



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Lunden terrasse 13, 3215 SANDEFJORD

**Fredelig og sentralt beliggende
enebolig i kjede med 3 soverom og
flere uteplasser**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



1 etasje

aktiv.
Produced by DIAKRI

tegningen er ikke målt og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.



Underetasje

aktiv.
Produced by DIAKRIT

3D tegningen er ikke målt og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.



Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss får du personlig service og god rådgivning enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!

[skagerraksparebank.no](https://www.skagerraksparebank.no)

**SKAGERRAK
SPAREBANK**





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947
E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 450 000,-
Omkostn.: Kr 105 390,-
Total ink omk.: Kr 3 555 390,-
Selger: Nyamwero Prosper
Violet Isaack Sanga

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
P-rom/BRA: 139/157 m²
Tomtstr.: 277.2 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 169, bnr. 4

Oppdragsnr.: 1311230184

Enebolig i kjede med 3
sov, garasje og hage!
Sentral beliggenhet.

Velkommen til Lunden terrasse 13 - En flott bolig i kjede med 3 soverom, flere uteplasser, garasje og nærhet til Sandefjord sentrum. Boligens inngangsparti er noe lavere enn gateplan. Inne i boligens 1.etasje har du entreen før du kommer videre inn i gangen som tar deg videre til stue, kjøkken, toalettrom og bod. Fra både stue og kjøkken er det åpning til spisestuen. Fra 1.etasje går du ned til underetasjen hvor du finner de 3 soverommene, stue/gang, vaskerom og bad. I underetasjen har du også god oppbevaringsplass i 2 boder og utgang til hagen. Her kan du skape din egen lille oase. På fremsiden av huset har du også en steinbelagt uteplass, så her har du flere fine uteplasser å velge mellom.

Beliggenheten er sentral, men likevel barnevennlig og i et veletablert nabolag.



Innhold

Velkommen4
Bilder6
Plantegninger20
Om eiendommen24
Tilstandsrapport47
Egenerklæring72
Forbrukerinformasjon 103
Budskjema 104



Boligens beliggenhet er noe nedenfor gateplan og du går derfor ned en liten trapp for å komme til inngangspartiet. Ved inngangspartiet har du steinbelagt uteplass hvor du fint kan sette opp grillen, blomsterkasser eller hva annet du måtte ønske. Dette er bare 1 av de 2 uteplassene, da du har utgang til hagen fra underetasjen i boligen.

Fra entreen kommer du videre inn i gangen hvor du blant annet har adkomst til kjøkkenet.

På kjøkkenet har du godt med med skap og skuffer, og det er plass til frittstående hvitevarer i tillegg til spisebord ved kjøkkenvinduet.





Like ved åpningen mellom kjøkken og spisestue er det montert vedovn.
I spisestuen har du god plass til et stort spisebord hvor venner og familie kan samles til et godt måltid.





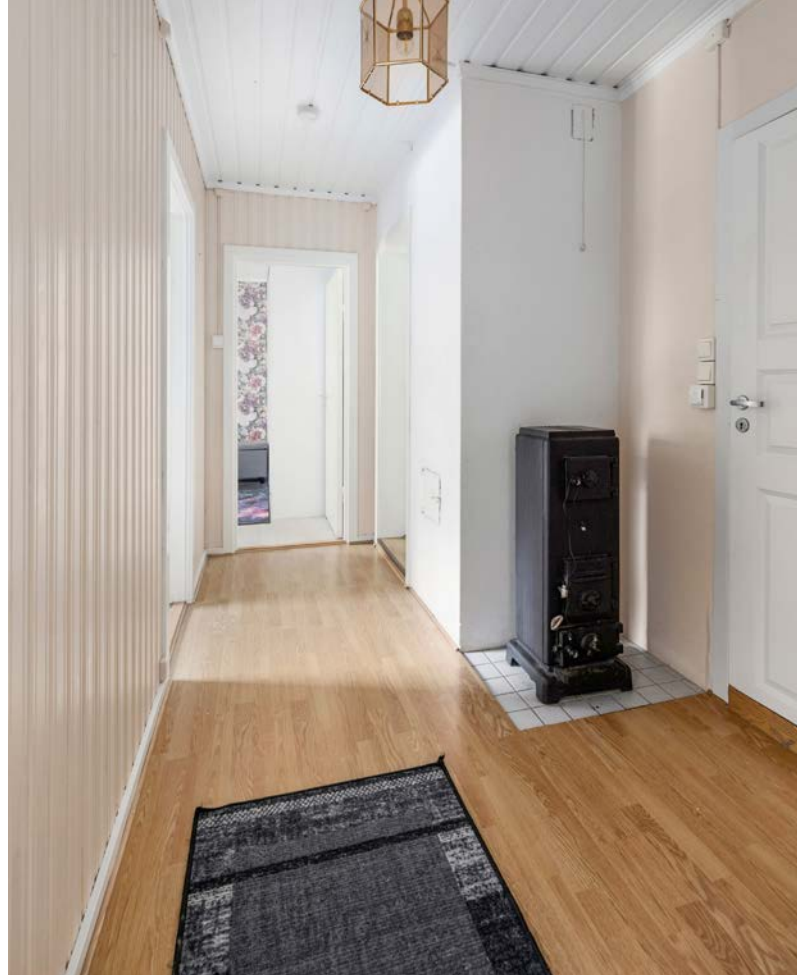
Det er store vindusflater mot baksiden av huset i både spisestue og stue.

I stuen har du peis, så dette er et fint rom hvis du f.eks vil kose deg med en god bok.



I underetasjen kommer du først ned i gangen, hvor du har adgang til alle rommene i etasjen.

Det er 3 soverom i etasjen som alle soverommene har vinduer ut mot hagen.



Ved utgangen til hagen har du et lite område du kan bruke som en ekstra stue eller kontorplass.



Det er separat toalett ved hallen i 1.etasjen.

Fra gangen i underetasjen har du adkomst til badet og vaskerommet som ligger vegg i vegg med badet.





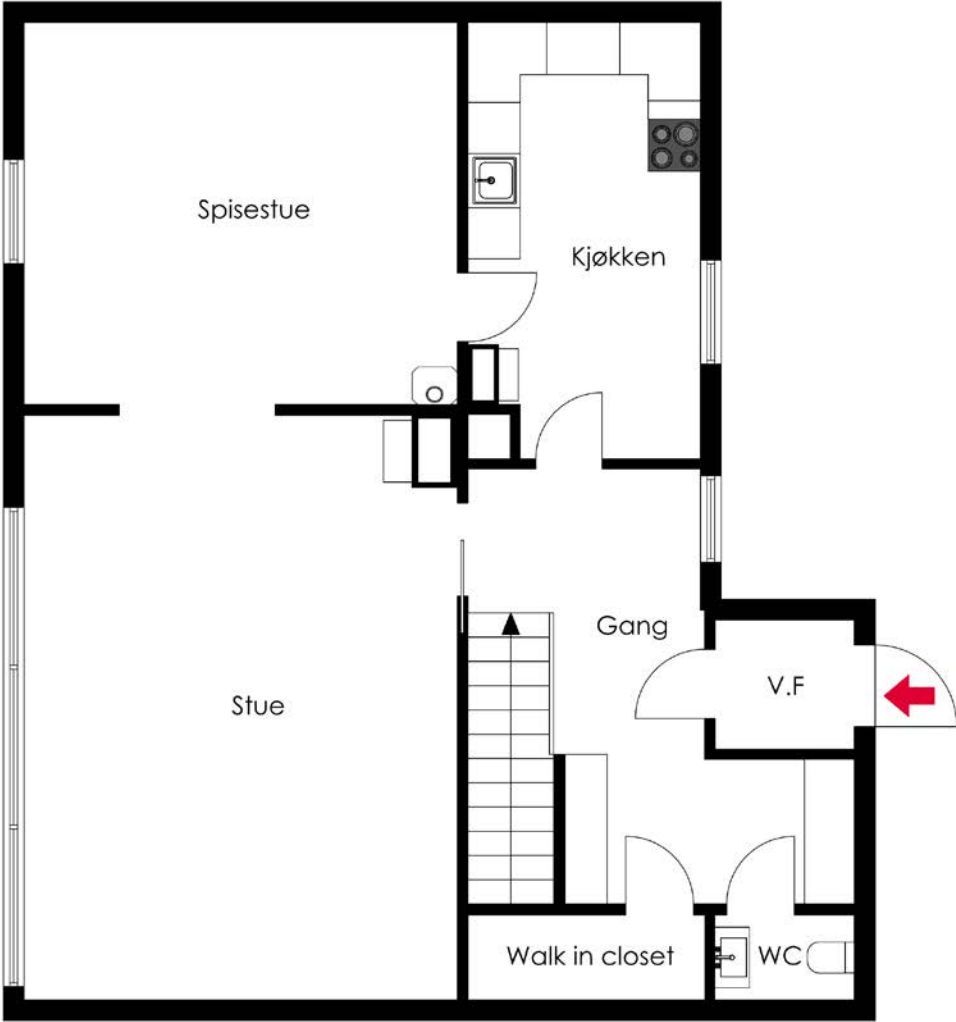
Hagen med utgang fra underetasjen er stor og romslig og har hekk mot naboer på begge sider.

Det er belegningsstein på området nærmest huset før du har gress i resten av hagen.



