

Nedre Gokstadvei 19B



Velkommen til

Nedre Gokstadvei 19 B



Salgsoppgaven produsert 13. august 2025

Gokstad / Nær sentrum

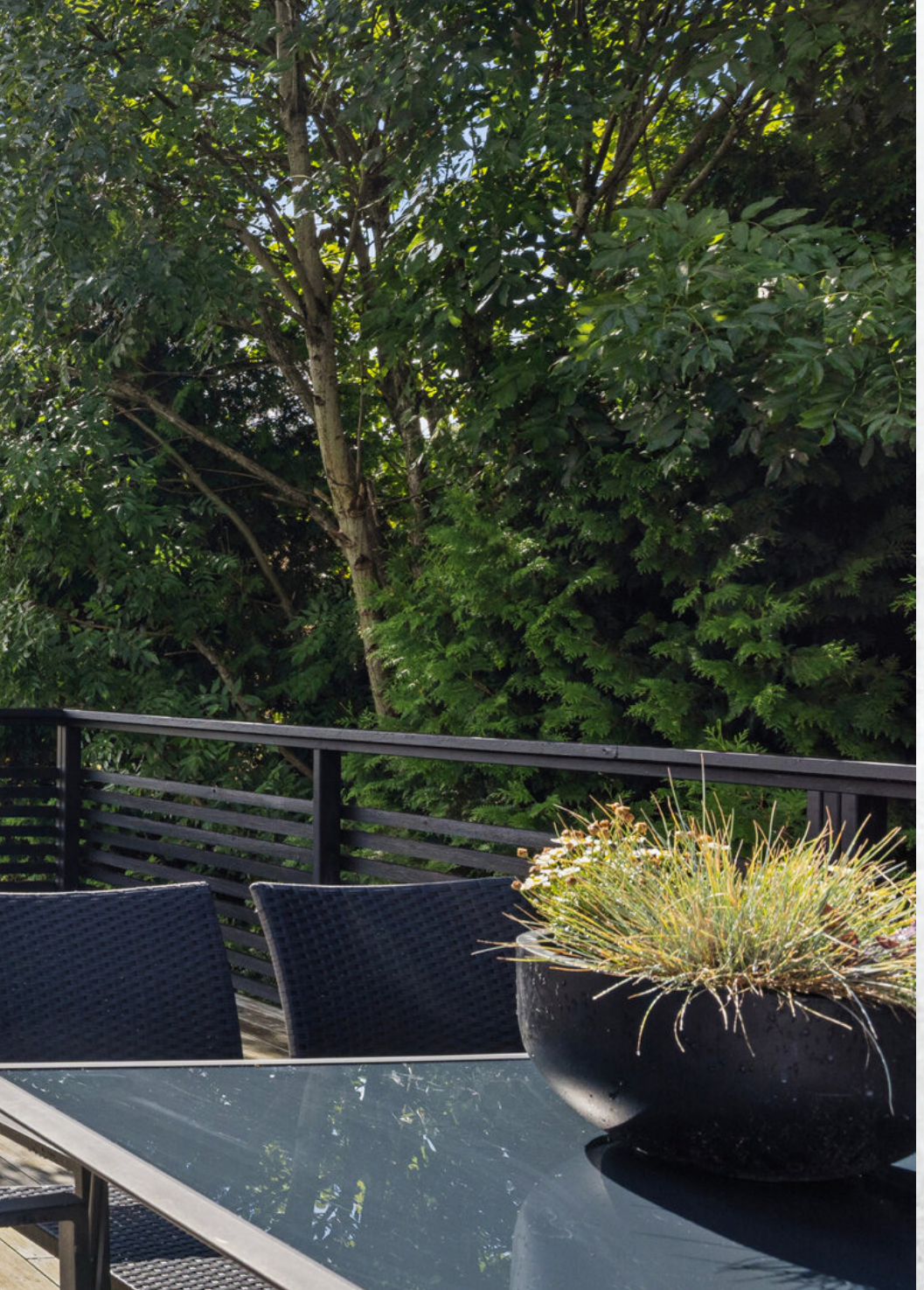
Sentrumsnær enebolig med kort vei til det du trenger!

Prisantydning	4 600 000,-
Omkostninger	116 350,-
Totalpris	4 716 350,-
BRA-i	175 kvm
Totalt BRA	200 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1964

Megler	Bjørn Tomas Windal
Telefon	911 17 081
E-post	bt.windal@nordvikbolig.no


19B





Kort fortalt

- Velkommen til Nedre Gokstadveien 19B!
- Oppdag denne sjarmerende eneboligen – Skreddersydd for den moderne familien! Med sitt potensial og smarte design er dette et hjem der du kan skape uforglemmelige minner og tilpasse alt etter dine drømmer. Den fleksible planløsningen gir mange muligheter, slik at både voksne og barn finner sine egne favorittkroker – enten det er et koselig lekerom, et inspirerende hjemmekontor, et avslappende familierom eller en egen ungdomsavdeling hvor de kan styre sin egen hverdag med eget kjøkken, bad, stue og soverom. Her venter familiebolig på å bli din!
- Eiendommen ligger sentralt på Hasle med kort vei til sentrum og byens fasiliteter.
- Velkommen til visning og en hyggelig boligprat!
- Husk påmelding til visning!

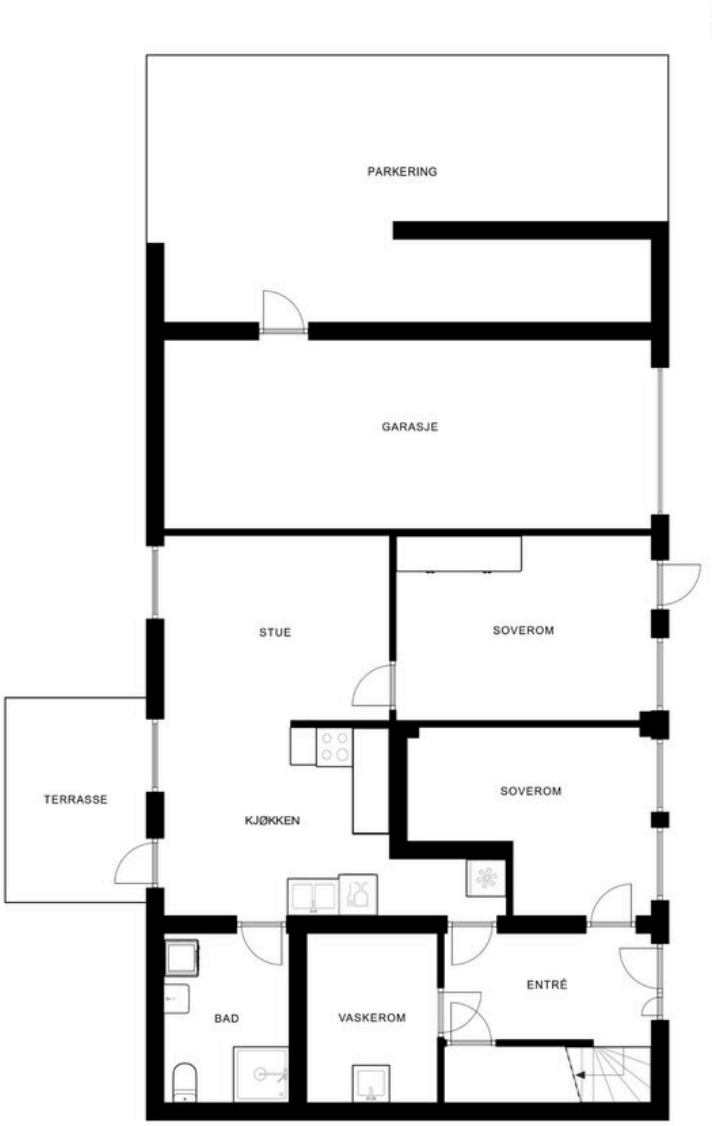
Arealer og innhold

BRA-i:	175 kvm
BRA-e:	25 kvm
Totalt BRA:	200 kvm
TBA:	36 kvm

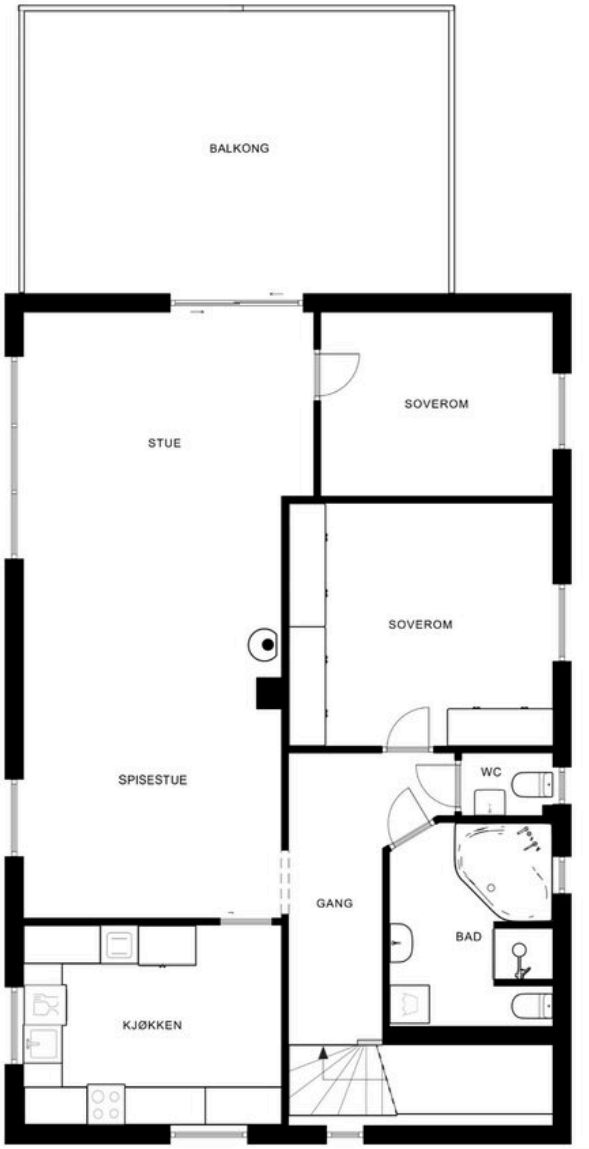
Beskrivelse

Nedre Gokstadvei 19B
1. etasje:
BRA-i: 28 kvm. Hoveddel - Gang, Soverom, Vaskerom
BRA-i: 44 kvm. Utleiedel - Stue, Kjøkken, Dusjbad, Soverom
BRA-e: 25 kvm. Garasje
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 6 kvm. Utleiedel - Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Gang, Bad, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 30 kvm. Balkong



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.


















































SIEMENS

Informasjon

Nedre Gokstadvei 19B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
40-0078/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nedre Gokstadvei 19B, 3228 SANDEFJORD
Gnr 47, bnr 412 i Sandefjord kommune

Selgere
Solaf Balisany
Lelaf Balisany

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
115 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
116 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 716 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 735 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1964

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 175 kvm
BRA-e: 25 kvm
Totalt BRA: 200 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
Nedre Gokstadvei 19B
1. etasje:
BRA-i: 28 kvm. Hoveddel - Gang, Soverom, Vaskerom
BRA-i: 44 kvm. Utleiedel - Stue, Kjøkken, Dusjbad, Soverom
BRA-e: 25 kvm. Garasje
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 6 kvm. Utleiedel - Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Gang, Bad, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 30 kvm. Balkong

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
1.etg
Utleiedel - dør inn til hoveddel
Stue og kjøkken: 25kvm
Dusjbad: 5.3kvm
Soverom: 12.5kvm

Hoveddel
Gang: 9.6kvm - inkl kott under trapp
Soverom1: 10.2kvm
Vaskerom: 5.7kvm
Garasje: 26kvm

2.etg
Gang: 12.7kvm
Baderom: 8kvm
Toalettrom: 1.4kvm
Soverom1: 15.7kvm
Soverom2: 11.3kvm
Kjøkken: 12.6kvm
Stue: 41kvm

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Mindre variasjoner i planløsning/plassering av vegger, samt romarealer gjelder.

