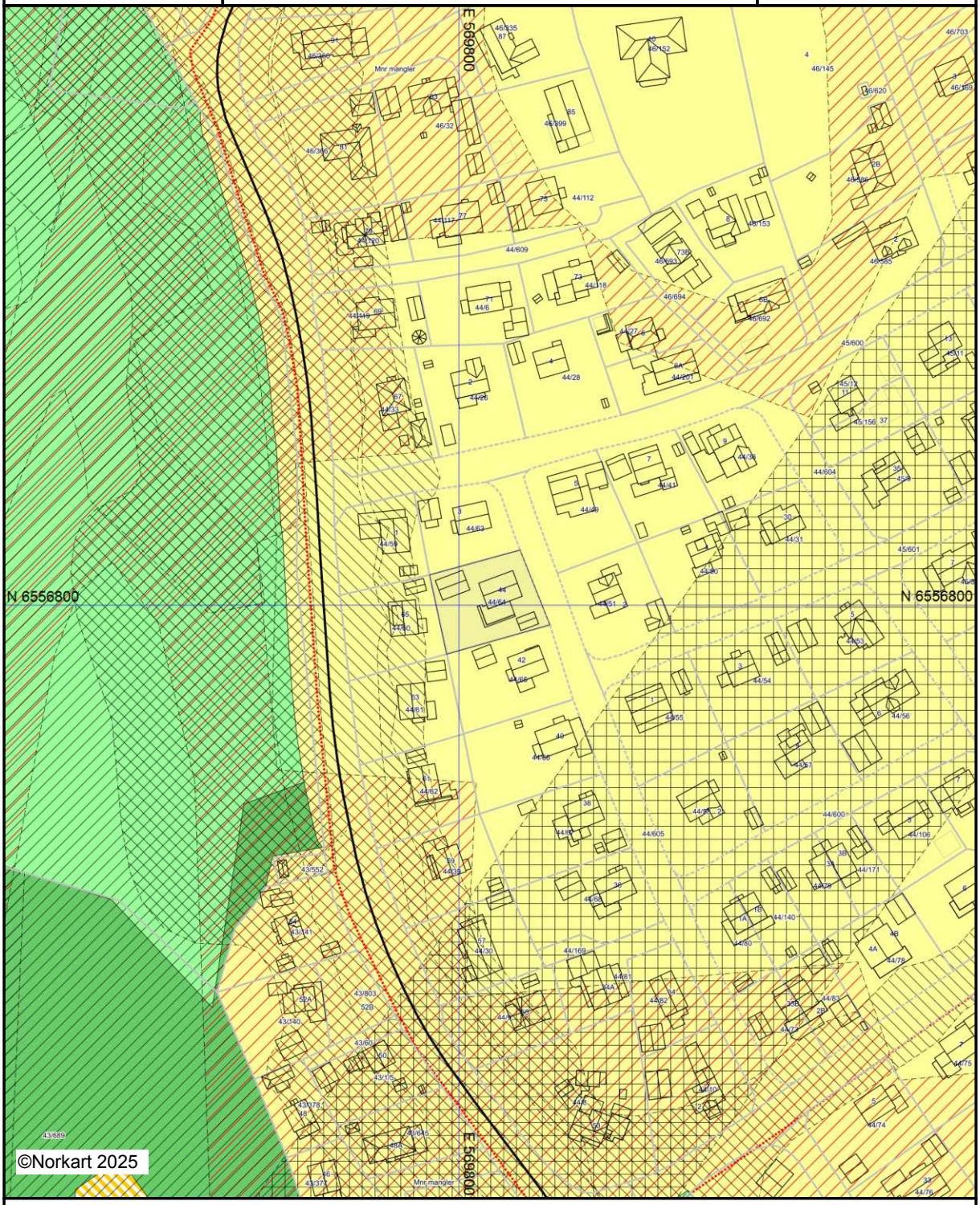
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 44/64
Adresse: Trudvangveien 44
Utskriftsdato: 31.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Utskriftsdato: 31.03.2025