Plantegning

1. etasje



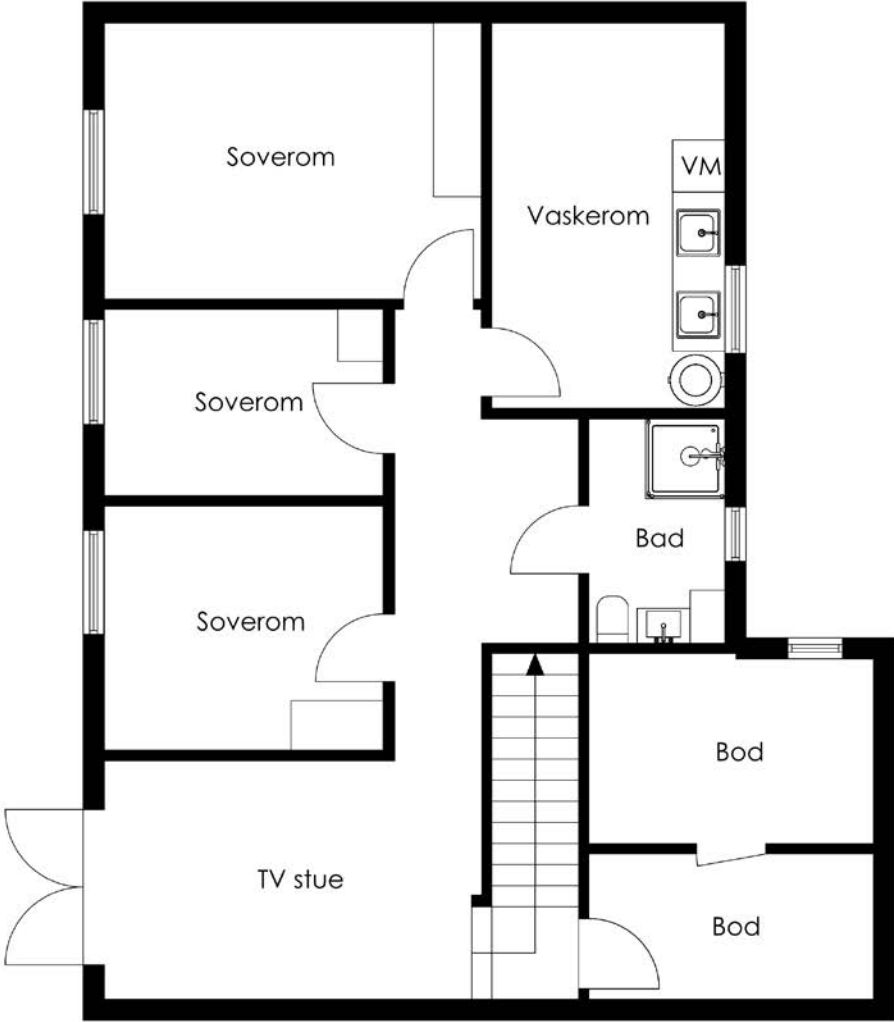
1 etasje

2D tegningen er basert på en tegning av varierende kavlitet og noen avvik kan forekomme.

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

aktiv.
Produced by **DIAKRIT**

U.etasje



Underetasje

2D tegningen er basert på en tegning av varierende kavlitet og noen avvik kan forekomme.

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

aktiv.
Produced by **DIAKRIT**



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 157kvm

P-rom 139kvm

BTA 170

Arealbeskrivelse

Kjedehus

Bruksareal

Kjeller: 74 kvm Stue/gang, 3 soverom, bad,

vaskerom, 2 boder.

1. etasje: 83 kvm Vindfang, gang, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken, bod, sportsbod.

Primærrom

Kjeller: 63 kvm Stue/gang, 3 soverom, bad,

vaskerom.

1. etasje: 76 kvm Vindfang, gang, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

277.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendomsgrenser er på kart markert som "nøyaktig" og "middels nøyaktig". Kjøper må ta høyde for avvik i tomtegrense og areal.

Se kart vedlagt i salgsoppgave.

Kjøper må ta høyde for avvik i tomtegrensene og tomteareal.

Lunden Terrasse 13 hadde adresse

Sandefjordsveien 63 ved oppføring av Sandefjord og Sandar Bbl. Det ble i 1965 godkjent og bygget garasjer til Sandefjordsveien 57-71, men disse står

på tomt gbnr169/9, tilhørende Sandefjord

kommune. Det er på denne eiendommen ikke

registrert noen rettighetshavere, og kjøper

oppfordres til å kontakte kommunen for å tinglyse

rettighet, og overtar ansvaret for dette. Kjøper må ta

høyde for ansvar for vedlikehold ifm garasjene.

Pr. telefon ved annonserings tidspunkt virker

kommunen positiv til dette. Om kommunen ikke er

enig om at det tinglyses rettighet vil verste tilfelle

være at garasjene må rives.

Beliggenhet

Eiendommen ligger kun en kort spasertur nord for

sentrum, og du kan enkelt ta toget til sentrum eller

andre destinasjoner da togstasjonen også er i

nærheten. Hvis du har friske bein, kan du til og med

gå til sentrum og oppleve byens sjarm og butikker

på nært hold.

Dagligvarehandelen er praktisk, med Kiwi Moveien

og Rema 1000 Tempokrysset en kort kjøretur unna.

Trenger du flere butikker, finner du Pindsle

handlesenter med alt fra Julia og Biltema til Power

og Europris i nærheten.

For deg som har barn, er det gode skole- og

barnehage tilbud i området. Moe skole, Mosserød

skole, Byskolen, Wang Ung Sandefjord, Breidablikk

ungdomsskole, Sandefjord videregående skole og

Skagerak International School er alle innenfor en

kort kjøreavstand.

Hvis du er glad i trening og aktivitet, vil du ikke bli

skuffet. Det finnes flere treningssentre i nærheten,

inkludert Sporty 24 treningssenter og EVO

Sandefjord Vest, og den flotte Moserød skole med

aktivitetshall og ballspill ligger kun en kort kjøretur

unna.

Pendlere og reisende vil også sette pris på den

enkle tilgangen til jernbanen og E-18, samt den korte

avstanden til Torp flyplass.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved

fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger,

tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehusbolig på 2 plan oppført i 1966.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet

levetid er medgått på vaskerommet i underetasje

som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke

nærmere undersøkt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er

oppbrukt på takrenner/nedløp, vinduer, terrassedør,

soilsluk på bad, vann/avløpsrør, drenering og

garasje som bør skiftes/oppgraderes i nærmeste

fremtid.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som

normal.

Det kan påregnes noe kostnader til generelt

vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om

normal levetid på de enkelte bygningselementene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til

beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i

henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på

søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og

brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette

bygget ble oppført.

Utvendig:

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags

isolerglass, trolig fra slutten av 70-tallet.

Taktypen består av pultak med plassbygde takstoler

av tre. Det er fall fra tak ned mot øst.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for

inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som

ikke er foretatt.

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd

riktig, og da spesielt med tanke på lufting over

isolasjon mot undertaket.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive

lekkasjer/kondens i underliggende himling.

På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor

takkonstruksjon til å være i god stand.

Taket er tekket med Sarnafil fra 2012, ifølge tidligere

takstrapp.

Utvendig overbygget og flislagt betongtrapp.

Rekkverk av lakkert stål.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk

konstruksjon fra byggeår. Vegger av betong mot

nabo.

Vegger er etter byggemåte isolert og er utvendig

kledd med stående og liggende kledningsbord fra

byggeår.

Kledningsbord mot vest er noe nyere og i god stand.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2001,

1978 (spisestue), glass i stuevinduer fra 2018,

eldre koblete vinduer i bod, vaskerom og bad.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved

befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Renner, nedløp og beslag av malt stål.
Renner og nedløp er av eldre dato. Beslag er trolig fra 2012.
Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.
Garasje plass på ca. 21 m² i felles rekke på totalt 7 garasjer. Besikket garasje ligger i midten.
Garasjen er oppført i uisolert bindingsverk av tre på løsmasser. Delevegger med eternittplater og netting. Utvendig kledd med stående bordkledning. Garasjen har pultakkonstruksjon, takstoler av tre, undertak av rupanel, tekke med sarnafil el. lignende.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.
Malt vippeport av tre.

Innvendig:
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekke med plater / bord. Antatt etter byggemåte isolert.
Gulv mot grunn av betong. Retningavvik er kontrollert.
Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene. Største høydeforskjell målt over hele spisestue på 14 mm, og 9 mm over en avstand på 2 meter - normalt iht. alder.
Noe knirk registrert i spisestue.
Gulv har laminat, parkett, flis og vegg-vegg teppe. Vegger har malt trepanel og tapet.
Tak har malt trepanel og malte plater.
Det er noe malingssøl på gulv enkelte steder og noe løs tapet. Ellers bra stand.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.
Det er montert peis i stue, peisovn i spisestue og vedovn i kjellergang. Flislagt på gulv i front.
Pipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i gang i

underetasje.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.
Gulv i kjeller mot yttervegger i øst er av betong. Veggene har betong.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.
Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.
Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.
Det er montert håndløper kun på en side.
Det er innvendige malte profilerte og glatte dører, enkelte med glassfelt.
De fleste dører skiftet i 2014 ifølge tidligere takst.
Skyvedør til stue fra byggeår er i god stand, ref alder.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Våtrom:
Bad:
Hulltaking er ikke foretatt da det er betongvegger og yttervegger ved dusj og servant.
Flislagt bad med gulvvarme, oppgradert i 2004 ifølge tidligere takstrapport.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er tilnærmet flatt gulv.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett.
Det er eldre soilsluk, trolig fra byggeår. På bad er det trolig brukt smøremembran, men utførelsen er ukjent.
Det er ventil i vegg til pipe og luftespalte i vindu.