Innhold

1.etg
Utleiedel - dør inn til hoveddel
Stue og kjøkken: 25kvm
Dusjbad: 5.3kvm
Soverom: 12.5kvm

Hoveddel
Gang: 9.6kvm - inkl kott under trapp
Soverom1: 10.2kvm
Vaskerom: 5.7kvm
Garasje: 26kvm

2.etg
Gang: 12.7kvm
Baderom: 8kvm
Toalettrom: 1.4kvm
Soverom1: 15.7kvm
Soverom2: 11.3kvm
Kjøkken: 12.6kvm
Stue: 41kvm

Standard

Tilstandgrad 3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligens etasjeskiller er oppbygget av

trebjelkelag isolert med typisk opp mot 20cm isolasjon underliggende kledd med trepanel/plater, samt platet med gulvspon i overkant. Et bjelkelag er i utgangspunktet et plant underlag for parkett, laminat etc, men over tid vil materialsvekkelse medføre en teoretisk nedbøyning. Det medfører at man ved måling kan registrere en minimal ujevnhet i planet. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Planavvik på gulv i flere rom - eksempelvis stue og soverom 2.etg. Vurdering av avvik: • Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak • For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- Tekniske installasjoner > 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. Elektrisk anlegg som opplyses å være oppgradert ved ulike tidspunkter. Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Kursoversikt i sikringsskap bør oppdateres - denne stemmer ikke overens med faktiske antall sikringer. Løse kabler på loft utløser TG:3. Må utbedres av fagperson.

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

Ukjent

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

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

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ja

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
10. 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?
Nei
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
- Våtrom > 1.etg - utleiedel > Dusjbad > Overflater Gulv: Gulv av fliser. Flere løse flislegger, samt flere sprukne fliser. Varierende fallnivå - ikke konsekvent løst. OK terskeloverhøyde ved dør. Vurdering av avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. • Det er påvist sprekker i fliser. Konsekvens/tiltak • Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. • Fliser må skiftes. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000
- Våtrom > 2.etg > Bad > Overflater vegger og himling: Vegger av fliser. Sprekkdannelser i fuger i nedre del av vegg i våtsone/dusj - målbart forhøyet fuktnivå på samme lokasjon. Himling av fliser. Vurdering av avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Konsekvens/tiltak • Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsgrad 2 : AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > 1.etg - hoveddel > Vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1.etg - hoveddel > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 1.etg - hoveddel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1.etg - hoveddel > Vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > 1.etg - hoveddel > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken > 1.etg - utleiedel > Kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > 1.etg - utleiedel > Dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1.etg - utleiedel > Dusjbad > Ventilasjon
- Våtrom > 1.etg - utleiedel > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > 2.etg > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2.etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2.etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 2.etg > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > 2.etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Spesialrom > 2.etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Kjøkken > 2.etg > Kjøkken > Overflater og innredning

Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

For utfyllende byggeteknisk beskrivelse henvises det til vedlagte boligsalgsrapport utarbeidet av Schau Takst AS. Ved eventuelle spørsmål av byggeteknisk art, oppfordres interessenter til å ta kontakt direkte med Takstmann.

Alle interessenter oppfordres til og lese gjennom tilstandsrapporten grundig og besikte eiendommen. Det er en rekke av vurderingene som har tilstandsgrad 1, 2 og 3.
Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se vedlagte tilstandsrapport.

Parkering

Parkering under balkongen, i garasjen integrert i boligen (Denne er like lang som huset så her får du god plass til både bil, oppbevaring eller hobby verksted). På tomten er det også gode muligheter for parkering.

Modernisering og påkostninger

Listen er hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av Schau Takst AS.
Følgende er en en kronologisk oversikt over flere av tiltakene foretatt de seinere år:
*oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en ød tråd» av tiltak presentert av selger
2000-Skiftet flere vinduer, samt ny terrasseskyvedør i stue 2.etg. Tidlig 2000-tallet-Oppusset alle våtrommene
2012-Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer i hovedetasje
2013-Ny varmtvannstank
2022-Innredet utleiedel
2022-Montert to stk nye stuevinduer og ei ny terrassedør i utleiedel
2020-tallet-Generell innvendig overflateoppusset
2023-Ny vannledning fra kommunalt anlegg inn til huset
2025-Montert ny pipehatt/beslag over tak

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvendig pipe beslag levert montert.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TKS SKAP - SIKRINGSSKAP A/S EVEN CUDRIO
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg selv som arkitekt, tok ansvar for søknaden. Snekker arbeidet ble gjort på
egeninnsats . Ny sikringsskap ble installert av A/S EVEN CUDRIO
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller

soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: det var problem grunnet alder.
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: det var problem grunnet alder.
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller
råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: det var problem grunnet alder.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: det var problem grunnet alder.
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Vann ledning brudd . oppdraget ble fullført av Ohnstad AS

Bygningssakkyndig

Einar Schau

Byggemåte

Enebolig over to plan med innredet utleiedel beliggende sentralt på eietomt i Sandefjord. Bygget er opprinnelig oppført i 1960. I 2022 ble det foretatt flere tiltak for godkjenning av utleiedel som både har egen inngang, samt tilkomst fra hoveddel via innvendig dør. Som rapporten vil vise gjelder et generelt vedlikeholdsetterslep som medfører at flere tiltak må påregnes de kommende år - dette gjelder både inn- og utvendig.

PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER

Planløsning for hoveddel 1.etg består av gang, 1x soverom, vaskerom og garasje. Utleiedelen har stue og kjøkken, dusjbad og soverom. Dørtilkomst fra hoved- til utleiedel medfører at alt areal, med unntak av garasje, er arealberegnet som BRAi-areal. De innvendige overflater består eksempelvis av laminat, fliser, heltrebord og parkett på gulv, samt malt glassfiberstrie på vegger og i himlinger. Boligen besitter normalt grei innvendig standard, men bærer opplagt overflateslitasje etter mange års bruk. Selger oppgir å ha foretatt et generelt innvendig oppussingsarbeid med maling de seinere år.

BYGGEMETODE

Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder. Bygget er fundamentert mot underlag av løsmasser fra marin avsetning med støpt betongdekke og grunnmurer over grunn av pussede betongblokker. Kledning av type stående tømmermannspanel med stor grad av slitasje. Flere partier med råteskader. Flere bordganger har tørrsprekker og vridninger som videre gir utettheter i fasaden. Flere vinduer skiftet i år 2000., samt ytterligere fler i år 2022. Brorparten av forventet levetid for eldre vinduer er medgått - påregn utskfitninger på sikt. Tak er tekket med betongtakstein fra byggeår. Selger opplyser om tidligere lekkasje rundt pipe som er oppgitt utbedret med nytt pipebeslag. Takets forventede levetid er i stor grad utgått og en oppgradering må påregnes. 30kvm stor veranda utenfor stue 2.etg, samt Ca 6kvm stor terrasseplatting ved terrassedør til utleiedel i 1.etg.

KJØKKEN OG VÅTROM
Kjøkken med integrerte hvitevarer i boligens hoveddel ble oppgradert i 2012 - noe slitasje, dog overordnet fungerende stand.

TEKNISK ANLEGG
Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Ny vannledning fra kommunalt anlegg inn til huset i 2023. El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner, lufttil- luft varmepumpe, samt vedfyring i vedovn tilkoblet byggetspipestokk. Selger opplyser at det ikke foreligger pålegg fra feier, men anbefaling om å montere nytt, innvendig røykrør i skorstein.

Følgende er en en kronologisk oversikt over flere av tiltakene foretatt de seinere år:
*oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en ød tråd» av tiltak presentert av selger
2000-Skiftet flere vinduer, samt ny terrasseskyvedør i stue 2.etg. Tidlig 2000-tallet-Oppusset alle våtrommene
2012-Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer i hovedetasje
2013-Ny varmtvannstank
2022-Innredet utleiedel
2022-Montert to stk nye stuevinduer og ei ny terrassedør i utleiedel
2020-tallet-Generell innvendig overflateoppusset
2023-Ny vannledning fra kommunalt anlegg inn til huset
2025-Montert ny pipehatt/beslag over tak

Det skal påminnes at bygget er ca 65 år gammelt og at den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

For utfyllende byggeteknisk beskrivelse henvises det til vedlagte boligsalgsrapport utarbeidet av Schau Takst AS. Ved eventuelle spørsmål av byggeteknisk art, oppfordres interessenter til å ta kontakt direkte med Takstmann.

Alle interessenter oppfordres til og lese gjennom tilstandsrapporten grundig og besikte eiendommen. Det er en rekke av vurderingene som har tilstandsgrad 1, 2 og 3.
Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer er inkludert i handelen: Komfyr, ventilator, oppvaskmaskin, og kjøleskap. Ingen øvrige hvitevarer medfølger.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og

merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det foreligger en bruksenhet i boligen. Man står fritt til å leie ut hele eller deler av boligen. Ved eventuell utleie er det kjøpers ansvar å sette seg inn i eventuelle skattemessige konsekvenser og lovlighet ved utleie.
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner, luft-til-luft varmepumpe, samt vedfyring i vedovn tilkoblet byggetspipestokk. Selger opplyser at det ikke foreligger pålegg fra feier, men anbefaling om å montere nytt, innvendig røykrør i skorstein.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 378,-pr. 2025

Kommunale avgifter fordeles slik iht. Sandefjord Kommune:
Renovasjonsgebyr standard - bolig - 3 700,-
Feiing og tilsyn, årsgebyr - 264,50,-
Vann, fast gebyr - bolig - 1978,-
Vannforbruk, akonto - bolig - 3 904,02,-
Avløp, fast gebyr - bolig - 2 270,10,-
Avløp forbruk, akonto - bolig - 4951,44,-
Vannmåler adm. gebyr - 309,35,-

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg
Polisenr: 8780941

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 499 kvm (Eiertomt)
Tomten er en lettstelt hagetomt med gårdsplass og plass for parkering. Pent beplantet rundt boligen.

Adkomst

Bruk kartløsningen fra Finn.no for veibeskrivelse til boligen.
Utvendig på boligen står det ett til salgs skilt fra Nordvik slik at du finner boligen lett.
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eneboligen ligger i et hyggelig og barnevennlig boligområde på Hasle i Sandefjord kommune, nordøst for Preståsen og Sandefjord sentrum. Nabolaget er veletablert, og det er kort vei til skole, butikker og friområder.

Idylliske Preståsen ligger kun en kort rusletur fra boligen, og dette regnes som et av byens beste turområder. Langs turstien finner du andedam, lekeplass, klatrevegg, bålplasser og nydelig utsikt over byen og fjorden. Fra boligen er det også gangavstand til Sandefjord sentrum med brygga, strandpromenaden og Badeparken.