Eiendomskart for eiendom 3907 - 44/64//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	877,90 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vegkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6556800,02	**Øst**	569813,3	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6556818,15	569820,14	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	30,93	
2	6556793,46	569830,02	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,59	
3	6556783,91	569796,04	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,30	
4	6556809,91596052	569790,325003756	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,63	

Sandefjord kommune

Ledningskart

Eiendom: 44/64
Adresse: Trudvangveien 44
Dato: 31.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/1903/29
Uthentet 2025-04-01 09:51

Kr. S.T. -408.-

Bl. nr. 727 b.
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO
12-59

Skjøte

Avskrift av Skjøte av dagbok nr. 1903 Nr 64.
Sandar sorenskriverembete

Ld. merke.
kr. 25.-

Undertegnede Sandar kommune, født (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Anton A. Nedrebö, født 29/3-1913. (Datum og årstall)

min/vår eiendom Breidablikk VI.

g.nr. 44 br.nr. 64 av skyld mk. 0,02 Sandar herred [1])

matr.nr. til gate/vei i [1])

for en kjøpesum stor kr. 2.192,50 -totusenetthundredeognittito 50/100

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser Sandar kommune forbeholder seg rett til å legge vann-og kloakkledning over tomten.

Sandar kommune den 18.april 1961.
Sandar Kommune Bjarne Vangstein.

(Utstederens underskrift)
ordfører Thor Becker.

Vi/jeg bekrefter herved at

har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Husleiekontrakt

Denne leiekontrakten regulerer, sammen med husleieloven, leierens og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet. Ved leie av husrom, skal det skrives kontrakt.

Det kan ikke avtales noe som er mindre gunstig for leietakeren enn det som følger av husleieloven.

Dere kan fylle ut kontrakten digitalt eller på utskrift. Kontrakten skrives ut i minst to eksemplarer og undertegnes av utleier(e) og leietaker(e).

Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i **Postens løsning for e-signering**.

Les mer om leie av bolig på www.forbrukerradet.no/forside/bolig/husleie

1. Partene i avtalen

! *Dersom leier eller utleier er under 18 år, må en fullmektig undertegne avtalen.*

Utleier(e)

Navn: Tor Henrik Norberg

Adresse: Kathrineborggata 46

Postnr./sted: 3208 Sandefjord

E-post: tor.norberg@sandefjordbredband.net

Tlf.nr.: 911 46 022 Fødselsdato/org.nr: 19.07.1978

Utleiers evnt. fullmektig eller utleier nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn: Ann Charlott Farmen

Adresse: Salmakerløkka 6

Postnr./sted: 3212 Sandefjord

E-post: anncharlott14@hotmail.com

Tlf.nr.: 909 54 508 Fødselsdato/org.nr: 30.04.1979

Leier(e)

! *Er dere flere enn to leiere, bruk eget ark. Alle må skrive under for å ha lik økonomisk forpliktelse overfor utleier (solidaransvar).*

Navn: Virmantas Kunelis

Adresse: Trudvangveien 44, 2. etg

Postnr./sted: 3216 Sandefjord

E-post: Virmantask@gmail.com

Tlf.nr.: 925 42 290 Fødselsdato/org.nr:

Leiers evnt. fullmektig eller leietaker nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn: Silvja Kuneliene

Adresse: Trudvangveien 44, 2 etg

Postnr./sted: 3216 Sandefjord

E-post: silvak0315@gmail.com

Tlf.nr.: 968 04 452 Fødselsdato/org.nr:

2. Eiendommen

Adresse: Trudvangveien 44, 2. etg.

Gr. nr.: Br.nr: Seksjonsnr.: Leilighetsnr.: 2. etg.

Kommune: Sandefjord

3. Leieavtalen gjelder

(●) A: Hus eller leilighet

( ) B: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus

( ) C: Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig

! *Leier har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern.*
Se husleieloven § 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

( ) D: Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.