Vaskerom:
Hulltaking er ikke foretatt da det vegger er av betong.
Vaskerom fra byggeår inneholder 2 utslagsvasker i rustfritt stål, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder.
Det er malt betonggulv, malte betongvegger og malte trebord i tak.
Lufteventil i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør.
Eldre soilsluk i gulv.
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.
Flislagt mellom benk og overskap på deler av kjøkken.
Det er frittstående komfyr og kjøl/fryseskap.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.
Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Spesialrom:
Det er flislagt gulv, malte tapetserte vegger og malt tak.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.
Det er lufteventil i vegg og tilluftsentil i vegg mot bod.

Tekniske installasjoner:
Innvendig avløp er av soillør.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.
Sikringsskap er plassert i vindfang.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.
Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert i bod i underetasje.
Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2021. plassert på vaskerom.
Vvb ble montert til fast kobling etter befaring.

Tomteforhold:
Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av stein og grus.
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.
Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.
Forstøtningsmurer mot vei er av naturstein med

blomsterbedd på overside.
Grunnmur oppført av betong. Utvendig pusset og malt.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.
Boligen ligger skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/ fuktsperre eller drenering.
Det er ifølge tidligere takst dokumentert rørfornyelse av soilrør med innlagt strømpeutforing til offentlig nett i 2018.
Det ble utført inspeksjon av avløpsrør ut til offentlig nett i 2022. Strømpeutforing stopper etter 6 meter ifølge rapport og går over til felles bunnledning av slitt betong og ved spyling var det er risiko for å skade gammel skjør betong. Dette er mest sannsynlig kommunen sitt ansvar å bytte og dermed ingen umiddelbar kostnad.

Kjedehus: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på garasje, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Garasjen har skrå vinkel i bakkant. Det er tegnet med rett vegg i bakkant av garasje.
Det er tegnet inn 8 garasjer i rekke, men er kun 7 garasjer i dagens bruk.

Informasjon ovenfor er hentet fra tilstandsrapport avholdt 16.10.2023 av Olav Kvilhaug. Se vedlagt rapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vann kunne komme opp på bad/ vaskerom pga tett rør.

- 2022 - Rørinnspeksjon og spyling av tett avløp/ sjekk strømpekjørt bunnledning
 - Vedovn nede skal ikke brukes pga sprekk. Fyringsforbud fra brannvesenet.
 - Det er skjevt gulv på 1 soverom.
 - Sett noen skjeggkre på 1 soverom.
- Se vedlegg i salgsoppgave for fullstendig egenerklæringsskjema.

Innhold

Romfordeling:
Areal 1. etg.:
Sportsbod: 3,8 m² (s-rom)
Vindfang: 1,6 m²
Gang: 13,7 m²
Toalettrom: 1,5 m²
Bod: 2,9 m² (s-rom)
Stue: 26 m²
Spisestue: 17,6 m²
Kjøkken: 11,8 m²

Areal underetasje:
Stue/gang: 17,3 m²
Bod 1: 5,2 m² (s-rom)
Bod 2: 4,9 m² (s-rom)
Soverom 1: 6,7 m²
Soverom 2: 6,5 m²
Soverom 3: 12,2 m²
Bad: 3,7 m²
Vaskerom: 8,4 m²

Arealangivelser er hentet fra vedlagt tilstandsrapport avholdt 16.10.2023 av Olav Kvilhaug.

Standard

Boligens beliggenhet er noe nedenfor gateplan og du går derfor ned en liten trapp for å komme til

inngangspartiet. Ved inngangspartiet har du steinbelagt uteplass hvor du fint kan sette opp grillen, blomsterkasser eller hva annet du måtte ønske. Dette er bare 1 av de 2 uteplassene, da du har utgang til hagen fra underetasjen i boligen. Fra entreen kommer du videre inn i gangen hvor du har adkomst til separat toalett, bod (eller stor garderobe?), kjøkken og stue. Det er adkomst til spisestuen fra både kjøkken og stue, så i denne etasjen er det mulig for barna å løpe i ring. På kjøkkenet har du lys og nøytral innredning og rikelig med skap og skuffer, og det er plass til frittstående hvitevarer. Her har du også plass til et lite spisebord ved kjøkkenvinduet hvor du har utsyn mot uteplassen ved inngangspartiet. Like ved åpningen mellom kjøkken og spisestue er det montert vedovn. Varmen fra denne sprer seg godt i etasjen slik planløsningen er med åpning mellom rommene. I spisestuen har du god plass til et stort spisebord hvor venner og familie kan samles til et godt måltid. Det er store vindusflater mot baksiden av huset i både spisestue og stue. Disse slipper inn mye naturlig lys og gir en god romfølelse. I stuen har du plass til stor sofagruppe eller du kan innrede i flere seksjoner om det er behovet. I stuen har du peis, så dette er et fint rom hvis du f.eks vil kose deg med en god bok. I underetasjen kommer du først ned i gangen, hvor du har adkomst til alle rommene i etasjen. Ved utgangen til hagen har du også et lite område du kan bruke som en ekstra stue eller kontorplass. Badet er flislagt med varmekabler i gulvet, og innredet med servantinnredning med skap, toalett og dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel har du på vaskerommet som ligger vegg i vegg med badet. På vaskerommet har du også utslagsvasker og varmtvannstanken. Dette

rommet er fra byggeår og takstmann anbefaler derfor at dette totalrenoveres. Det er 3 soverom i etasjen, og beliggenheten i underetasjen kan være en fin fordel på de varme sommerdagene når varmen stiger. Alle soverommene har vinduer ut mot hagen. Hagen er stor og romslig og har hekk mot naboer på begge sider. Det er belegningsstein på området nærmest huset før du har gress i resten av hagen. Her kan du skape din egen lille oase og gjøre det du vil ut av plassen enten det er enkel stil og minimalistisk stil som passer for deg med lite vedlikehold, eller mange flotte blomster og urter.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. Forhold som har fått TG2 og kan kreve tiltak: Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er avvik: Det er noe råte nederst på kledningsbord ved ytterdør til inngangsparti. Det er noe luftbobler i maling på lister rundt vinduer mot vest. Lite område med avflassing av maling på forkantbord. Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år. Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
Råteskadet kledningsbord må skiftes ut.
Forkantbord og lister med luftbobler trenger vedlikehold.

Utvendig > Vinduer:
Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.
Enkelte vinduer går i karm og er vanskelig å åpne/ lukke.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år
Konsekvens/tiltak:
- Tiltak:
Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.

Utvendig > Dører - 2:
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på terrassedør.
Terrassedør går i karm og er vanskelig å åpne/lukke.
Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Konsekvens/tiltak:
- Andre tiltak:
Tidspunkt for utskiftning av ytterdør nærmer seg.

Utvendig > Garasje:
Det er avvik:
Garasje bærer preg av elde og slitasje.
Garasjeport trenger justering/vedlikehold.
Trekledning går helt ned til grunn.
Konsekvens/tiltak:
- Tiltak:

Garasjen trenger vedlikehold.

Innvendig > Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
Det er mindre enn 30 cm mellom vedovn i underetasje og brennbart materiale, samt av ovn er utett.
Sprekk i en flis på gulv i front av peisovn i spisestue.
Mangler ubrennbar plate på gulv i front av sotluke.
Konsekvens/tiltak:
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
Tiltak lukker avvik.

Våtrom > Ventilasjon > Bad:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken:
Det er påvist fuktskjolder i overflater.
Benkeplate sveller i område under vask.
Noe bruksslitasje og skjev skapdør over ventilator.
Konsekvens/tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon >

Toalettrom:
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.

Tomteforhold > Drenering:
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Konsekvens/tiltak:
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
Etablering av ny grunnmursplast og drensledninger lukker avvik.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:
Det er avvik:
Blomsterbed er for lavt og kan ikke anses som forsvarlig hinder/rekkverk.
Konsesvens/tiltak:
- Tiltak:
Det må plantes/monteres høyere busker/rekkverk da det er mer enn 50 cm ned til hardt underlag.

Forhold som har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:
Innvendig > Rom Under Terreng:
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Konsekvens/tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og

eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Det anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Innvendig > Innvendige trapper:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Konsekvens/tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er målt 7 mm fra topp slukrist til flis ved dør.
Ikke mulig å se membran ved terskel.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Konsekvens/tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
Det er lite økonomisk og utføre umiddelbare tiltak da bad fungerer med dagens avvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
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.

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

Forhold som har fått TG3: Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak: - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. - Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre soilsluk bør påregnes moderniseres.

Våtrom > Generell > Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Utslagsvasker er ikke tilfredsstillende festet mot vegg. Det er ikke registrert membran på vaskerom. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 ihht ny lov og forskrift med tanke på levetid av membran/tettesikt. Våtrommet er normalt vedlikeholdt og er i daglig bruk. Det er viktig med forsiktig bruk å påse regelmessig rengjøring av sluk.

Konsekvens/tiltak: - Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsom bruk.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Sikringsskap er plassert i vindfang. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. 1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei 2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) Ukjent. 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Nei 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei 6. Forekommer det at sikringene løses ut? Nei 7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei 8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Ja 10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei 11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja 12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, og løs stikk i armatur på bad, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftinger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Innbo og løsøre Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering I garasje - se avsnitt om garasje under "tomt".

Energi
Oppvarming Peis i stue, peisovn i spise­stue og vedovn i kjellergang. Termostatstyrte varmekabler på bad. Veggmonterte panelovner.

Piper og ildsteder: Forrige feiing av pipe ble utført 13.06.2022. Forrige tilsyn av ildsted ble utført 12.02.2018.

Avvik og anmerkninger: Ildsted kjeller: - Plate foran ovn mangler/ er for kort. - Ovn er utett

Info energiklasse Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 270 000

Kommunale avgifter
Kr 13 385

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter Faktura sendes i 12 terminer. Det betales kommunale avgifter for renovasjon, vann, avløp, feiing og tilsyn.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i kommunens registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med.