Sandefjord har ellers en nydelig kyststi langs både Vesterøya og Østerøya, og en rekke badeplasser i kort avstand. Vest for sentrum finner du Bugårdsparken, som er Sandefjords hovedanlegg for idrett. Her er det tilrettelagt for 18 idretter, og ute er et velstelt parkanlegg med turstier og vannspeil.
Beskrivelse av nærområdet / fasiliteter
Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Extra, Rema 1000 og Meny Haslesenteret. Sistnevnte ligger i umiddelbar nærhet. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Sandefjord et rikt utvalg av butikker, kaféer og spisesteder. Det er også kort vei til Hvaltorvet kjøpesenter som har over 60 butikker. Fra sentrum går det daglige avganger med båt til Strømstad, noe som gir mulighet for hyggelig grensehandel.

Nærmeste bussholdeplass er Ringveien Furuveien, som ligger ca. 4 min unna. Videre er det ca. 16 minutters gange til Sandefjord stasjon. Ved å benytte bil tar det ca. 4 min til Sandefjord sentrum, 14 min til Sandefjord lufthavn, 20 min til Larvik, 27 min til Tønsberg og halvannen time til Oslo.

Fra eneboligen er det kort gangavstand til Sande barneskole og Breidablikk ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. Sandefjord Videregående, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Se nabolagsprofil for avstand til de forskjellige tilbudene. Gå gjerne inn på VKT.no for mer detaljert informasjon om offentlig kommunikasjon for området

Skoler og barnehager

Se nabolagsprofil for avstand til de forskjellige tilbudene. Spør gjerne meg om du har ytterligere spørsmål om dette.
Ta kontakt med skolekontoret i Sandefjord kommune, tlf. 33 41 60 00 for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger en innflyttingstillatelse fra Sandefjord kommune datert 18.02.1964 med gjenstående arbeide:

1. Linoleum i soverom (Arbeidet pågår).
2. Linoleum i gjensterom (Arbeidet pågår).
3. Belegg i forstue.
4. Det må monteres vifte i kjøkken, eller avtrekk over tak.
5. Ventiler i matskap i kjøkken.

Selger har søkt og fått vedtak om endring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel i enebolig (boligens første etasje). Nåværende eier har sendt inn søknad om ferdigattest for vedtaket, men ikke fått svar fra Sandefjord kommune. Vedtaket og tegninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Rommene som i dag benyttes som utleiedel i første etasje oppfyller kravene som stilles til rom for varig opphold iht. tilstandsrapporten, og tegningen for første etasjen er i vedtaket tegnet inn som utleiedel slik som boligen er per idag.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Eiendommen har vannmåler.
Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Veien inn til boligen deles med nr. 19A. Boligene er solidarisk ansvarlig for denne.
Pålegg: Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 20220010
Navn Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.09.2023
Delarealer Delareal 500 m
BestemmelseOmrådenavn#F5
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 300 m
KPHensynsonenavnH220
KPStøy Gul sone iht. T-1442
Delareal 11 m
Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet
basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
OmrådenavnLL
Delareal 489 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnB
Delareal 500 m
BestemmelseOmrådenavnFortettingsone
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 500 m
KPHensynsonenavnH320
KPFare Flomfare
Delareal 200 m
KPHensynsonenavnH210
KPStøy Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 19970004
Navn Bettumjordet del 117/1 m.fl.
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 26.06.1997
Bestemmelser -
http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19970004.pdf
- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19970004_best.pdf
Delarealer Delareal 3 m
Formål Forretning

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/47/412:
24.08.2000 - Dokumentnr: 6013 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2000 - Dokumentnr: 6013 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:47 Bnr:36

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kommentar fra Feievesenet i Sandefjord Kommune:
Tilsyn: 14.02.2023. Feiing: 12.08.2014
Avvik og anmerkninger: Brennbart inntil skorsteinen. 1 etasje ikke sjekket

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte takst og megler har ikke kontrollmålt boligen.

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

Eiendommen vaskes ikke ytterligere etter utflytting, kun normalt renhold vil bli foretatt såfremt ikke annet fremsettes i bud.

Overtagelse

Overtakelse etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt

kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

setning.

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på

videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 000,-
Anonnse SB: Eiendomsbasen, banner og eiendomskarusell kr. 2 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 000,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - Uansett antall kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 150864,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. august 2025

Ansvarlig megler

Bjørn Tomas Windal, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91117081

Meglerforetaket

Nordvik Sandefjord
Jernbanealleen 13
3210 SANDEFJORD
Juridisk navn: Meglerhuset Sandefjord AS
Org. nr.: 932434504

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Nedre Gokstadvei 19B

Nedre Gokstadvei 19B

Nabolaget Hasle/Kråkås/Gokstad - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Sande skole (1-7 kl.)	**15 min**
263 elever, 13 klasser	1.3 km
Gokstad skole (1-7 kl.)	**16 min**
307 elever, 21 klasser	1.4 km
Byskolen (1-7 kl.)	**17 min**
333 elever, 27 klasser	1.5 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10...	**19 min**
421 elever, 24 klasser	1.7 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.)	**6 min**
343 elever, 21 klasser	2.9 km
Sandefjord videregående skole	**7 min**
1880 elever	2.9 km
Skagerak International School	**7 min**
170 elever, 9 klasser	3 km

Offentlig transport

Nilsesvingen	**4 min**
Linje 138, 163	0.3 km
Sandefjord stasjon	**15 min**
Linje RE11, RX11	1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	**11 min**

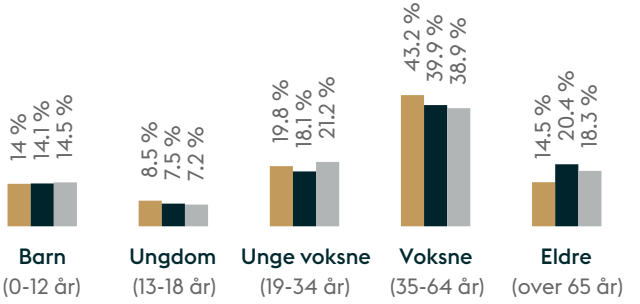
Barnehager

Prestekragen barnehage (0-5 år...	**9 min**
21 barn	0.8 km
Barnas Have (0-5 år)	**15 min**
49 barn	1.3 km
Epleblomsten Steinerbarnehage ...	**15 min**
18 barn	1.3 km

Dagligvare

Meny Haslesenteret	**3 min**
Coop Extra Haslebakken	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hasle/Kråkås/Gokstad	1 174	524
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Preståsen	14 min
Sande skole	14 min
Pro Gym Sandefjord	16 min
EVO Sandefjord Øst	17 min

«Sentralt og landlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Balisany, Solaf	9578-5999-4-1548326	2025-08-07 21:10:58
Balisany, Lelaf	9578-5999-4-900839	2025-08-07 18:56:29

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. aug. 2025

Oppdragsnummer
40-0078/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Gokstadvei 19B, 3228 SANDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Sandefjord

Selgere
Solaf Balisany, Lelaf Balisany

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8780941
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvendig pipebeslaglevertmontert.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TKS SKAP - SIKRINGSSKAP A/S EVEN CUDRIO

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg selv som arkitekt, tok ansvar for søknaden. Snekker arbeidet ble gjort på egeninnsats . Ny sikringsskap ble installert av A/S EVEN CUDRIO

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: det var problem grunnet alder.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja

Beskriv: det var problem grunnet alder.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

Eventuell kommentar: det var problem grunnet alder.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

Eventuell kommentar: det var problem grunnet alder.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Vann ledning brudd . oppdraget ble fullført av Ohnstad AS

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? se vedleggene

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

Eventuell kommentar: se vedleggene

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 40-0078/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Balisany, Lelaf	**2025-08-07**	**Balisany, Solaf**	**2025-08-07**

Identifikasjon

bankID Balisany, Lelaf

Identifikasjon

bankID Balisany, Solaf

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Enebolig
Nedre Gokstadvei 19 B, 3228 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 47, bnr. 412

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 29.07.2025 **Rapportdato:** 12.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20166-2177 **Referansenummer:** WP6230

Autorisert foretak: Schau Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Schau **Vår ref:**

schau|takst as

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

Schau Takst AS

Schau Takst AS er et uavhengig, lokalt selskap som leverer bygningstekniske ingeniørtjenester og et bredt spekter av taksering- og tilstandsvurderinger. Siden oppstarten i 2009 har vi levert et betydelig antall tilstandsrapporter i forbindelse med boligsalg, primært i søndre Vestfold og deler av Telemark.

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelse som gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.
Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer på takst@schau.no eller via SMS til 48048000.

Ansvarsforsikring via FrendeForsikring.

Rapportansvarlig

Einar Schau
Uavhengig Takstingeniør
einar@schau.no
480 48 000

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Nedre Gokstadvei 19 B, 3228 SANDEFJORD
Gnr 47 - Bnr 412
3907 SANDEFJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

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

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

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Nedre Gokstadvei 19 B, 3228 SANDEFJORD
Gnr 47 - Bnr 412
3907 SANDEFJORD

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

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Nedre Gokstadvei 19 B, 3228 SANDEFJORD
Gnr 47 - Bnr 412
3907 SANDEFJORD

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT
Enebolig over to plan med innredet utleiedel beliggende sentralt på eietomt i Sandefjord. Bygget er opprinnelig oppført i 1960. I 2022 ble det foretatt flere tiltak for godkjenning av utleiedel som både har egen inngang, samt tilkomst fra hoveddel via innvendig dør.Som rapporten vil vise gjelder et generelt vedlikeholdsetterslep som medfører at flere tiltak må påregnes de kommende år - dette gjelder både inn- og utvendig.

PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER
Planløsning for hoveddel 1.etg består av gang, 1x soverom, vaskerom og garasje. Utleiedelen har stue og kjøkken, dusjbad og soverom. Dørtilkomst fra hoved- til utleiedel medfører at alt areal, med unntak av garasje, er arealberegnet som BRAi-areal.
De innvendige overflater består eksempelvis av laminat, fliser, heltrebord og parkett på gulv, samt malt glassfiberstrie på vegger og i himlinger.
Boligen besitter normalt grei innvendig standard, men bærer opplagt overflateslitasje etter mange års bruk. Selger oppgir å ha foretatt et generelt innvendig oppussingsarbeid med maling de seinere år.

BYGGEMETODE
Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder.
Bygget er fundamentert mot underlag av løsmasser fra marin avsetning med støpt betongdekke og grunnmurer over grunn av pussede betongblokker.
Kledning av type stående tømmermannspanel med stor grad av slitasje. Flere partier med råteskader. Flere bordganger har tørrsprekker og vridninger som videre gir utettheter i fasaden.
Flere vinduer skiftet i år 2000., samt ytterligere fler i år 2022.
Brorparten av forventet levetid for eldre vinduer er medgått - påregn utskfitninger på sikt.
Tak er tekket med betongtakstein fra byggeår. Selger opplyser om tidligere lekkasje rundt pipe som er oppgitt utbedret med nytt pipebeslag. Takets forventede levetid er i stor grad utgått og en oppgradering må påregnes.
30kvm stor veranda utenfor stue 2.etg, samt Ca 6kvm stor terrasseplatting ved terrassedør til utleiedel i 1.etg.

KJØKKEN OG VÅTROM
Kjøkken med integrerte hvitevarer i boligens hoveddel ble oppgradert i 2012 - noe slitasje, dog overordnet fungerende stand.