! *Leier har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.*

( ) E: Lager/annet lokale

Antall rom: 3 Bad (✓) Kjøkken (✓) Antall boder: Antall parkeringsplasser: 2

Husrommet leies ut:

( ) Møblert ( ) Umøblert (✓) Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold - Spesifiser:

Oppvaskmaskin (blir ikke reparert eller erstattet av utleier, når den ikke lenger fungerer).

! *Strålevernforskriften krever at utleier måler nivået av radon i utleieboliger. Les mer på www.dsa.no/radon.*

Er det målt radon? (●) Nei ( ) Ja Hvis ja, når ble det målt? (dd.mm.åååå):

4. Avtalt husleie

! *Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie.*

Avtalt husleie per måned er kroner: 9300,-

Leien betales forskuddvis hver måned innen denne datoen: 1

Leien betales til dette kontonummeret: 2480.03.51789

4. Avtalt husleie

Strøm og oppvarming

☐ A: Inkludert i leien

☐ B: Betales samtidig i tillegg til leien. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske kostnader.

Forskudd per måned er kr: .....

☉ C: Ikke inkludert i leien.

Leier har egen måler og må tegne eget abonnement, fra dato: 16.07.2022

Vann- og avløpsavgifter

☐ A: Inkludert i leien

☐ B: Beregnes etter målt forbruk. Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med leien. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til vann- og avløp.

Forskudd per måned er kr: .....

TV/Internett

☐ Kabel-TV er inkludert ☑ Internett er inkludert

5. Leieforholdets form og varighet

☉ **A: Tidsubestemt avtale**

Leieforholdet løper til det blir sagt opp av én av partene, og starter (dato og klokkeslett): 16.07.2022, kl. 12:00

Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og skal være på (antall måneder): 3

Eller

☐ **B: Tidsbestemt avtale**

! *En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn 3 år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt 3B) kan minstetiden være 1 år. Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 5 år (jf. punkt 3D).*

Leieforholdet starter (dato og klokkeslett): .....

Leieforholdet opphører uten oppsigelse (dato og klokkeslett): .....

☐ Kryss her hvis partene har avtalt en gjensidig oppsigelsesrett. Fristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og er på (antall måneder): .....

☐ Kryss her hvis avtalen ikke kan sies opp av noen av partene i den avtalte perioden.

5. Leieforholdets form og varighet

B: Tidsbestemt avtale - Hvis kortere oppsigelsesfrist

! *Kortere leietid enn lovens minimum 3 og 1 år kan avtales. Begrunnelsen **må** være skriftlig for å gjelde:*

☐ A: Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv, eller andre som tilhører utleiers husstand.

☐ B: Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen.
Spesifiser: .....

6. Depositum/garanti

! *Utleier dekker omkostninger til opprettelse av særskilt depositumskonto i leietakers navn. Depositum/garanti kan maks være på 6 måneders leie. Ingen parter skal kunne ta ut penger fra kontoen på egenhånd.*

? *Depositum/garanti er sikkerhet for skyldig leie, skader på rom/inventar, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen.*

● **A: Depositum**

Depositum på kr: 27.900,- Depositumskonto (kontonummer): .....

Eller

☐ **B: Garanti**

Garanti på kr: ..... Garantierklæring (vedlagt) utstedt av: .....

7. Ordensregler

! *Leieren må behandle husrommet med normal omsorg og i samsvar med avtalen. Leier må følge rimelige påbud og ordensregler fra utleier. Utleier skal informere om ordensregler i borettslag/sameie.*

Er dyrehold tillatt? ● Nei ☐ Ja Hvis ja, hvilke dyr? .....