Formuesverdi primær
Kr 846 048

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundær
Kr 3 045 773

Formuesverdi sekundær år
2021

Andre utgifter
Kommunale avgifter, forsikring, strøm, tv, Internett.
Obs: Dette er ikke en uttømmende liste.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 169, bruksnummer 4 i Sandefjord kommune.

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

3804/169/4:
30.07.1986 - Dokumentnr: 5904 - Erklæring/avtale
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å KJØPE UBEBYGGET
GRUNN TIL KOMMUNALT
ELLER ANNET OFFENTLIG BRUK

30.07.1986 - Dokumentnr: 5904 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

15.12.1960 - Dokumentnr: 3992 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3804 Gnr:169 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 1021872 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:169 Bnr:4

lhht. 30.07.1986 - Dokumentnr: 5904 - Best. om
vann/kloakkledn. punkt 3 skal kommunen kunne
kjøpe ubebygget grunn til kommunalt eller annet
offentlig bruk. Kommunen skal ha rett til å ha egne
eller andre offentlig ledninger og kabler over tomten
uten vederlag, og til å vedlikeholde disse.

lhht punkt 4 skal det ikke kunne nektes at eieren av
naboeiendommen setter opp uthus eller garasje helt
inntil grensen når bygningsrådet finner dette
hensiktsmessig.
lhht punkt 5 kan det pålegges eieren å gjerde inn
tomten med gjerde som godkjennes av
byggningsrådet.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger dokument etter ferdigbesiktigelse
avholdt 07.07.1961.
Det foreligger dokument etter ferdigbesiktigelse av
8 garasjer, datert 16.11.1965.

Det foreligger innvendige og utvendige tegninger av
boligen, datert 20.02.1960.
Det foreligger innvendige og utvendige tegninger ifm
ny fasade, datert 14.10.1960.
Det foreligger innvendige og utvendige tegninger av
garasjerekke, godkjent 19.06.1965.

Ref avsnitt om byggemåte er ikke tegninger på
garasje i tråd med dagens bruk, og dette er ikke
byggemeldt. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for
bruksendring og sende nye tegninger til kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
07.07.1961.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.
Kjøper må påregne kostnader for montering av
vannmåler da Sandefjord kommune vil innføre dette
på alle eiendommer i kommunen.

Regulerings og arealplaner
Kommuneplan/ Kommunedelplan:
Eiendommen ligger i et område som i

kommuneplanen (24.09.2019) er avsatt til:
- Ras- og skredfare
- Gul sone iht. T-1442 (gjennomsnittlig
støybelastning)
- Rød sone iht. T-1442 (høye støynivå)
- Boligbebyggelse - nåværende
- Fortetting, forhold som skal avklares og belyses

Området er ikke regulert.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige
regler som er til hinder for at hele eiendommen leies
ut.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte
krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/
gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med
det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg
grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder
salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers
egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som
er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold
som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke
påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av
om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter
oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,
gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som
hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe
kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av
eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres

som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 270 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
81 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 270 000,00))

100 890,- (Omkostninger totalt)

3 370 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 100 890

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme

dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 5900,- og visninger kr 3000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utgifter ifm utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

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

Salgsoppgavedato

23.04.2024

Lunden terrasse 13

Nabolaget Solbakken/Øvre Lunden - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Peder Bogensgate Linje 03, 135, 161	10 min 0.7 km
Sandefjord stasjon Linje RE11	13 min 1 km
Sandefjord lufthavn Torp	12 min

Skoler

Moe skole (1-10 kl.) 140 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Mosserød skole (1-7 kl.) 403 elever, 23 klasser	16 min 1.2 km
Byskolen (1-7 kl.) 327 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km
Mokollen skole (1-10 kl.) 66 elever, 6 klasser	21 min 1.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	19 min 1.4 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	9 min 4.1 km

Ladepunkt for el-bil

Sandarveien	11 min
Recharge Kiwi Moveien	11 min



Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

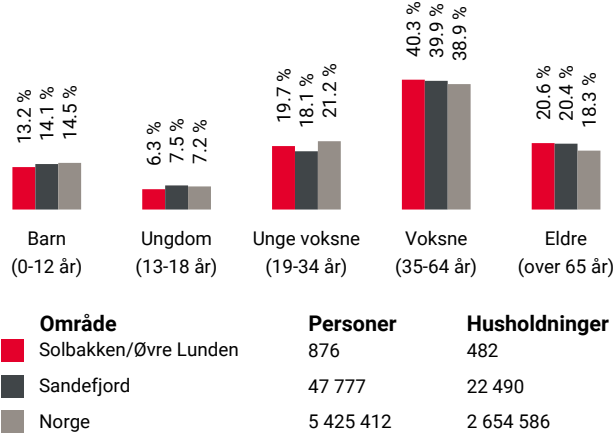


Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100



Naboskapet
Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Modalen barnehage (1-5 år) 76 barn	5 min 0.4 km
Barnas Have (0-5 år) 50 barn	13 min 1 km
Solvang barnehage (1-5 år) 87 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Tempokrysset PostNord	6 min 0.5 km
Kiwi Moveien	11 min

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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

 Gateparkering

Lett 83/100

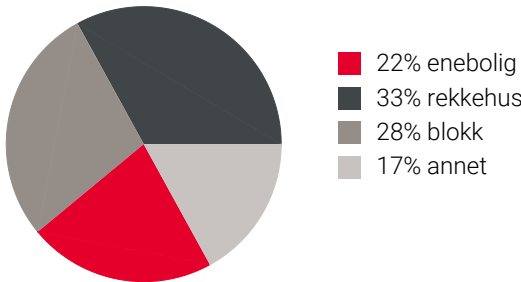
 Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

 Moserød skole	16 min 
Aktivitetshall, ballspill	1.2 km
 Gamle stadion	18 min 
Fotball	1.3 km
 Sporty24 Sandefjord	11 min 
 EVO Sandefjord Vest	13 min 

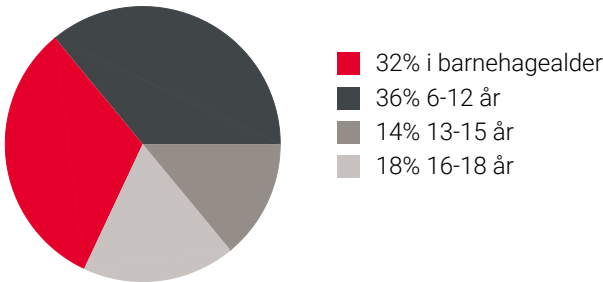
Boligmasse



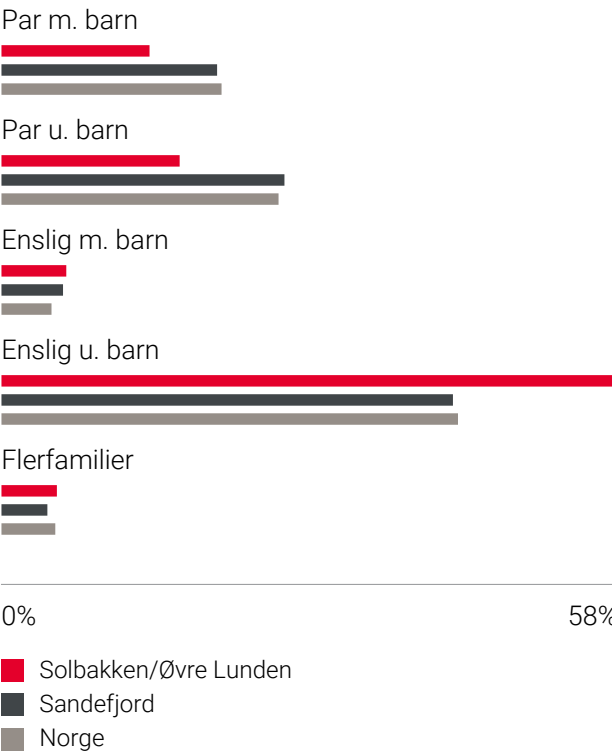
Varer/Tjenester

 Hvaltorvet Kjøpesenter	21 min 
 Apotek 1 Sandefjord Helsepark	13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