TEKNISK ANLEGG
Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Ny vannledning fra kommunalt anlegg inn til huset i 2023.
El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være
Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner, luft-til-luft varmepumpe, samt vedfyring i vedovn tilkoblet byggets pipestokk. Selger opplyser at det ikke foreligger pålegg fra feier, men anbefaling om å montere nytt, innvendig røykrør i skorstein.

Følgende er en en kronologisk oversikt over flere av tiltakene foretatt de seinere år:
*oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en rød tråd» av tiltak presentert av selger
2000-Skiftet flere vinduer, samt ny terrasseskyvedør i stue 2.etg
Tidlig 2000-tallet-Oppusset alle våtrommene
2012-Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer i hovedetasje
2013-Ny varmtvannstank
2022-Innredet utleiedel
2022-Montert to stk nye stuevinduer og ei ny terrassedør i utleiedel
2020-tallet-Generell innvendig overflateoppusset
2023-Ny vannledning fra kommunalt anlegg inn til huset
2025-Montert ny pipehatt/beslag over tak

Det skal påminnes at bygget er ca 65 år gammelt og at den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

Generell informasjon – gjelder alle tilstandsrapporter fra Schau Takst AS. Teksten er ikke spesifikk for boligen omtalt i denne konkrete tilstandsrapporten.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova, og har som formål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn.
Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler bygger på visuelle observasjoner, målinger og tilgjengelig informasjon, og presenteres på en balansert måte som skal gi et realistisk bilde av boligens tilstand på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapporten er et hjelpemiddel i bolighandelen, men erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt.

Det gjøres oppmerksom på at befaringen normalt gjennomføres i en møblert bolig, der innredning og innbo kan hindre full tilgang til alle flater og konstruksjoner. Det må derfor påregnes at enkelte forhold ikke lar seg vurdere, og slike skjulte forhold kan ikke omtales i rapporten.
Informasjonen som inngår i rapporten bygger, der det er aktuelt, på selgers egne opplysninger, dokumentasjon fra offentlige registre og eventuelle fremlagte kvitteringer, vedlikeholdslogger eller annen relevant dokumentasjon. Der slike kilder ikke foreligger, må vurderinger baseres på observasjoner og skjønn.
Det gjøres oppmerksom på at det alltid vil være en viss grad av usikkerhet knyttet til informasjonsgrunnlaget.
Rapporten må derfor ikke oppfattes som en garanti eller en absolutt fasit, men som en profesjonell vurdering basert på tilgjengelig informasjon og undersøkelse på befaringstidspunktet.
Det presiseres at bygninger oppført etter tidligere tekniske forskrifter (før TEK17), ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav. Dette kan gi avvik og forhøyede tilstandsgrader selv om bygningsdelen fungerer godt og er vedlikeholdt.

Boligens fremtoning på visning eller ved overtakelse vil kunne

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Nedre Gokstadvei 19 B, 3228 SANDEFJORD
Gnr 47 - Bnr 412
3907 SANDEFJORD

Beskrivelse av eiendommen

avvike fra tidspunktet for befaring, og rapporten må vurderes i lys av dette.

Kjøper anbefales å gjøre en grundig egenvurdering av eiendommen, og søke ytterligere faglig bistand der det vurderes som nødvendig. Spørsmål om rapporten kan rettes kostnadsfritt til undertegnede innen rimelighetens grenser, på takst@schau.no eller SMS til 48048000.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

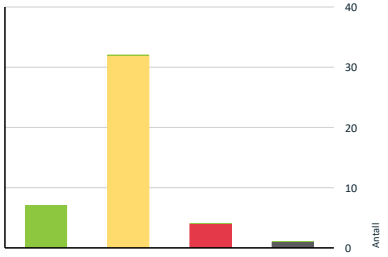
Mindre variasjoner i planløsning/plassering av vegger, samt romarealer gjelder.

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Nedre Gokstadvei 19 B, 3228 SANDEFJORD
Gnr 47 - Bnr 412
3907 SANDEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

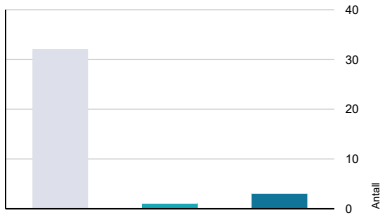
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Våtrom > 1.etg - utleiedel > Dusjbad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2.etg > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Radon — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Nedre Gokstadvei 19 B, 3228 SANDEFJORD
Gnr 47 - Bnr 412
3907 SANDEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > 1.etg - hoveddel > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.etg - hoveddel > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1.etg - hoveddel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1.etg - hoveddel > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1.etg - hoveddel > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Kjøkken > 1.etg - utleiedel > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1.etg - utleiedel > Dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1.etg - utleiedel > Dusjbad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1.etg - utleiedel > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > 2.etg > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2.etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2.etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2.etg > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 2.etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Spesialrom > 2.etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Kjøkken > 2.etg > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Nedre Gokstadvei 19 B, 3228 SANDEFJORD
Gnr 47 - Bnr 412
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår oppgitt av selger

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert fra terrengnivå – dette gir en naturlig begrensning i detaljgrad av vurderingen.

Boligens tak er tekket med betongtakstein fra byggeår.
Selger opplyser om tidligere lekkasje rundt pipe som er oppgitt utbedret med nytt pipebeslag.

Takets forventede levetid er i stor grad utgått og en oppgradering må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av eldre dato.
Ingen vesentlige negative avvik er registrert, men det skal presiseres at brorparten av rennene er vurdert fra terrengnivå og at det således kan forekomme «ikke optimalt» fall som medfører at løv, barnåler, mose og tilsvarende vil bli liggende igjen. Uavhengig av alder og type renner anbefales det å foreta regelmessig rens av takrennene for å unngå tiltettinger.

Det faller naturlig med utskiftning samtidig som taktekket på sikt må skiftes.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Vegger i 1.etg er murvegger.

Yttervegger av stenderverkskonstruksjoner. Dette er moderne tids byggemetode hvor stendere/stoler av konstruksjonsmaterialer (treverk) er vertikalt montert mot bunnsvill mot grunnmur og toppsvill mot bjelkelag eller takkonstruksjonen. Luftvolumet mellom stenderne er fylt med isolasjonsmaterialer – typisk levert av Glava eller Rockwool.
Ytterveggene vurderes til å ha 10 cm isolasjonsmateriale i kjernen – dette kan ikke konkluderes med absolutt sikkerhet og avvik kan forekomme.

Kledning av type stående tømmermannspanel med stor grad av slitasje. Flere partier med råteskader. Flere bordganger har tørrsprekker og vridninger som videre gir utettheter i fasaden.
Kledningen er montert uten bakenforliggende luftespalter.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Nedre Gokstadvei 19 B, 3228 SANDEFJORD
Gnr 47 - Bnr 412
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kledningen er generelt slitt og det må påregnes vedlikehold/utskiftninger for større deler av fasadene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilkomst til loft via luke med nedfellbar stige i gang 2.etg.

Boligen har en takkonstruksjon i opprinnelig stand fra byggeår. Konstruksjonen består av fagverkstakstoler i konstruksjonsvirke / treverk. Konstruksjonen er en rammekonstruksjon hvor alle av takstolens elementer er vesentlig for dens bæreevne og stabilitet. Det registreres ikke at diagonalstaver eller andre konstruksjonselementer er fjernet eller svekket i vesentlig grad.

På det tidspunkt bygget ble oppført forelå annen praksis og teori for dimensjonering av blant annet snølast. Dette vil over tid ha medført at nedbøyninger av konstruksjonen har oppstått med dertil målbare skjevheter. Konsekvens av slike avvik skal ikke dramatiseres, men de skal bemerkes. Det er en vesentlig differanse mellom «noe nedbøyning» og bruddgrensetilstand og det er ikke grunn til å forvente funksjonssvikt.

Konstruksjonen er isolert med ca 5-10 cm nedsunken isolasjon i horisontal/skråsjikt mellom kaldt loft og oppvarmet boligetasje. Det vil oppnås en vesentlig begrensning av varmetap ved å ettersolere på loft.

Konstruksjonen er ikke luftet med spalter ved takutstikk/gesims – dette kan gi noe kondensering mot overflater på loft.

Flere tørre fuktskjolder i undertak er registrert.

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

Årsak til fuktskjolder opplyses å være utbedret.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Nedre Gokstadvei 19 B, 3228 SANDEFJORD
Gnr 47 - Bnr 412
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

Vinduer

I stue og kjøkken utleiedel finnes to stk nye vinduer fra 2022. God stand.

Flere vinduer skiftet i år 2000. Tradisjonelle trevinduer med tolags isolerglass. Slitasjegrad som forventet etter 25år.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Brorparten av forventet levetid for eldre vinduer er medgått - påregn utskfitninger på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Brorparten av forventet levetid for eldre vinduer er medgått - påregn utskfitninger på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Enkeltfløyet terrassedør fra 2022 i utleiedel. Mangler utvendig beslag og kuldebrobrytende isolasjon i underkant av døra

Terrasseskyvedør fra år 2000 i stue 2.etg en del utvendig slitasje, samt naturlig elde.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangler utvendig beslag under terrassedør 1.etg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Beslag og kuldebrobrytene sjikt bør monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ca 6kvm stor terrasseplatting ved terrassedør til utleiedel i 1.etg. Gulvdekke av impregnerte bord over bjelkelag anlagt mot søyler av betong. 50cm vertikalavstand til terreng.

30kvm stor veranda utenfor stue 2.etg. Søyler av treverk til fundamenter i grunn. Gulvdekke av impregnere bord over bjelkelag, Deler av bjelkelaget ligger an mot et eldre betongdekke som videre er understøttet og fundamentert med søyler til grunn. samt snaue 100cm høyt rekkverk av liggende spilebord. Normal slitasje. Normalt greit fungerende.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

...men forholdet bør overvåkes over tid

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Nedre Gokstadvei 19 B, 3228 SANDEFJORD
Gnr 47 - Bnr 412
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

Overflater

Som det innledningsvis opplyses under "Premisser", ble befaringen utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen. Som i alle boliger kan noen typer overflatebehandling framstå som utidsmessige og noe generell oppussing bør påregnes - dette er en smaksak som må vurderes etter egne ønsker og behov.

Gulv av laminat, fliser, heltrebord og parkett.
Vegger av malt glassfiberstrie.
Himling av malt glassfiberstrie.

Boligen besitter normalt grei innvendig standard, men bærer opplagt overflateslitasje etter mange års bruk. Selger oppgir å ha foretatt et generelt innvendig oppussingsarbeid med maling de seinere år.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er oppbygget av trebjelkelag isolert med typisk opp mot 20cm isolasjon underliggende kledd med trepanel/plater, samt platet med gulvspon i overkant. Et bjelkelag er i utgangspunktet et plant underlag for parkett, laminat etc, men over tid vil materialsvekkelse medføre en teoretisk nedbøyning. Det medfører at man ved måling kan registrere en minimal ujevnhet i planet. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Planavvik på gulv i flere rom - eksempelvis stue og soverom 2.etg.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

Randonmåling ikke foretatt. Det kan ikke forventes å være utført radonsikrende tiltak på oppføringsåret. Det forelå ikke krav til radonsikring pr byggeår - ei heller er det krav til radonmåling i eneboliger pr idag.

Det er krav til radonmåling hvis deler av boligen skal leies ut.