Er røyking inne tillatt? ● Nei ☐ Ja

Andre forhold - Spesifiser:

8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

! *Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd a. Det skal i varselet framgå at utkasting vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkasting kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd b. Tvangsfravikelse etter tvangsloven § 13-2, 3. ledd c kan sendes direkte til namsmannen for effektuering.*

9. Særskilt vilkår

! *Når det er tatt et forbehold om at en bolig leies ut «som den er» betyr det at leier overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis leier oppdager mangler etter avtaleinngåelsen er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra leiesummens størrelse og andre forhold.*

☑ Boligen leies ut "som den er"

Annet - Spesifiser:

10. Antall eksemplarer/vedlegg

Antall eksemplarer 2 Antall vedlegg: 0

11. Underskrifter

! *Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i Postens løsning for e-signering. Forbrukerrådet oppfordrer begge partene til å lese gjennom hele avtalen før den signeres.*

Sted: Sandefjord Dato: 03.07.2022

Utleiers/fullmektiges underskrift: Leiers/fullmektiges underskrift:

Utleiers underskrift (hvis flere): Leiers underskrift (hvis flere):

! *Regler og praksis på området kan endres, og det kan være perioder hvor innholdet i kontraktene ikke er oppdatert. Forbrukerrådet fraskriver seg ethvert mulig ansvar for feil, utelatelser eller mangelfulle oppdateringer.*

1. Partene i avtalen

! Dersom leier eller utleier er under 18 år, må en fullmektig undertegne avtalen.

Utleier(e)

Navn: Tor Henrik Norbeus

Adresse: Kathrinebergs gt 4/6

Postnr./sted: 3208 SJ

E-post: tor.norbeus@sandefjord.bredband.net

Tlf.nr.: 91146022 Fødselsdato/org.nr: 190278

Utleiers evnt. fullmektig eller utleier nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn: ANN CHARLOTT FARMEN

Adresse: GALMAKERHØKRA 6

Postnr./sted: 3212 SANDEFJORD

E-post: anncharlott14@hotmail.com

Tlf.nr.: 90954508 Fødselsdato/org.nr: 30.04.79

Leier(e)

! Er dere flere enn to leiere, bruk eget ark. Leierne er solidarisk ansvarlige overfor utleier, og alle må skrive under kontrakten.

Navn: Albert Sundyk

Adresse:

Postnr./sted:

E-post: albertalbert10@hotmail.com

Tlf.nr.: 96826861 Fødselsdato/org.nr: 21/10/1969

Leiers evnt. fullmektig eller leietaker nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn: Beata Sundyk

Adresse:

Postnr./sted:

E-post:

Tlf.nr.: 93822720 Fødselsdato/org.nr: 26/07/1968

2. Eiendommen

Adresse: TRUOVNAGUN 44

Gr. nr.: ..... Br.nr: ..... Seksjonsnr.: ..... Leilighetsnr.: 1 etg

Kommune: SANDEFJORD

3. Leieavtalen gjelder

[X] A: Hus eller leilighet

[ ] B: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus

[ ] C: Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig

! *Leietaker har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern.*
Se husleieloven §§ 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

[ ] D: Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.

! *Leietaker har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.*

[ ] E: Lager/annet lokale

Antall rom: 3 Bad [X] Kjøkken [X] Antall boder: ..... Antall parkeringsplasser: garasje

Husrommet leies ut:

[ ] Møblert [ ] Umøblert [X] Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold - Spesifiser:

Kjøleskap + hv. vaer

4. Avtalt husleie

! *Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie.*

Avtalt husleie per måned er kroner: 9000,-

Leien betales forskuddvis hver måned innen denne datoen: 5 hver mnd

Leien betales til dette kontonummeret: 2480.03.51789 ~~oktober~~ novemper

For ~~oktober~~ ~~desember~~ november 4500,- 15 ~~desember~~

4. Avtalt husleie

Strøm og oppvarming

☐ A: Inkludert i leien

☐ B: Betales samtidig i tillegg til leien. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske kostnader.

Forskudd per måned er kr: .....

☒ C: Ikke inkludert i leien.

Leier har egen måler og må tegne eget abonnement, fra dato: 15nov. 2021

Vann- og avløpsavgifter

☐ A: Inkludert i leien

☐ B: Beregnes etter målt forbruk. Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med leien. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til vann- og avløp.

Forskudd per måned er kr: .....