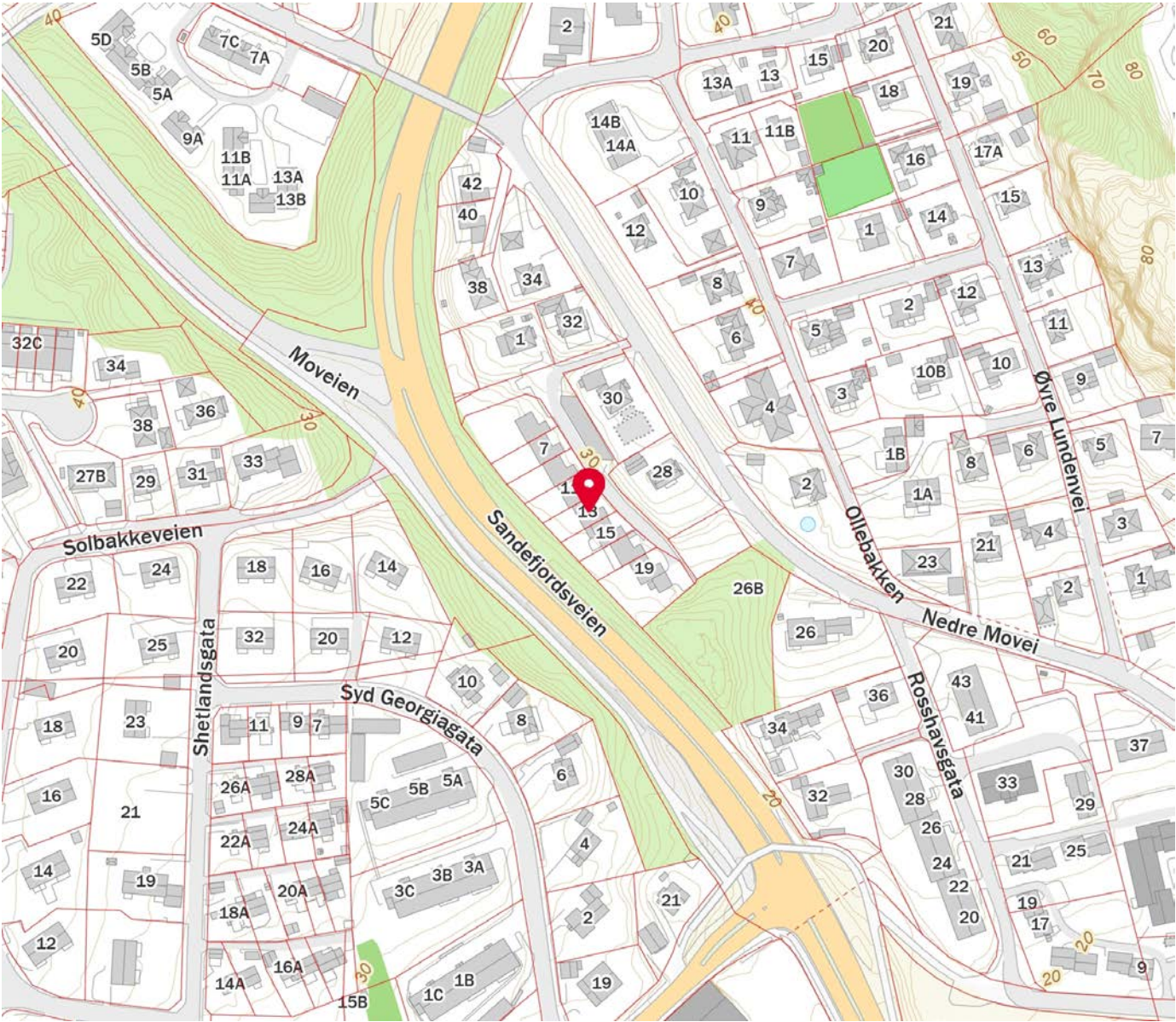
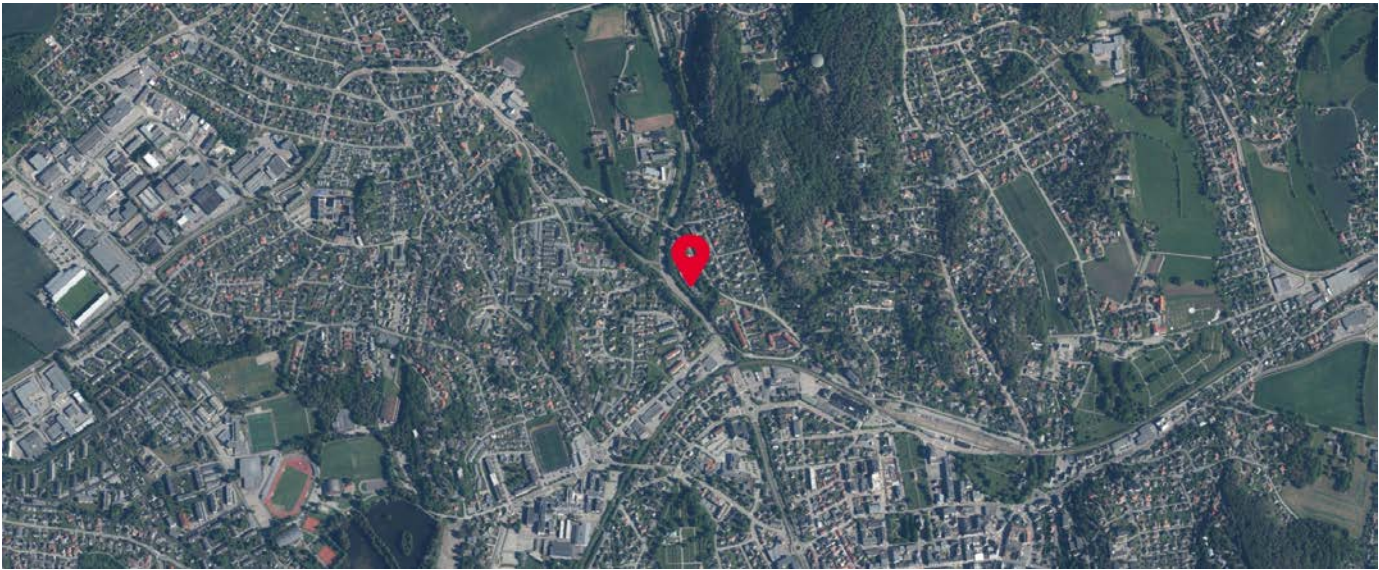
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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



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

Sandefjord

Sandefjord er kjent for sjøfart, hvalfangst og kjemisk industri. Jotun er i dag den største bedriften i Sandefjord.

I 1845 fikk Sandefjord bystatus, da bodde det 749 personer her. Sandefjord ligger ca 12 mil sør for Oslo og har sin egen flyplass på Torp.

Det er om sommeren Sandefjord viser seg fra sin mest sjarmerende side. Da er det yrende folkeliv på bryggene og langs kaipromenaden, og mange sitter og prater i parkene.

Kafeene i sentrum har åpnet uteserveringen og livet er lyst og lett.

Hvis du har lyst til å skjemme deg litt bort, kan du jo ta en tur innom Brødrene Berggrens fiskehandel og kjøpe nykokte reker og nyte dem på en av benkene langs kaia.

Er du interessert i kulturhistorie, ligger hvalfangerskuten "Southern Action" ved kai. Den er en av de få hvalskutene som er tatt vare på og restaurert.

Hvis du vil ut av sentrum litt, ligger det strender som perler på en snor langs både Øster- og Vesterøya. De fleste kan du komme til med buss.

Eller du kan ta bilen og en fiskestang, og ta en tur ut til Natholmen.

Natholmen er en liten øy med autentiske gamle trehus og fantastiske naturområder, ca 10 min fra sentrum. Området er også kjent for bra sjørret fiske. God sommer!



Sykkelbyen Sandefjord

Sykkelbyen Sandefjord er et prosjekt initiert av Statens vegvesen for å øke fokuset på sykling som transportmiddel. I dag finnes det mange gode sykkelløyper i byen og egne sykkelfelt som syklistene kan benytte. God sykkelstur!





Bugårdsparken i Sandefjord

Bugårdsparken ligger i underkant av 3 km nordvest for Sandefjord sentrum og består av idrettsanlegg, parkområder og stor dam (Bugårdsdammen). Bugårdsdammen yrer av ender, svaner og fugleliv. I parken finnes det anlegg for en rekke aktiviteter som håndball, fotball, tennis, svømming, ishockey, skøyter og fiske. Det er totalt tilrettelagt for 18 idretter, i et vakkert parkanlegg som bl.a gir gode muligheter for jogging og turgåing.

Storstadion var tidligere hjemmebane for Sandefjord Fotball og er også friidrettsarena. Bugårdsparken er også et populært friluftsområde med lekeplass, akebakke, andedam, opplyste turløyper og store gressletter. På våren kan du se det årlige andeslippet, der endene finner veien til Bugårdsdammen. God parkering både ved Jotunhallen og ved innkjøringen fra øst.

Bilde er hentet fra Google. Teksten er hentet fra Sandefjord kommune sin hjemmeside og

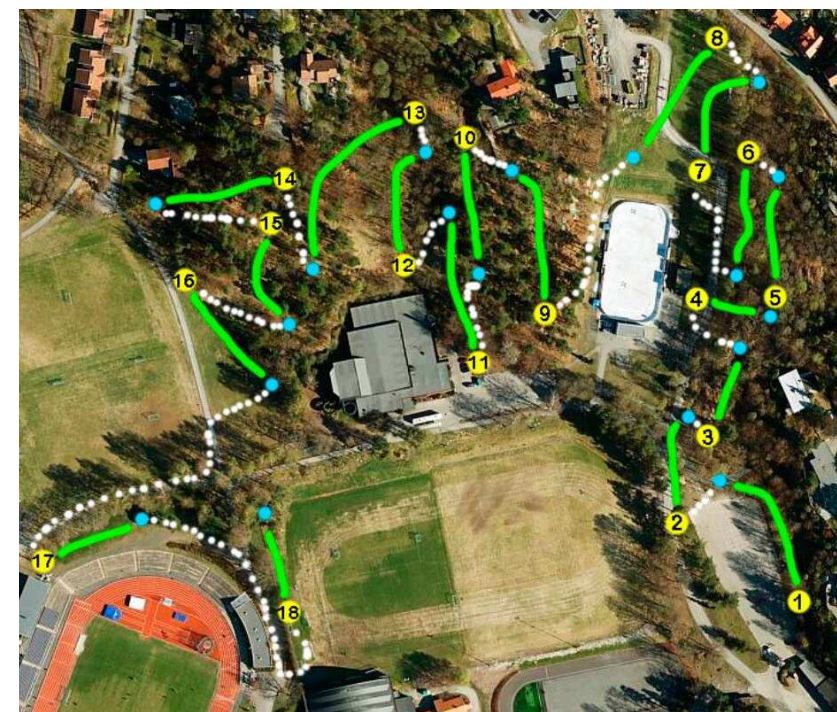
visitvestfold.com.