Pipe og ildsted

Pipestokk av teglstein i opprinnelig stand fra byggeår.
Pipestokken tekniske tilstand hva gjelder eksempelvis innvendige forhold er ikke vurdert av undertegnede.

Selger opplyser at det ikke foreligger pålegg, men anbefaling om å montere nytt, innvendig røykrør i skorstein.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1.ETG - HOVEDDEL > VASKEROM

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Nedre Gokstadvei 19 B, 3228 SANDEFJORD
Gnr 47 - Bnr 412
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

Generell

Vaskerom beliggende i boligens sokkeletasje. Selger opplyser at rommet er oppusset i ca år 2000. Det er for undertegnede ukjent hvilken aktør som har bygget rommet.



1.ETG - HOVEDDEL > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegger av fliser. Sprukne fliser ved oppkant til dørterskel.. Rørføringer montert som åpent anlegg langs vegg. Veggens eventuelle membran er på flere steder punktert med skruehull.
Himling av fliser.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG - HOVEDDEL > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulv av fliser. Oppkant til vegg. OK terskeloverhøyde ved dør. Ikke korrekt fall retning sluk.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG - HOVEDDEL > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Begrenset kontrollmulighet av sluk under innredning, ergo er ikke membran kontrollert.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Nedre Gokstadvei 19 B, 3228 SANDEFJORD
Gnr 47 - Bnr 412
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG - HOVEDDEL > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, innredning, samt 2x varmtvannstanken.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

1.ETG - HOVEDDEL > VASKEROM

Ventilasjon

Rommet er ventilert via ventil med naturlig avtrekk. Det kan med fordel monteres elektrisk avtrekksvifte hvis rommet eksempelvis skal brukes til tørking. Smal tilluftspalte under dør blad.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG - HOVEDDEL > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Pr befaring forelå ingen egnet hulltakingslokasjon for å måle fuktnivå inne i vegg. Det er foretatt alternativ fuktmåling - intet negativt avvik registrert. Ingen kjennskap til hvem som har bygget våtrommet - det hviler alltids en risiko knyttet til våtromsarbeidet når fullgod dokumentasjon ikke kan framlegges.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppnå lavere TG må det foretas hulltaking/vegg åpnes. Pr idag er det kun foretatt overflatefuktsøk av tilgjengelighetshensyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG - UTLEIEDEL > DUSJBAD

Generell

Dusjbad i utleiedel oppgis oppusset tidlig 2000-tallet.
Det foreligger ikke dokumentasjon på de utførte arbeider.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Nedre Gokstadvei 19 B, 3228 SANDEFJORD
Gnr 47 - Bnr 412
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport



1.ETG - UTLEIEDEL > DUSJBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av fliser.
Himling av fliser.
Framstår ok

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

1.ETG - UTLEIEDEL > DUSJBAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulv av fliser. Flere løse flislegger, samt flere sprukne fliser. Varierende fallnivå - ikke konsekvent løst. OK terskeloverhøyde ved dør.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1.ETG - UTLEIEDEL > DUSJBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast hvor membran er ikke er synlig, dog uten at dette nødvendigvis tilsier at den ei finnes.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

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

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Nedre Gokstadvei 19 B, 3228 SANDEFJORD
Gnr 47 - Bnr 412
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG - UTLEIEDEL > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes dusjhjørne, servant med skapinnredning, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, samt toalett.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

1.ETG - UTLEIEDEL > DUSJBAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte til friluft. Ingen tilluftspalte i dørblad.

Årstall: 2000 **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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG - UTLEIEDEL > DUSJBAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Grunnmet murverk i vegger er det ikke foretatt hulltaking. Foretatt fuktmåling i veggflaten inn mot rommet, ingen negative avvik her avdekket.

Ingen kjennskap til hvem som har bygget våtrommet - det hviler alltids en risiko knyttet til våtromsarbeidet når fullgod dokumentasjon ikke kan framlegges.

Vurdering av avvik:
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

For å oppnå lavere TG må det foretas hulltaking/vegg åpnes. Pr idag er det kun foretatt overflatefuktsøk av tilgjengelighetshensyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETG > BAD

Generell

Baderom i boligens overetasjen oppgis oppusset tidlig 2000-tallet. Ikke kjent hvilken aktør som har bygget rommet. Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Nedre Gokstadvei 19 B, 3228 SANDEFJORD
Gnr 47 - Bnr 412
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport



2.ETG > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Vegger av fliser. Sprekkdannelser i fuger i nedre del av vegg i våtsone/dusj - målbart forhøyet fuktnivå på samme lokasjon.
Himling av fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Foto viser fugesprekker

2.ETG > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv av fliser. Ok terskeloverhøyde ved dør, dog ligger sluket på høyere nivå. Ikke korrekt fall retning sluk. Vann vil bli liggende etter dusjing.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast hvor membran er ikke er synlig, dog uten at dette nødvendigvis tilsier at den ei finnes.
Gulvsluk ligger på høyereliggende del av gulv - ergo vil vann kunne renne ut av rommet før det renner til sluk.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Nedre Gokstadvei 19 B, 3228 SANDEFJORD
Gnr 47 - Bnr 412
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

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

Gulvsluk ligger på høyereliggende del av gulv - ergo vil vann kunne renne ut av rommet før det renner til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Gulvsluk ligger på høyereliggende del av gulv - ergo vil vann kunne renne ut av rommet før det renner til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes toalett, dusjnisje med glassdør, flisinnbygget Hurricane boblebadekar, opplegg til vaskemaskin, samt vegghengt servant.

Anlagt lufteventil til volumet under badekar, dog er luket fuget igjen og således ikke åpnet av undertegnede. Avløpsledning for badekaret ikke vurdert.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Genrell elde og slitasje tilsier at avvik må forventes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Genrell elde og slitasje tilsier at avvik må forventes. - påregn utskiftninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Ingen tilluftspalte under dørblad.

Årstall: 2000 **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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETG > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen tilgjengelighet til vegg fra tilstøtende rom bak våtsone - hulltaking er således ikke foretatt.
Registrert forhøyet fuktopptak i del av vegg til dusj. Påregn oppgraderinger.

Ingen kjennskap til hvem som har bygget våtrommet - det hviler alltids en risiko knyttet til våtromsarbeidet når fullgod dokumentasjon ikke kan framlegges.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Påvist fukt i vegg. Påregn utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Nedre Gokstadvei 19 B, 3228 SANDEFJORD
Gnr 47 - Bnr 412
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

1.ETG - UTLEIEDEL > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken I utleiedel er et enkel innredning montert i åpnes løsning med stue.

Gulv av laminat.
Vegger av malt glassfiberstrie.
Himling av malte plater med glassfiberstrie.

Innredningen har fronter, skrog og benkeplate av foliert spon. Fristtåsnede hvitevarer.
Ikke montert vannstopper eller komfyrvakt.
Noe overflateslitasje, samt fuktskvell i materialer.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Komfyrvakt bør monteres.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Komfyrvakt bør monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG - UTLEIEDEL > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med utblåsning.

2.ETG > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken beliggende i boligens 2.etasje.
Rommets innredning er nytt i 2012.

Gulv av laminat. Noe fuktsvell i skjøter.
Vegger av malt panel.
Himling av malt glassfiberstrie.

Innredningen har fronter, skrog og benkeplate av foliert spon.
Integrerte hvitevarer av samme alder som innredning.

Det registreres noe, minimalt fuktsvell i benkeplate der hvor denne fuktbelastes fra vaskekum og gis damptrykk fra oppvaskmaskin.
Trykkvannsrør av kobber og plast, samt avløpsrør av plast – ingen lekkasjer registrert.
Vannstopper og komfyrvakt ikke montert.

Som forventet har innredningen noe slitasje, dog ikke utover hva som må forventes ved «normal bruk» i en slik tidsperiode.

Brukstilstanden oppleves OK.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Nedre Gokstadvei 19 B, 3228 SANDEFJORD
Gnr 47 - Bnr 412
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport



2.ETG > KJØKKEN

Avtrekk

Rommet er ventilert via ventilator over stekeovn med utblåsning.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

2.ETG > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom i boligens 2.etasje. Konkret alder er for undertegnede ikke kjent.

Gulv av fliser.
Vegger av fliser. Sprukne fliser rundt vindu.
Himling av fliser.

Av installasjoner finnes toalett og servant.
Rommet er ventilert via ventil med naturlig avtrekk, samt mulighet til å lufte via vindu.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Hva som ser ut til å være e koblingsskap for rør-i-rør-system finnes på vegg i gang 1.etg. Skapet lot seg ikke åpne pr befaring.

Innvendige trykkvannsrør av kobber er delvis eksponert som åpent anlegg i blant annet underetasjen. Ingen lekkasjer registrert. Selger kjenner heller ikke til noen form for lekkasjeproblematikk ved anlegget.

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Nedre Gokstadvei 19 B, 3228 SANDEFJORD
Gnr 47 - Bnr 412
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder eldste del

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/PVC fra oppussingsperioder - konkret alder ikke kjent. Disse har erfaringsmessig svært god forventet levetid. Ingen lekkasjer registrert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Ventilasjon

Boligen har avtrekk på kjøkken og bad, forøvrig kun naturlig ventilasjon. Dette er ikke tilstrekkelig i henhold til dagens byggekrav, men sett mot byggetiden er løsningen OK.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Varmtvannstank

287 liter varmtvannstank fra 2013 plassert i rom med sluk. Tilkoblet strøm via støpsel, ikke fast anlegg med bryter.
Ytterligere finnes en 200liter tank, ukjent alder - også denne tilkoblet støpsel plassert på underlag av fliser over betong i vaskerom 1.etg.

Ingen lekkasjeproblematikk registrert.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 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.

Elektrisk anlegg som opplyses å være oppgradert ved ulike tidspunkter.
Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

Kursoversikt i sikringsskap bør oppdateres - denne stemmer ikke overens med faktiske antall sikringer.

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Nedre Gokstadvei 19 B, 3228 SANDEFJORD
Gnr 47 - Bnr 412
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

Løse kabler på loft utløser TG:3. Må utbedres av fagperson.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Nei
10. 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?
    Nei

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Nedre Gokstadvei 19 B, 3228 SANDEFJORD
Gnr 47 - Bnr 412
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport



Hovedsikringskap



Eget fordelerskap uten kursoversikt i utleiedel



Foto viser løse kabler på loft

TG 1 Brannteknisk 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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler montert.
Brannslukker finnes - ukjent alder.
Det foreligger ikke brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

For undertegende er det ukjent hvorvidt brannsikringstiltak er foretatt i forbindelse med innredning av utleiedel. Da denne utleiedelen er sammenhengene med hoveddel, med innvendig dør, forventes ikke større tiltak å være foretatt.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er hovedsakelig fundamentert mot løsmasser bestående av det som forventes å være drenerende stein/grusmasser over marine avsettinger av ulik drenerende funksjon.
Fundamenteringen kan anslås å være utført i henhold til byggepraksis i oppføringsåret, men faktiske løsning kan ikke kontrolleres innenfor

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Nedre Gokstadvei 19 B, 3228 SANDEFJORD
Gnr 47 - Bnr 412
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

kontrollomfanget i denne rapporten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ingen form for drenering/fuktsikring mot grunn annet enn drenerende grusmasser. Ved betydelig nedbørsmengder vil det måtte påregnes et visst kapillært fuktoppsug fra grunn og opp i betong.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved betydelig nedbørsmengder vil det måtte påregnes et visst kapillært fuktoppsug fra grunn og opp i betong.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer oppført av betongkonstruksjoner fra byggeår. Muren er utvendig pusset over terrengnivå – om muren er pusset under terrengnivå kan ikke konstateres, men det forventes å være utført poretetting av muren.
I innredet kjellerareal er grunnmursveggene påforet innvendig med sannsynlighet for isolasjonssjikt. Blokkene har ingen isolasjonssjikt, utover blokkenes naturlige, minimale isolasjonsevne.
På kontrollerte deler av muren er ingen større setningssprekker eller skader resultat av jordtrykk avdekket. Mindre sprekker/riss oppstått av mindre bevegelser er ikke gitt oppmerksomhet.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

...omfanget er ikke betydelig

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Svakt skrånende tomt. Det registreres stedvis noe fall mot murer - dette bør forsøkes endret for å begrense fuktbelastning mot bygget.