TV/Internett

☐ Kabel-TV er inkludert ☒ Internett er inkludert

5. Leieforholdets form og varighet

☒ **A: Tidsubestemt avtale**

Leieforholdet løper til det blir sagt opp av én av partene, og starter (dato og klokkeslett): 15 nov 2021

Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og skal være på (antall måneder): 3 mnd.

Eller

☐ **B: Tidsbestemt avtale**

! *En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn 3 år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt 3B) kan minstetiden være 1 år. Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 5 år (jf. punkt 3D).*

Leieforholdet starter (dato og klokkeslett): .....

Leieforholdet opphører uten oppsigelse (dato og klokkeslett): .....

☐ Kryss her hvis partene har avtalt en gjensidig oppsigelsesrett. Fristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og er på (antall måneder): .....

☐ Kryss her hvis avtalen ikke kan sies opp av noen av partene i den avtalte perioden.

5. Leieforholdets form og varighet

B: Tidsbestemt avtale - Hvis kortere oppsigelsesfrist

! *Kortere leietid enn lovens minimum 3 og 1 år kan avtales. Begrunnelsen **må** være skriftlig for å gjelde:*

☐ A: Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv, eller andre som tilhører utleiers husstand.

☐ B: Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen.
Spesifiser: .....

6. Depositum/garanti

! *Utleier dekker omkostninger til opprettelse av depositumskonto. Depositum/garanti kan maksimalt være på 6 måneneders leie.*

? *Leier betaler inn depositum eller stiller garanti som sikkerhet for skyldig leie, skader på rom/inventar, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen*

☐ **A: Depositum** 7/1-2022

Depositum på kr: 27.000,- Depositumskonto (kontonummer): .....

Eller

☐ **B: Garanti**

Garanti på kr: ..... Garantierklæring (vedlagt) utstedt av: .....

7. Ordensregler

! *Leieren må behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med avtalen.*
Leieren må følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Er dyrehold tillatt? ☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, hvilke dyr? .....

Er røyking inne tillatt? ☒ Nei ☐ Ja

Andre forhold - Spesifiser:

.....

8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

! *Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. samme lovs § 13-2, 3.ledd (a). Det skal i varselet framgå at utkasting vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkasting kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. § 13-2, 3.ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven.*

9. Særskilt vilkår

Når det er tatt et forbehold om at en bolig leies ut «som den er» betyr det at leier overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis leier oppdager mangler etter avtaleinngåelsen er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra leiesummens størrelse og andre forhold.

☒ Boligen leies ut "som den er"

Annet - Spesifiser:

10. Antall eksemplarer/vedlegg

Antall eksemplarer 2 Antall vedlegg: 0

11. Underskrifter

Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i Postens løsning for e-signering.
Forbrukerrådet oppfordrer begge partene til å lese gjennom hele avtalen før den signeres.

Sted: Sandefjord Dato: 9/10-21

Utleiers/fullmektiges underskrift:

Leiers/fullmektiges underskrift: Albert Surolyk

Utleiers underskrift (hvis flere):

Leiers underskrift (hvis flere):

Regler og praksis på området kan endres, og det kan være perioder hvor innholdet i kontraktene ikke er oppdatert. Forbrukerrådet fraskriver seg ethvert mulig ansvar for feil, utelatelser eller mangelfulle oppdateringer.

Trudvangveien 44

Nabolaget Breidablikk - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Mokollen skole (1-10 kl.) 80 elever, 7 klasser	12 min 0.8 km	
Mosserød skole (1-7 kl.) 416 elever, 23 klasser	15 min 1.1 km	
Sande skole (1-7 kl.) 263 elever, 13 klasser	16 min 1.3 km	
Moe skole (1-10 kl.) 138 elever, 16 klasser	25 min 1.8 km	
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.... 421 elever, 24 klasser	7 min 0.5 km	
Sandefjord videregående skole 1880 elever	6 min 3 km	
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	8 min 4.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Jahreporten Linje 138, 139	3 min 0.2 km	
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	18 min 1.4 km	
Sandefjord lufthavn Torp	11 min	