Frisbeegolf Bugården

Frisbeegolfens prinsipper er enkle, man skal kaste en frisbee fra A til B og prøve å bruke så få kast som mulig. Det ligner mye på vanlig golf men man bruker frisbee i stedet for ball og kurver i stedet for hull. Etter første kast går man bort og kaster videre fra der frisbeen ligger, helt til frisbeen ligger i kurven. Man noterer antall kast og går videre til neste «hull». En bane består som oftest av 9 eller 18 hull.



Utfordringen er å kontrollere frisbeens svevekurve mot banens hindere og vanskeligheter. Banens vanskligheter består til dels av hullets lengde og hindringer i form av trær, vann, buskas og høydeforskjeller. Når det blåser vil vinden gjøre det enda mer utfordrende og spennende.



Bilde og tekst hentet fra:
<http://sandefjordfrisbee.net/informasj on/>



10 toppturer i Sandefjord

10-toppsturen starter ved Sandefjord Turistforening sitt kontor i Matrosgata 6 i sentrum og er på til sammen 24 kilometer.

Totalt går du ca. 800 høydemeter på turen. På turen vil du få fantastisk utsikt over byen, fjorden og landskapet rundt.

Varighet: Turen tar 5-6 timer pluss pauser.
Vanskelighetsgrad: Middels

De 10 toppene

Preståsen 44 m.o.h
Fjellvikåsen 91 m.o.h
Varden 105 m.o.h
Gjekstadåsen 75 m.o.h
Frebergåsen 55 m.o.h
Bygdeborgen på Unneberg 116 m.o.h
Hjertås 148 m.o.h
Mokollen 107 m.o.h
Midtås 94 m.o.h
Mølleråsen 71 m.o.h

Dersom man ikke ønsker å gå hele 10-topps turen kan man gå 4-topps turen. Turen er på ca. 7 km og tar 3-4 timer pluss pauser. Turen går til Mokollen, Midtåsen, Mølleråsen og Preståsen.

Kilder:
<https://www.visitvestfold.com/no/sandefjord/se-og-gjore/aktiviteter/?tlp=5561633&name=10-toppsturen-Sandefjord>

Tilstandsrapport

📍 Lunden terrasse 13, 3215 SANDEFJORD

🏠 SANDEFJORD kommune

gnr. 169, bnr. 4

Areal (BRA): Kjedehus 157 m²



Befaringsdato: 16.10.2023

Rapportdato: 20.10.2023

Oppdragsnr.: 21248-1246

Referansenummer: CP1216

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]

Gyldig rapport
20.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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

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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsententer AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsententer som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningssingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningssingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode.

Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som treddet i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852

Drammen[Takstsententer]



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 fuktspøk.

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 forberedt.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusbolig på 2 plan oppført i 1966.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskerommet i underetasje som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner/nedløp, vinduer, terrassedør, soilsluk på bad, vann/avløpsrør, drenering og garasje som bør skiftes/oppgraderes i nærmeste fremtid.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklimate, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Kjedehus - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass, trolig fra slutten av 70-tallet. Taktypen består av pultak med plassbygde takstoler av tre. Det er fall fra tak ned mot øst. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling. På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjon til å være i god stand. Taket er tekket med Sarnafil fra 2012, ifølge tidligere takstrappport. Utvendig overbygget og flislagt betongtrapp. Rekkverk av lakkert stål. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår. Vegger av betong mot nabo. Vegger er etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående og liggende kledningsbord fra byggeår. Kledningsbord mot vest er noe nyere og i god stand. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2001, 1978 (spisestue), glass i stuevinduer fra 2018, eldre koblede vinduer i bod, vaskerom og bad. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarng. Dette kan påregnes med tiden. Renner, nedløp og beslag av malt stål. Renner og nedløp er av eldre dato. Beslag er trolig fra 2012. Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold. Garasjeplass på ca. 21 m² i felles rekke på totalt 7 garasjer. Besiktiget garasje ligger i midten.

Garasjen er oppført i uisolert bindingsverk av tre på løsmasser. Delevegger med eternittplater og netting. Utvendig kledd med stående bordkledning. Garasjen har pultakkonstruksjon, takstoler av tre, undertak av rupanel, tekket med sarnafil el. lignende. Takrenner, nedløp og beslag av stål. Malt vippeport av tre.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater / bord. Antatt etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene. Største høydeforskjell målt over hele spisestue på 14 mm, og 9 mm over en avstand på 2 meter - normalt iht. alder. Noe knirk registrert i spisestue.	Bad Hulltaking er ikke foretatt da det er betongvegger og yttervegger ved dusj og servant. Flislagt bad med gulvvarme, oppgradert i 2004 ifølge tidligere takstrapport. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er tilnærmet flatt gulv. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.
Gulver har laminat, parkett, flis og vegg-vegg teppe. Vegger har malt trepanel og tapet. Tak har malt trepanel og malte plater.	Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Det er eldre soilsluk, trolig fra byggeår. På bad er det trolig brukt smøremembran, men utførelsen er ukjent. Det er ventil i vegg til pipe og luftespalte i vindu.
Det er noe malingssøl på gulv enkelte steder og noe løs tapet. Ellers bra stand. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre. Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk. Det er montert peis i stue, peisovn i spisestue og vedovn i kjellergang. Flislagt på gulver i front. Pipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i gang i underetasje. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen. Gulv i kjeller mot yttervegger i øst er av betong. Veggene har betong. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon. Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Det er montert håndløper kun på en side. Det er innvendige malte profilerte og glatte dører, enkelte med glassfelt. De fleste dører skiftet i 2014 ifølge tidligere takst. Skyvedør til stue fra byggeår er i god stand, ref alder. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.	Vaskerom Hulltaking er ikke foretatt da det vegger er av betong. Vaskerom fra byggeår inneholder 2 utslagsvasker i rustfritt stål, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det er malt betonggulv, malte betongvegger og malte trebord i tak. Lufteventil i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør. Eldre soilsluk i gulv. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.
	KJØKKEN Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Flislagt mellom benk og overskap på deler av kjøkken. Det er frittstående komfyr og kjøl/fryseskap. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.
	SPECIALROM Det er flislagt gulv, malte tapetserte vegger og malt tak. Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Det er lufterventil i vegg og tilluftsventil i vegg mot bod.
VÅTROM	TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig avløp er av soilrør. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Sikringsskap er plassert i vindfang. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i bod i underetasje.	Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av stein og grus. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Taknedløp er ført til oppstikkende drencrør og ut til bakken. Forstøtningsmurer mot vei er av naturstein med blomsterbedd på overside. Grunnmur oppført av betong. Utvendig pusset og malt. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament. Boligen ligger skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering. Det er ifølge tidligere takst dokumentert rørfornylse av soilrør med innlagt strømpeutforing til offentlig nett i 2018.
Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.	Det ble utført inspeksjon av avløpsrør ut til offentlig nett i 2022. Strømpeutforing stopper etter 6 meter ifølge rapport og går over til felles bunnledning av slitt betong og ved spyling var det er risiko for å skade gammel skjør betong. Dette er mest sannsynlig kommunen sitt ansvar å bytte og dermed ingen umiddelbar kostnad.
Peis i stue, peisovn i spisestue og vedovn i kjellergang. Termostatstyrte varmekabler på bad. Veggmonterte panelovner.	
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert. Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2021. plassert på vaskerom. Vvb ble montert til fast kobling etter befaring.	
TOMTEFORHOLD	

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Kjedehus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	83	76	7
Underetasje	74	63	11
Sum	157	139	18

Forutsetninger og vedlegg

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

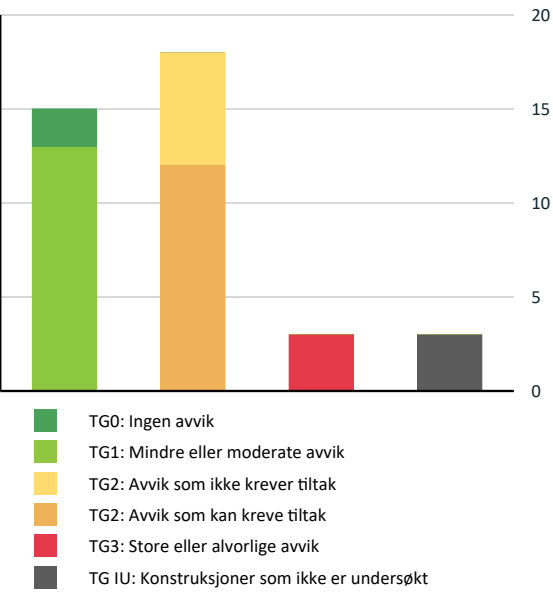
Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Bolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på bolig, som stemmer med dagens bruk.

Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på garasje, men de stemmer ikke med dagens bruk. Garasjen har skrå vinkel i bakkant. Det er tegnet med rett vegg i bakkant av garasje. Det er tegnet inn 8 garasjer i rekke, men er kun 7 garasjer i dagens bruk.