Ingen kjent flomrisiko basert på informasjon i kommuneplan.
Ingen kjent rasfare basert på informasjon i kommuneplan.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Ny vannledning fra kommunalt anlegg inn til huset i 2023.
Eldre avløp - ukjent konkret hvor gammelt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

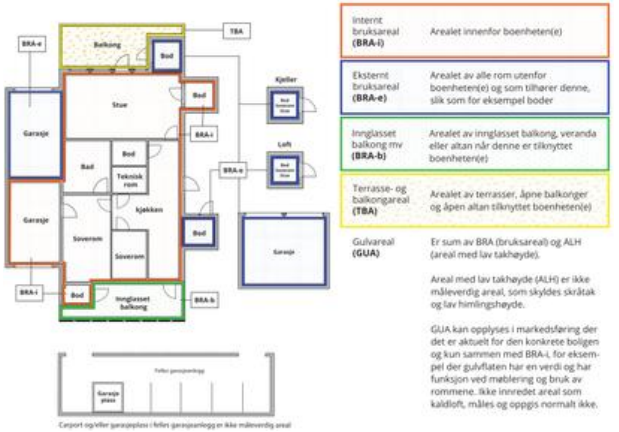
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Nedre Gokstadvei 19 B, 3228 SANDEFJORD
Gnr 47 - Bnr 412
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg - hoveddel	28	25		53	
1.etg - utleiedel	44			44	6
2.etg	103			103	30
SUM	**175**	**25**			**36**
SUM BRA	**200**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg - hoveddel	Gang, Soverom, Vaskerom	Garasje	
1.etg - utleiedel	Stue, Kjøkken, Dusjbad, Soverom		
2.etg	Gang, Bad, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue		

Kommentar

1.etg
Utleiedel - dør inn til hoveddel
Stue og kjøkken: 25kvm
Dusjbad: 5.3kvm
Soverom: 12.5kvm

Hoveddel
Gang: 9.6kvm - inkl kott under trapp
Soverom1: 10.2kvm
Vaskerom: 5.7kvm

Garasje: 26kvm

2.etg
Gang: 12.7kvm
Baderom: 8kvm
Toalettrom: 1.4kvm
Soverom1: 15.7kvm
Soverom2: 11.3kvm
Kjøkken: 12.6kvm
Stue: 41kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Mindre variasjoner i planløsning/plassering av vegger, samt romarealer gjelder.

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
Kommentar: Ja, se innledende oversikt

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2025	Einar Schau	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	47	412		0	499.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nedre Gokstadvei 19 B

Hjemmelshaver
Balisany Lelaf, Balisany Solaf

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 700 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Nedre Gokstadvei 19 B, 3228 SANDEFJORD
Gnr 47 - Bnr 412
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

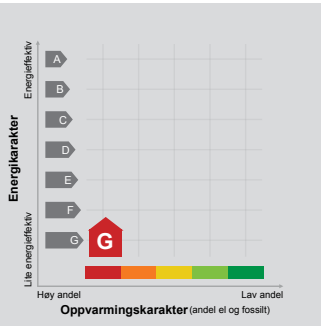
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Gokstadvei 19B
Postnummer	3228
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	412
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162499831
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-154137
Dato	12.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Redusér innetemperaturen
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	200
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

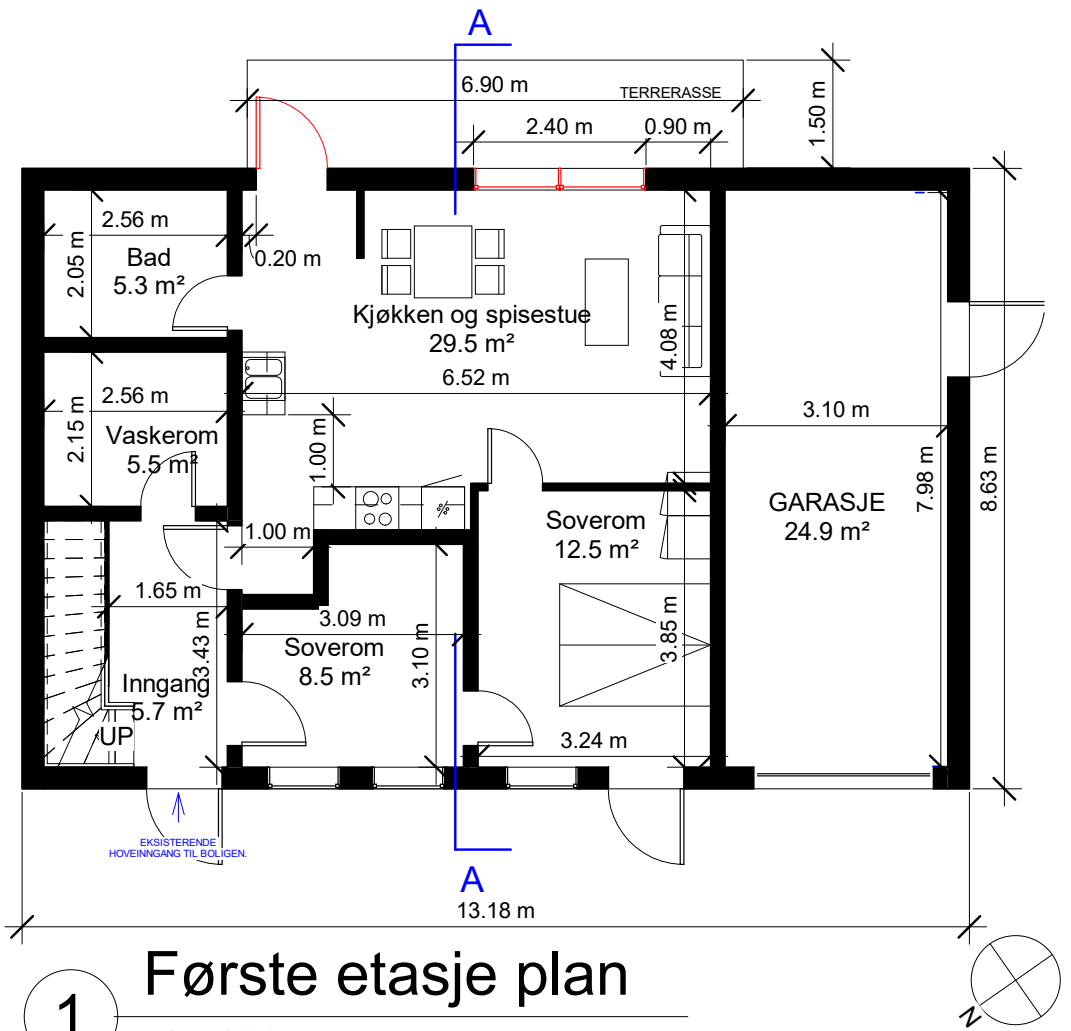
Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

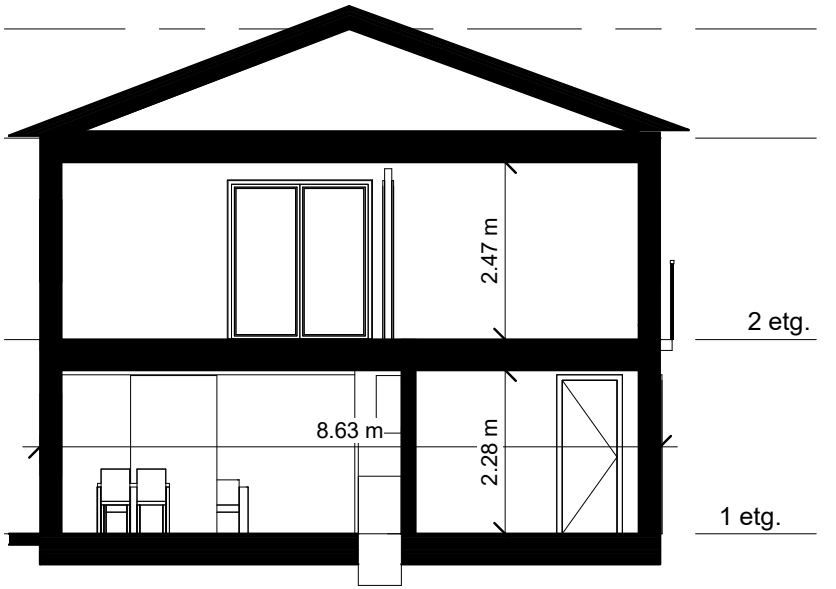
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

NY VINDU OG DØR I SØR -ØST FASADE



1 Første etasje plan

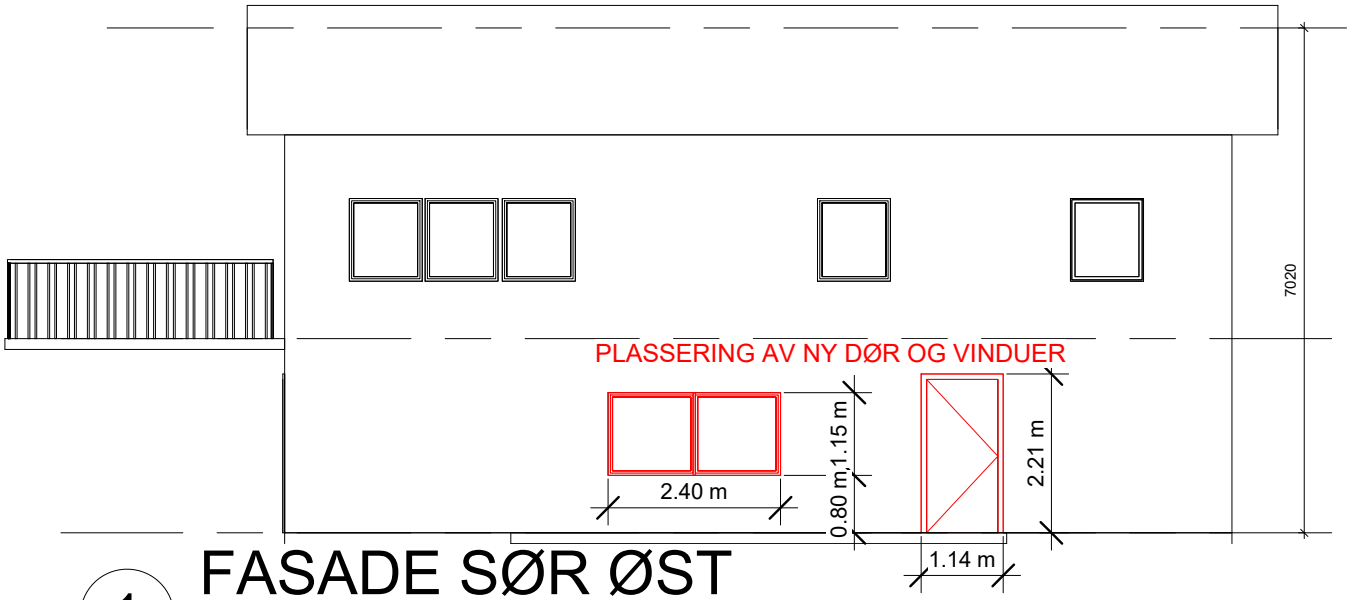
1 : 100



2 Snitt A A

1 : 100

PLAN OG SNITT 1:100	
Adresse: NEDRE GOKSTADVEI 19B GNR:47 / BNR:412	Tegnet av: Solaf Balisany
	Dato: 10.09.2022