BARNEHAGER

Breidablikk Kanvas-barnehage (1-5 ... 50 barn	3 min 0.2 km	
Trudvang barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km	
Sverstad barnehage (1-5 år) 28 barn	9 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Mosserød	14 min
Coop Prix Sperretorvet	19 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Hvaltorvet Kjøpesenter	23 min
Apotek 1 Hvalen Sandefjord	22 min
Sandefjord Vinmonopol	25 min

SPORT

Breidablikk ungdomsskole	8 min
Frøyas vei Balløkke	8 min
Pro Gym Sandefjord	20 min
EVO Sandefjord Vest	26 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

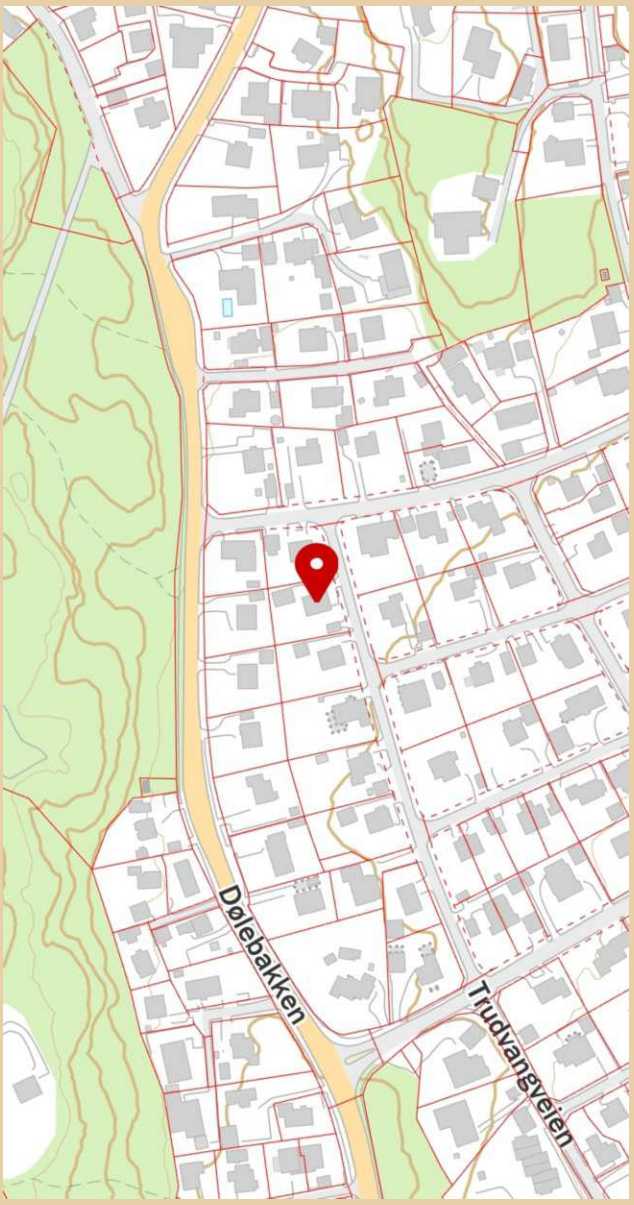
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Trudvangveien 44

Nabolaget Breidablikk - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Mokollen skole (1-10 kl.) 80 elever, 7 klasser	12 min 0.8 km
Mosserød skole (1-7 kl.) 416 elever, 23 klasser	15 min 1.1 km
Sande skole (1-7 kl.) 263 elever, 13 klasser	16 min 1.3 km
Moe skole (1-10 kl.) 138 elever, 16 klasser	25 min 1.8 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 24 klasser	7 min 0.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	6 min 3 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	8 min 4.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sandarveien	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Jahreporten Linje 138, 139	3 min 0.2 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	18 min 1.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	11 min