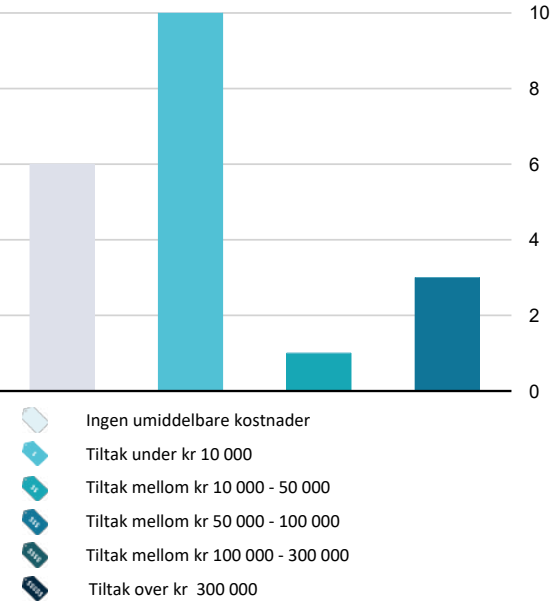
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunnndata. Eier har bodd i boligen i 4 år. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

- ! **Våtrom > Generell > Vaskerom** [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Utslagsvasker er ikke tilfredsstillende festet mot vegg. Det er ikke registrert membran på vaskerom. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 ihht ny lov og forskrift med tanke på levetid av membran/tettesikt. Våtrommet er normalt vedlikeholdt og er i daglig bruk. Det er viktig med forsiktig bruk å påse regelmessig rengjøring av sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
Sikringsskap er plassert i vindfang. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe råte nederst på kledningsbord ved ytterdør til inngangsparti.

Det er noe luftbobler i maling på lister rundt vinduer mot vest.

Lite område med avflassing av maling på forkantbord.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

Enkelte vinduer går i karm og er vanskelig å åpne/lukke.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 **Utvendig > Dører - 2** [Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på terrassedør.

Terrassedør går i karm og er vanskelig å åpne/lukke.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Utvendig > Garasje** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Garasje bærer preg av elde og slitasje.

Garasjeport trenger justering/vedlikehold.

Trekledning går helt ned til grunn.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er mindre enn 30 cm mellom vedovn i underetasje og brennbart materiale, samt av oven er utett.

Sprekk i en flis på gulv i front av peisovn i spisestue.

Mangler ubrennbar plate på gulv i front av sotluke.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Ventilasjon > Bad** [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Benkeplate sveller i område under vask.

Noe bruksslitasje og skjev skapdør over ventilator.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom** [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Blomsterbedd er for lavt og kan ikke anses som forsvarlig hinder/rekkverk.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Sammendrag av boligens tilstand

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)

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

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

Det er målt 7 mm fra topp slukrist til flis ved dør. Ikke mulig å se membran ved terskel.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

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

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1966

Kommentar
Eiendomsverdi, 2023

Standard
Boligen har en god planløsning og en normalt god standard på flater, innredninger og installasjoner, med referanse til alder.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taket er tekket med Sarnafil fra 2012, ifølge tidligere takstrapport.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

TG 2

Renner, nedløp og beslag av malt stål.
Renner og nedløp er av eldre dato. Beslag er trolig fra 2012.
Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår.
Vegger av betong mot nabo.
Vegger er etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående og liggende kledningsbord fra byggeår.
Kledningsbord mot vest er noe nyere og i god stand.



Noe råte i kledning ved inngangsparti.



Maling flasser av på forkantbord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er noe råte nederst på kledningsbord ved ytterdør til inngangsparti.
Det er noe luftbobler i maling på lister rundt vinduer mot vest.
Lite område med avflassing av maling på forkantbord.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Råteskadet kledningsbord må skiftes ut.
Forkantbord og lister med luftbobler trenger vedlikehold.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Taktypen består av pultak med plassbygde takstoler av tre. Det er fall fra tak ned mot øst.
Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.
Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.
Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.
På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjon til å være i god stand.

Vinduer

TG 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2001, 1978 (spisestue), glass i stuevinduer fra 2018, eldre koblede vinduer i bod, vaskerom og bad.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.
Enkelte vinduer går i karm og er vanskelig å åpne/lukke.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

TG 1

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Dører - 2

TG 2

Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass, trolig fra slutten av 70-tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på terrassedør.
Terrassedør går i karm og er vanskelig å åpne/lukke.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Tidspunkt for utskiftning av ytterdør nærmer seg.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

TG 1

Utvendig overbygget og flislagt betongtrapp.
Rekkverk av lakkert stål.

Garasje

TG 2

Garasjeplass på ca. 21 m² i felles rekke på totalt 7 garasjer. Besiktiget garasje ligger i midten.

Garasjen er oppført i uisolert bindingsverk av tre på løsmasser.
Delevegger med eternittplater og netting. Utvendig kledd med stående bordkledning.
Garasjen har pultakkonstruksjon, takstoler av tre, undertak av rupanel, tekket med sarnafil el. lignende.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.
Malt vippeport av tre.



Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Garasje bærer preg av elde og slitasje.
Garasjeport trenger justering/vedlikehold.
Trekledning går helt ned til grunn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Garasjen trenger vedlikehold.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

TG 1

Gulver har laminat, parkett, flis og vegg-vegg teppe.
Vegger har malt trepanel og tapet.
Tak har malt trepanel og malte plater.

Det er noe malingssøl på gulv enkelte steder og noe løs tapet. Ellers bra stand.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater / bord. Antatt etter byggemåte isolert.
Gulv mot grunn av betong. Retningavvik er kontrollert.
Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene. Største høydeforskjell målt over hele spisestue på 14 mm, og 9 mm over en avstand på 2 meter - normalt iht. alder.
Noe knirk registrert i spisestue.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Radon

TG 2

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

! TG 2

Det er montert peis i stue, peisovn i spisestue og vedovn i kjellergang. Flislagt på gulver i front.
Pipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i gang i underetasje.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.



Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er mindre enn 30 cm mellom vedovn i underetasje og brennbart materiale, samt av ovn er utett.
Sprekk i en flis på gulv i front av peisovn i spisestue.
Mangler ubrennbar plate på gulv i front av sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Tiltak lukker avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

! TG 2

Gulv i kjeller mot yttervegger i øst er av betong. Veggene har betong.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.
Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.



Indikert høye fuktverdier i vegg i bod mot øst.



Indikert høye fuktverdier i gulv i bod mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

! TG 2

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.
Det er montert håndløper kun på en side.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

! TG 1

Tilstandsrapport

Det er innvendige malte profilerte og glatte dører, enkelte med glassfelt.
De fleste dører skiftet i 2014 ifølge tidligere takst.
Skyvedør til stue fra byggeår er i god stand, ref alder.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme, oppgradert i 2004 ifølge tidligere takstrapport.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

! TG 1

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Overflater Gulv

! TG 2

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt 7 mm fra topp slukrist til flis ved dør. Ikke mulig å se membran ved terskel.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre umiddelbare tiltak da bad fungerer med dagens avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 3

Det er eldre soilsluk, trolig fra byggeår. På bad er det trolig brukt smøremembran, men utførelsen er ukjent.



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

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

Eldre soilsluk bør påregnes moderniseres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Ventilasjon

! TG 2

Det er ventil i vegg til pipe og luftespalte i vindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1U

Hulltaking er ikke foretatt da det er betongvegger og yttervegger ved dusj og servant.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

TG 3

Vaskerom fra byggeår inneholder 2 utslagsvasker i rustfritt stål, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det er malt betonggulv, malte betongvegger og malte trebord i tak. Lufteventil i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør. Eldre soilsluk i gulv. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Utslagsvasker er ikke tilfredsstillende festet mot vegg. Det er ikke registrert membran på vaskerom. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3 ihht ny lov og forskrift med tanke på levetid av membran/tettesikt. Våtrommet er normalt vedlikeholdt og er i daglig bruk. Det er viktig med forsiktig bruk å påse regelmessig rengjøring av sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsom bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det vegger er av betong.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Flislagt mellom benk og overskap på deler av kjøkken. Det er frittstående komfyr og kjøl/fryseskap. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.



Sveller under benkeplate

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Benkeplate sveller i område under vask. Noe bruksslitasje og skjev skapdør over ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Det er flislagt gulv, malte tapetserte vegger og malt tak. Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Det er lufteventil i vegg og tilluftsventil i vegg mot bod.

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: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i bod i underetasje.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.



Stoppekran i bod.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

TG 2

Innvendig avløp er av soilrør. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

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

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

TG IU

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peis i stue, peisovn i spisestue og vedovn i kjellergang. Termostatstyrte varmekabler på bad. Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2021. plassert på vaskerom. Vvb ble montert til fast kobling etter befaring.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TG 3

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

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

Sikringsskap er plassert i vindfang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, og løs stikk i armatur på bad, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftinger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov. Kostnadsestimat gjelder kun for elsjekk og utbedring av stikk på lysarmatur.



Løs stikk i lysarmatur på bad gir tg 3.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av stein og grus.

Drenering

TG 2

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Taknedløp er ført til oppstikkende drencrør og ut til bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drencsledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drencsledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Etablering av ny grunnmursplast og drencsledninger lukker avvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

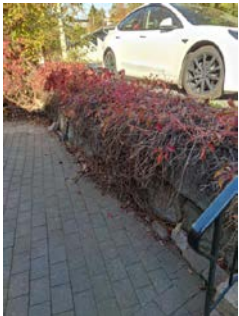
TG 1

Grunnmur oppført av betong. Utvendig pusset og malt. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Forstøtningsmurer

TG 2

Forstøtningsmurer mot vei er av naturstein med blomsterbedd på overside.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blomsterbedd er for lavt og kan ikke anses som forsvarlig hinder/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Tiltak:

Det må plantes/monteres høyere busker/rekkverk da det er mer enn 50 cm ned til hardt underlag.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

TG 0

Boligen ligger skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Det er ifølge tidligere takst dokumentert rørfornyelse av soilrør med innlagt strøpneutforing til offentlig nett i 2018.

Det ble utført inspeksjon av avløpsrør ut til offentlig nett i 2022. Strøpneutforing stopper etter 6 meter ifølge rapport og går over til felles bunnledning av slitt betong og ved spyling var det er risiko for å skade gammel skjør betong. Dette er mest sannsynlig kommunen sitt ansvar å bytte og dermed ingen umiddelbar kostnad.