1 FASADE SØR ØST

1 : 100



FØR



ETTER- ILLUSTRASJON

FASADE SØR ØST 1:100	
Adresse: NEDRE GOKSTADVEI 19B GNR:47 / BNR:412	Tegnet av: Solaf Balisany
	Dato: 10.09.2022

SANDEFJORD KOMMUNE

Solaf Balisany
Gjekstadveien 90 C
3218 SANDEFJORD

12.09.2022

Seksjon/avd.	Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler
Enhet byggesak		21/21922- 18	Trygve Lilletvedt 33 41 63 73, Trygve.Lilletvedt@sandefjord.kommune.no

Gbnr 47/412 - Nedre Gokstadvei 19B - Fasadeendring og Bruksendring - Vedtak

Eiendom: **47/412 Nedre Gokstadvei 19B**
Tiltakets art: **Fasadeendring**
Tiltakshaver: **Solaf Balisany**

Denne saken er behandlet i DS-nr. 1473/22, etter delegert myndighet vedtatt av kommunestyret 24.09.2019. Administrasjonen fatter følgende

vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4, gis tillatelse til bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel i enebolig. Det gis også tillatelse til fasadeendring på den sør-østlige fasaden i kjellerhøyde med nytt vindu og dør. Det vises ellers til vedlagte tegninger.

Tiltaket er unntatt fra reglene i pbl. § 20-3 første ledd, jf. § 20-4 om krav om ansvarsrett og kan forestås av tiltakshaver.

Tillatelsen er gitt på de betingelser som er nevnt under:

****

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

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

Etter loven kreves det ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som godkjent i dette vedtaket, og at det ikke er i strid med byggeavstand til vei, nabogrense og tekniske installasjoner utover hva som fremkommer av eventuelle dispensasjoner eller tillatelser.

Det må sendes inn sanitærmelding til Bydrift da bruksendringen inneholder bad og kjøkken. Søknaden må sendes inn av et kompetent foretak. Det må installeres vannmåler om det ikke alt er gjort, jf. den lokale vann- og avløpsforskriften.

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

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

****

Plangrunnlag
Eiendommen er uregulert og ligger i et område som i kommuneplanen er vist som bolig med hensynssoner for ras og støy.

Tiltaket anses ikke å utløse plankravet, men kommer inn under unntaksbestemmelsen gitt i de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanen.

Søknaden
Søknaden er bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring. Begge deler omhandler tiltak på bygg med bygningsnr. 162499831.

Bruksendring
Det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller som vist i vedlagt tegning datert 10.09.2022. Det er internforbindelse mellom alle rom i boligen, utenom garasjen.

Fri romhøyde er oppgitt i kjeler til å være 2,28 m.

Den omsøkte kjelleren er oppgitt med følgende rom:
- Bad 5,3 m²
- Kjøkken og spisestue 29,5 m²
- Vaskerom 5,5 m²
- Inngang med trapp 5,7 m²
- Soverom 8,5 m²
- Soverom 12,5 m²

Totalt = 67 m²

Fasadeendring
Det er søkt om å sette inn to vinduer og en dør i den sør-østlige fasaden i kjellerhøyde i sammenheng med bruksendringen. Se vedlagt tegning datert 10.09.2022.

Det fremkommer ikke opplysninger i søknaden at det skal gjøres inngrep i bærende konstruksjoner.

Naboforhold og andres kommentarer
I medhold av bestemmelsene i pbl. § 21-3 andre ledd gis det fritak for nabovarslingsplikten da tiltaket ikke anses å være til sjenanse for omgivelsene eller berøre naboenes interesser.

Vann- og avløp, kabler/ledninger
Det må installeres vannmåler i forbindelse med bruksendring om dette ikke alt er gjort, jf. den lokale vann og avløpsforskriften.

Administrasjonens vurderinger

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger
På bakgrunn av innsendt søknad er dette vurdert som tilfredsstillende løst på eiendommen.

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

Beliggenhet og høydeplassering
Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger.

Ras-, skred- og flomfare
Eiendommen ligger i et rasutsatt område. Bygningsmyndigheten legger til grunn for vedtaket at tiltaket ikke utløser behov for graving eller annet som kan medføre fare for ras.

Støy
Eiendommen ligger i en støysone/et støyutsatt område. Bygningsmyndigheten legger til grunn at det gjennomføres avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til krav i veileder T-1442 og kommuneplanen.

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

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

Byggteknisk
Det forutsettes at tiltaket prosjekteres og utføres i samsvar med byggteknisk forskrift, TEK17.

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

Gebyr
Gebyret er beregnet ut fra gjeldende betalingsregulativ for byggesaksbehandling:
Pkt. 4.1 Søknad om tiltak uten ansvarsrett etter pbl. § 20-4 kr. 6 300

Samlet gebyr for saksbehandling pålydende kr. 6 300 vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Mette-Marit Juel Gulliksen	Trygve Lilletvedt
enhetsleder byggesak	rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

REVIDERT fasade	2793164	12.09.2022
REVIDERT PLAN 01-1	2793165	12.09.2022

Mottakere

Solaf Balisany	Gjekstadveien 90 C	3218	SANDEFJORD

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

Vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter at underretning om vedtaket er mottatt. Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket informasjon om klagerett.

Sandefjord kommune

Ledningskart

Eiendom: 47/412
Adresse: Nedre Gokstadvei 19B
Dato: 23.07.2025
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.

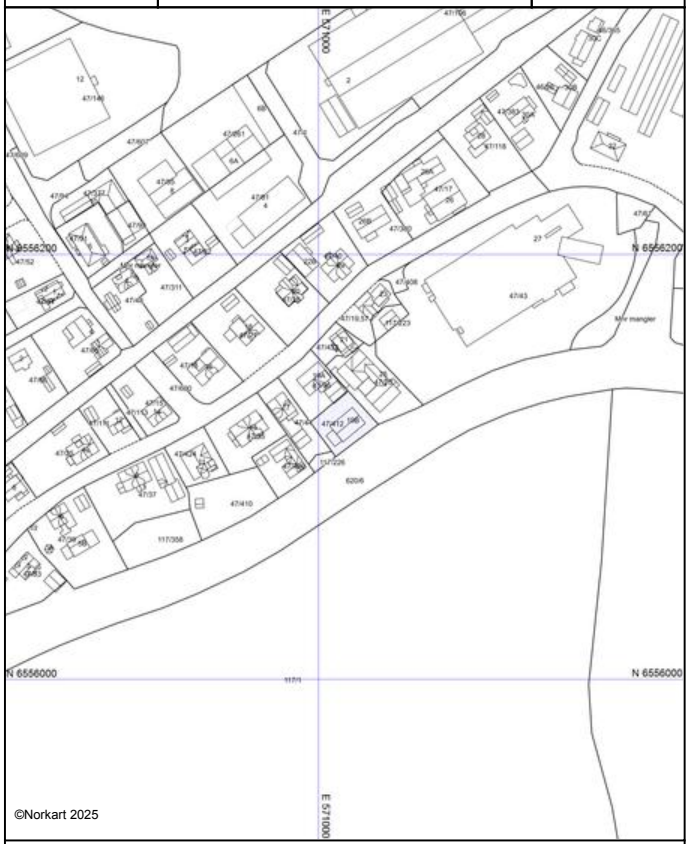
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 47/412
Adresse: Nedre Gokstadvei 19B
Utskriftsdato: 23.07.2025
Målestokk: 1:2000

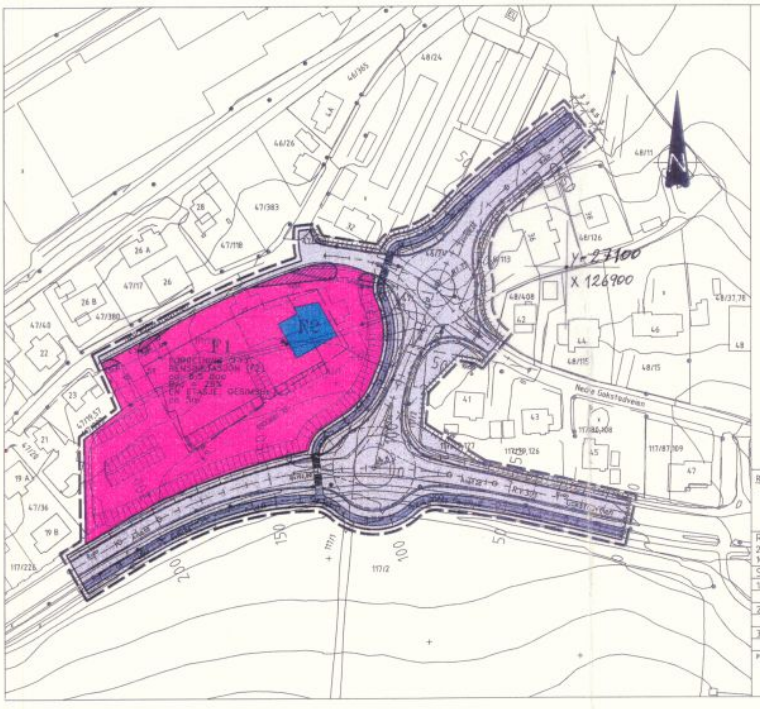
N

UTM-32



©Norkart 2025

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.