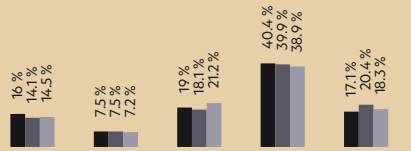
BARNEHAGER

Breidablikk Kanvas-barnehage (1-5 å... 50 barn	3 min 0.2 km
Trudvang barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Sverstad barnehage (1-5 år) 28 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Mosserød	14 min
Coop Prix Sperretorvet	19 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Breidablikk ungdomsskole	8 min
Frøyas vei Balløkke	8 min
Pro Gym Sandefjord	20 min
EVO Sandefjord Vest	26 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

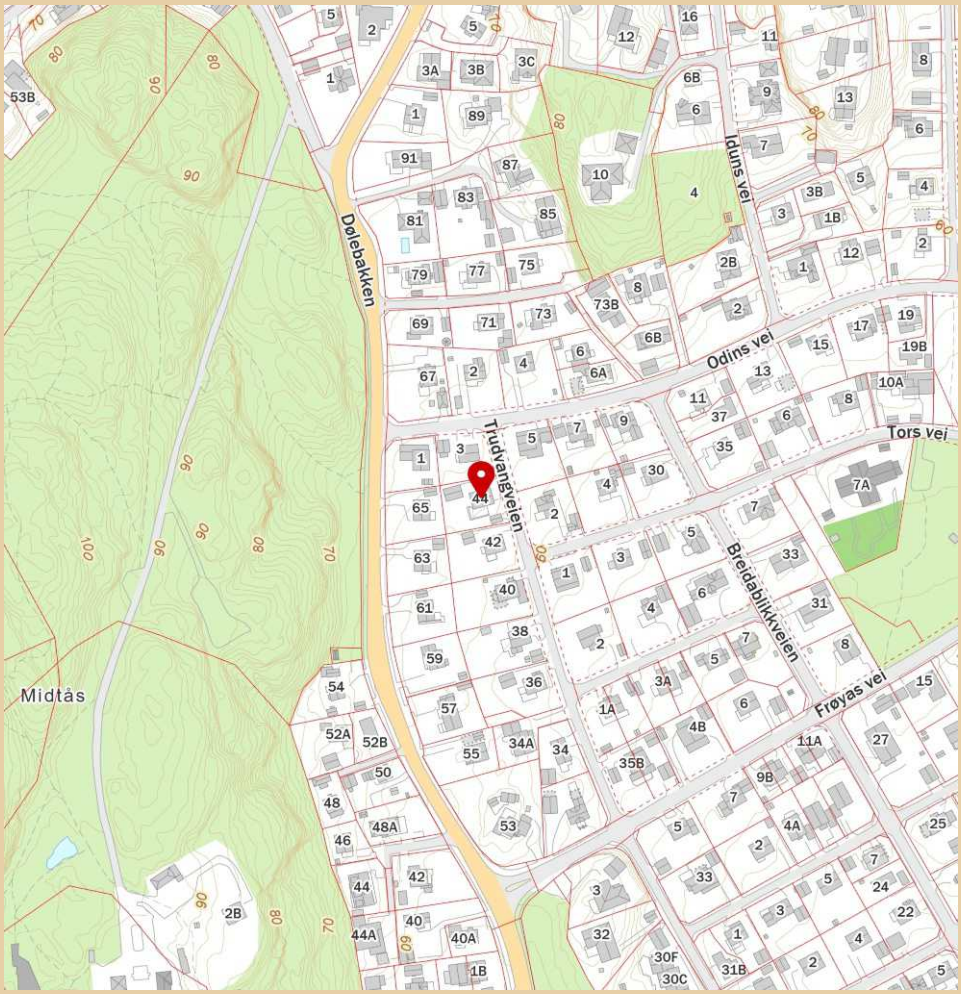
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Trudvangveien 44, 3216 Sandefjord
Gnr. 44, Bnr. 64, Sandefjord kommune.

Oppdragsnummer:
33250038

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandefjord

Saksbehandler: Elin Tveter

Telefon / Mobil: 40 00 23 27 / 950 77 227

E-post: elin.tveter@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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