TEGNFORKLARING

PBL 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - FORRETNING
   - BENSINSTASJON
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
   - GANG- OG SYKKELVEG
4. FRIOMRÅDER
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
   - FRISIKTSONE
7. FELLESOMRÅDER
8. FORNYELSESOMRÅDER

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE MOT VEG OG ANNEN BEBYGGELSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- STØYSKJERM
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- BYGNING SOM SKAL RIVES

daa = dekar (1000 m2)

Ekvidistanse : 1m

MÅLESTOKK : 1:1250

REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

"BETTUMJORDET"

SANDEFJORD KOMMUNE

KARTGRUNNLAG

KARTPRODUSENT

REVISJONER:	DATO	SIGN
26/3-96 DAN "MIDDELS STOR" RUNDKJØRING INNTEGNET MED TILHØRENDE STØYSKJERM		
14/5-97 RS GATENAVN, Gnr./Bnr. OG EKST. BYGG OPPDATERT	03.04.97	RSANDNES

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:

1.G. BEH. I BYGNINGSRÅDET		
UTLAGT T. OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSR.		
2.G. BEH. I BYGNINGSRÅDET		
EVT. NYTT OFF. ETTERSYN		
3.G. BEH. I BYGNINGSRÅDET		
EGENGODKJ. SANDEFJ. KOMSTYRE		

PLANEN UTARB. AV: Tuvan & Haugland a.s mnal

SAK NR.	TEGN. NR.	SAKSBEHAND.
	2257	DAN / RS

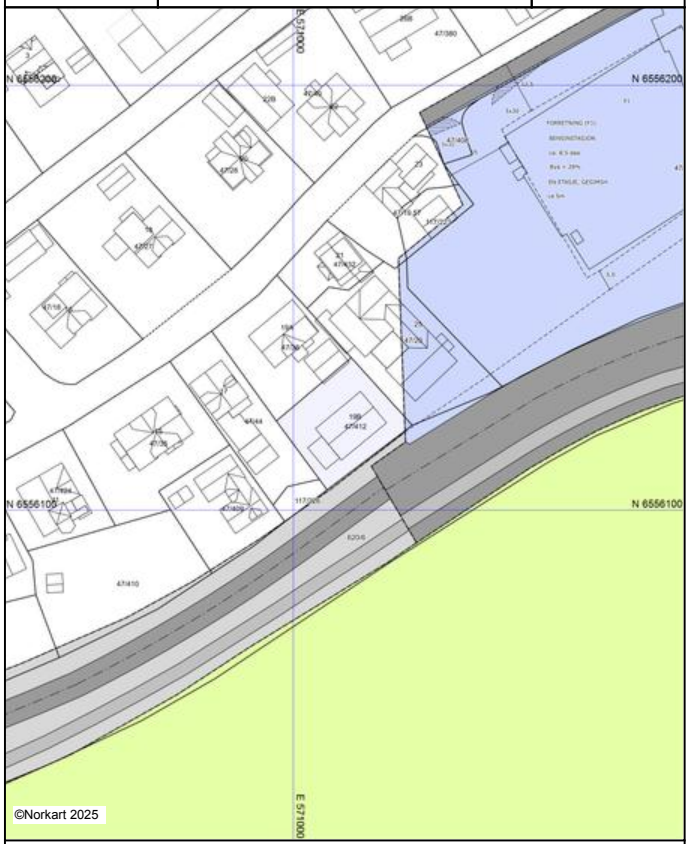
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 47/412
Adresse: Nedre Gokstadvei 19B
Utskriftsdato: 23.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

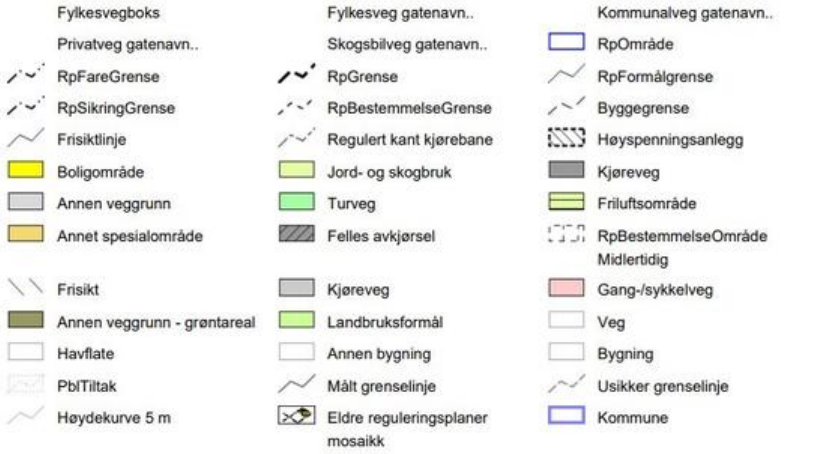
UTM-32



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.

Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring



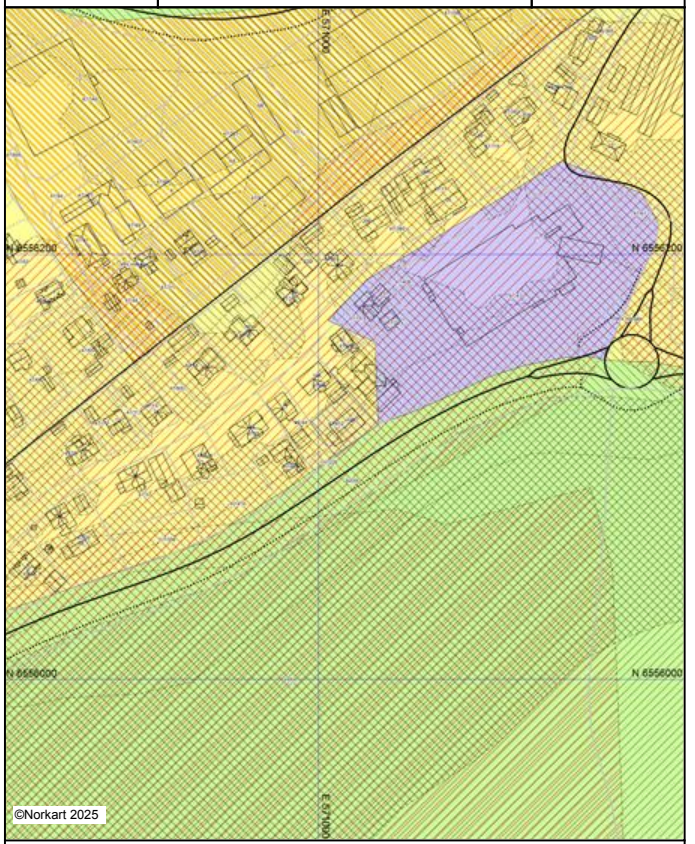
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

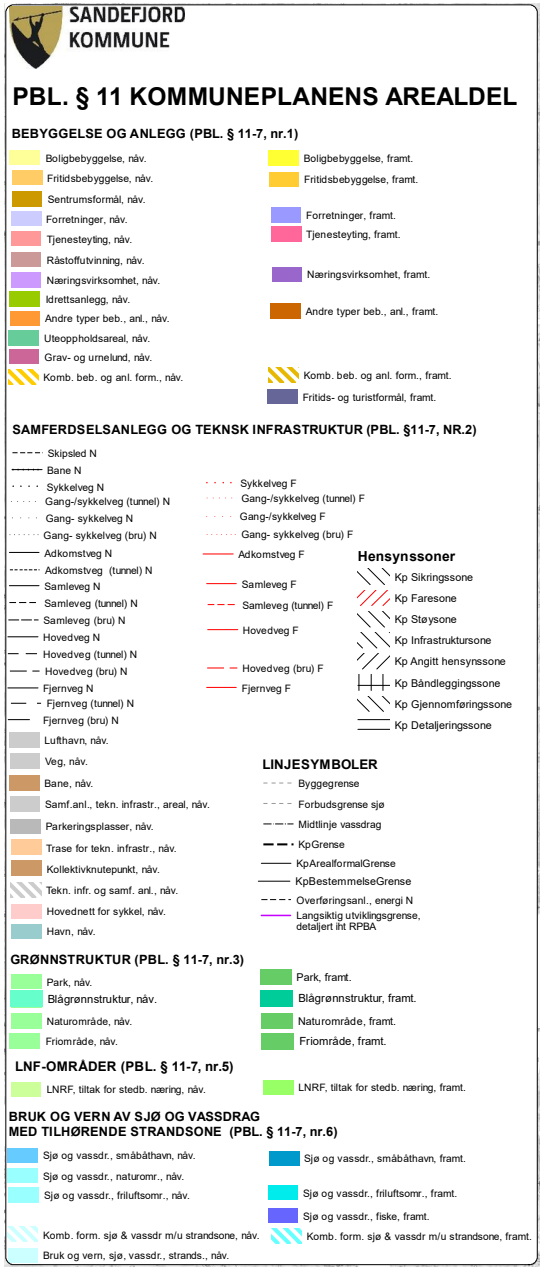
Eiendom: 47/412
Adresse: Nedre Gokstadvei 19B
Utskriftsdato: 23.07.2025
Målestokk: 1:2000

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.


SANDEFJORD
KOMMUNE
PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 11-7, nr.1)
Boligbebyggelse, náv.
Fritidsbebyggelse, náv.
Sentrumsformål, náv.
Forretninger, náv.
Tjenesteyting, náv.
Råstoffutvinning, náv.
Næringsvirksomhet, náv.
Idrettsanlegg, náv.
Andre typer beb., anl., náv.
Uteoppholdsareal, náv.
Grav- og urnelund, náv.
Komb. beb. og anl. form., náv.
Boligbebyggelse, framt.
Fritidsbebyggelse, framt.
Forretninger, framt.
Tjenesteyting, framt.
Næringsvirksomhet, framt.
Andre typer beb., anl., framt.
Komb. beb. og anl. form., framt.
Fritids- og turistformål, framt.
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNSK INFRASTRUKTUR (PBL. §11-7, NR.2)
Skipsled N
Bane N
Sykkelveg N
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Adkomstveg N
Adkomstveg (tunnel) N
Samleveg N
Samleveg (tunnel) N
Samleveg (bru) N
Hovedveg N
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg (bru) N
Fjernveg N
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg (bru) N
Sykkelveg F
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang- sykkelveg (bru) F
Adkomstveg F
Samleveg F
Samleveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (bru) F
Fjernveg F
Hensynssoner
Kp Sikringssone
Kp Faresone
Kp Støysone
Kp Infrastruktursone
Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Kp Gjennomføringssone
Kp Detaljeringssone
Lufthavn, náv.
Veg, náv.
Bane, náv.
Samf.anl., tekn. infrastr., areal, náv.
Parkeringsplasser, náv.
Trase for tekn. infrastr., náv.
Kollektivknutepunkt, náv.
Tekn. infr. og samf. anl., náv.
Hovednett for sykkel, náv.
Havn, náv.
LINJESYMBOLER
Byggegrense
Forbudsgrense sjø
Midtlinje vassdrag
KpGrense
KpArealformalGrense
KpBestemmelseGrense
Overføringsanl., energi N
Langsiktig utviklingsgrense, detaljert iht RPBA
GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)
Park, náv.
Blågrønnstruktur, náv.
Naturområde, náv.
Friområde, náv.
Park, framt.
Blågrønnstruktur, framt.
Naturområde, framt.
Friområde, framt.
LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)
LNRF, tiltak for stedb. næring, náv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, framt.
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7, nr.6)
Sjø og vassdr., småbåthavn, náv.
Sjø og vassdr., naturomr., náv.
Sjø og vassdr., friluftsomr., náv.
Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, náv.
Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., náv.
Sjø og vassdr., småbåthavn, framt.
Sjø og vassdr., friluftsomr., framt.
Sjø og vassdr., fiske, framt.
Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Sandefjord

Jernbanealleen 13, 3210 SANDEFJORD

Nordvik Sandefjord er eiendomsmegleren som vet hva det er verdt, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner alle Sandefjords kriker og kroker. Fra Andebus dype skoger til Granholmens sandstrand, via Stokkes bøkeskog og begge øyenes svaberg.

nordvikbolig.no/sandefjord

Vi vet hva som rører seg i markedet av både selgere og kjøpere og vi skal passe på at disse finner hverandre. Vi er din heldigitale eiendomsmegler som ikke har låst oss til hverken ett område eller en prisgruppe. Vår kunnskap skal komme deg som kunde til gode, og hos oss vil du møte et helkompetent meglerteam som ivaretar deg fra A til Å.

33 47 33 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 40-0078/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nedre Gokstadvei 19B 3228 SANDEFJORD

Betegnelse: Gnr 47, bnr 412 i Sandefjord kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no