Vurdering av avvik:

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



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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

Kjedehus					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	83	76	7	Vindfang , Gang , Toalettrom , Stue , Spisestue , Kjøkken	Bod , Sportsbod
Underetasje	74	63	11	Stue/gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad , Vaskerom	Bod 1, Bod 2
Sum	157	139	18		

Kommentar

Areal 1. etg.
Sportsbod: 3,8 m² (s-rom)
Vindfang: 1,6 m²
Gang: 13,7 m²
Toalettrom: 1,5 m²
Bod: 2,9 m² (s-rom)
Stue: 26 m²
Spisestue: 17,6 m²
Kjøkken: 11,8 m²

Areal underetasje.
Stue/gang: 17,3 m²
Bod 1: 5,2 m² (s-rom)
Bod 2: 4,9 m² (s-rom)
Soverom 1: 6,7 m²
Soverom 2: 6,5 m²
Soverom 3: 12,2 m²
Bad: 3,7 m²
Vaskerom: 8,4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på bolig, som stemmer med dagens bruk.

Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på garasje, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Garasjen har skrå vinkel i bakkant. Det er tegnet med rett vegg i bakkant av garasje.
Det er tegnet inn 8 garasjer i rekke, men er kun 7 garasjer i dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
16.10.2023	Olav Rudland Kvilhaug			Takstingeniør			
	Nyamwero Prosper			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	169	4		0	277.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Lunden terrasse 13							
Hjemmelshaver							
Prosper Nyamwero, Sanga Violet Isaack							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen har en sentral beliggenhet rett nord for sentrum. Lunden Terrasse er en blindvei med lite biltrafikk. Rusleavstand til Sandefjord sentrum med alle sentrumsfunksjoner, et rikt utvalg av forretninger, handlesenter, Hjertnes kultursenter med kino og bryggeområdet med flere restauranter og serveringssteder. Kun få minutters gange til tog- og busstasjon, perfekt beliggenhet for pendlere. Nærhet til Mokollen med sitt fantastiske turområde, samt Bugårdsparken med bl.a. flotte turmuligheter og svømmehall.
Adkomstvei
Offentlig.
Tilknytning vann
Offentlig.
Tilknytning avløp
Offentlig.
Regulering
Reguleringsforhold / plan, fremlegges hos megler.
Om tomten
Tomten er pent opparbeidet med planter, trær og diverse prydbusker. Boligen har flott uteplass mot vest og frokostterrasse mot øst.
Tinglyste/andre forhold
Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eieropplysninger	16.10.2023	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått	0	Nei
Megleropplysninger	20.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.10.2023	Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen på eiendommen i kommunens arkiv.	Finnes ikke	0	Nei
Tegninger	20.10.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Amtv Eiendomsmegling

Oppdragsnr.

Adresse

hunden terrasse 13

Postnr.

3215

Sted

Sancti Spiriti

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?

4

År

Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

trygg forsikring

Polise/avtalnr.

Selger 1 Fornavn

Etternavn

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vann lekker komme opp på bad/våtrom og tekket
2.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse
- 2.1

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2022 - Rørinspeksjon og spyling av vannløp /sjekk strømfeil og belysning
- 2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
- 2.3

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

TT-fernhiluk - Jan Fredrik Petersen
- 2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
- 2.5

Er forholdet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja
3.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ref kommentar over pkt 1-3
4.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ref kommentar over pkt 1-4
Se rapport vedlagt i prospekt

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopppdrag):

1

- 4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
- 4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

TT-fernhiluk
5.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
6.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vedovn nede skal ikke brukes pga sprekk. Fyringsforbud fra brannvesen.
7.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Slyngt gulv på soverom til sønn
8.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
9.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se noen skjevgkre soverom til sønn
10.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
- 10.1

Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
- 10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse
11.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
- 11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse
- 11.2

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
12.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
13.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse
14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar
15.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopppdrag):

2

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt(budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsopppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsopppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

09.10.2023

Sted

Samdefjord

Signatur selger 1: Prosper Nyamwero

Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopppdrag):

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

lht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.01.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtale om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Verneting
- Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahtenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lenger enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

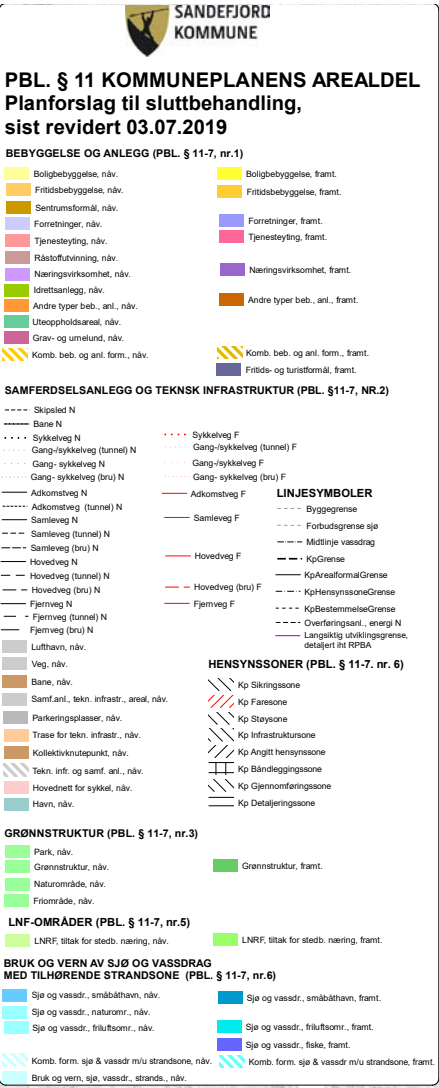
Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

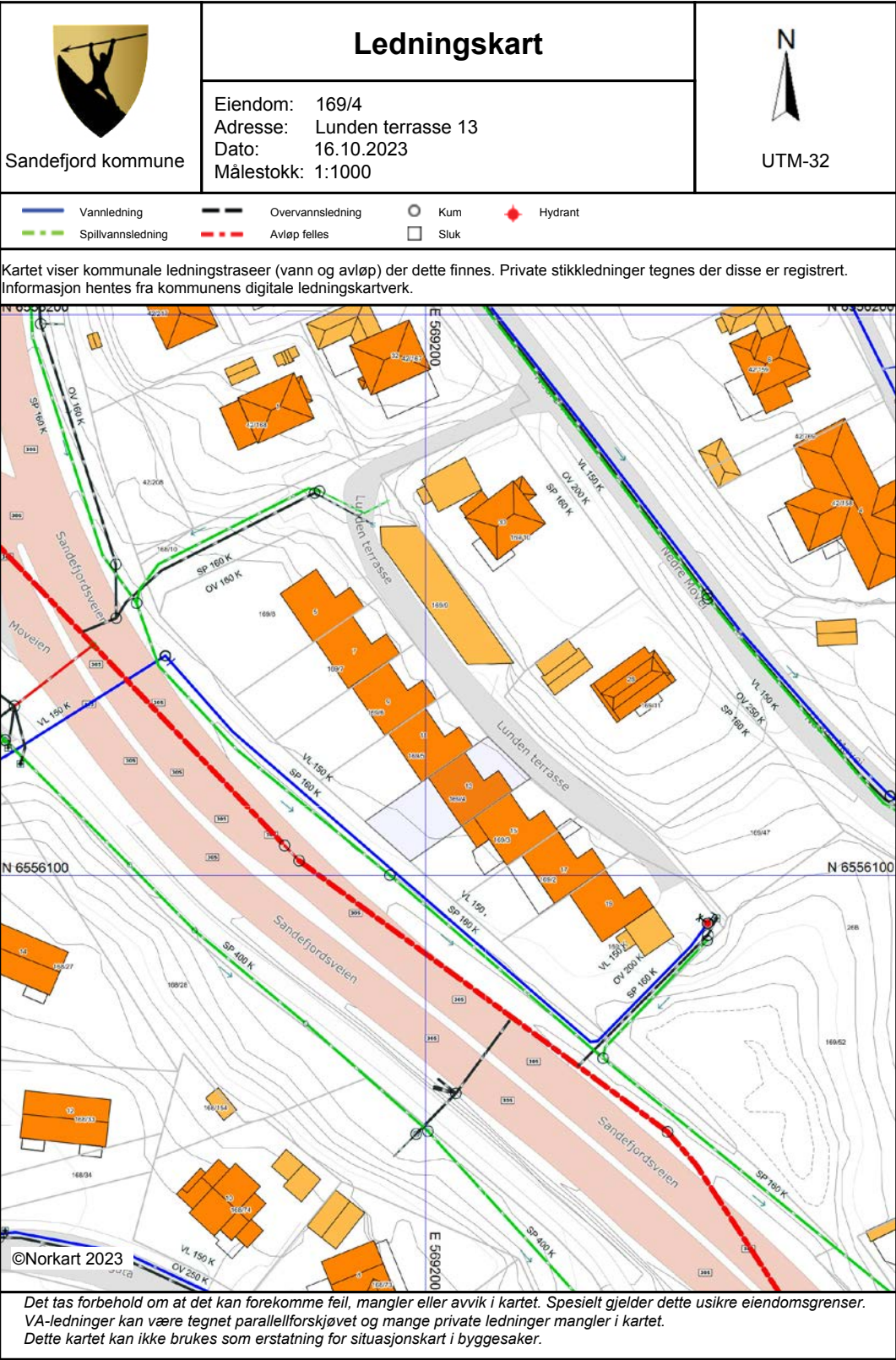
Besøksadresse: Drammensveien 145A.

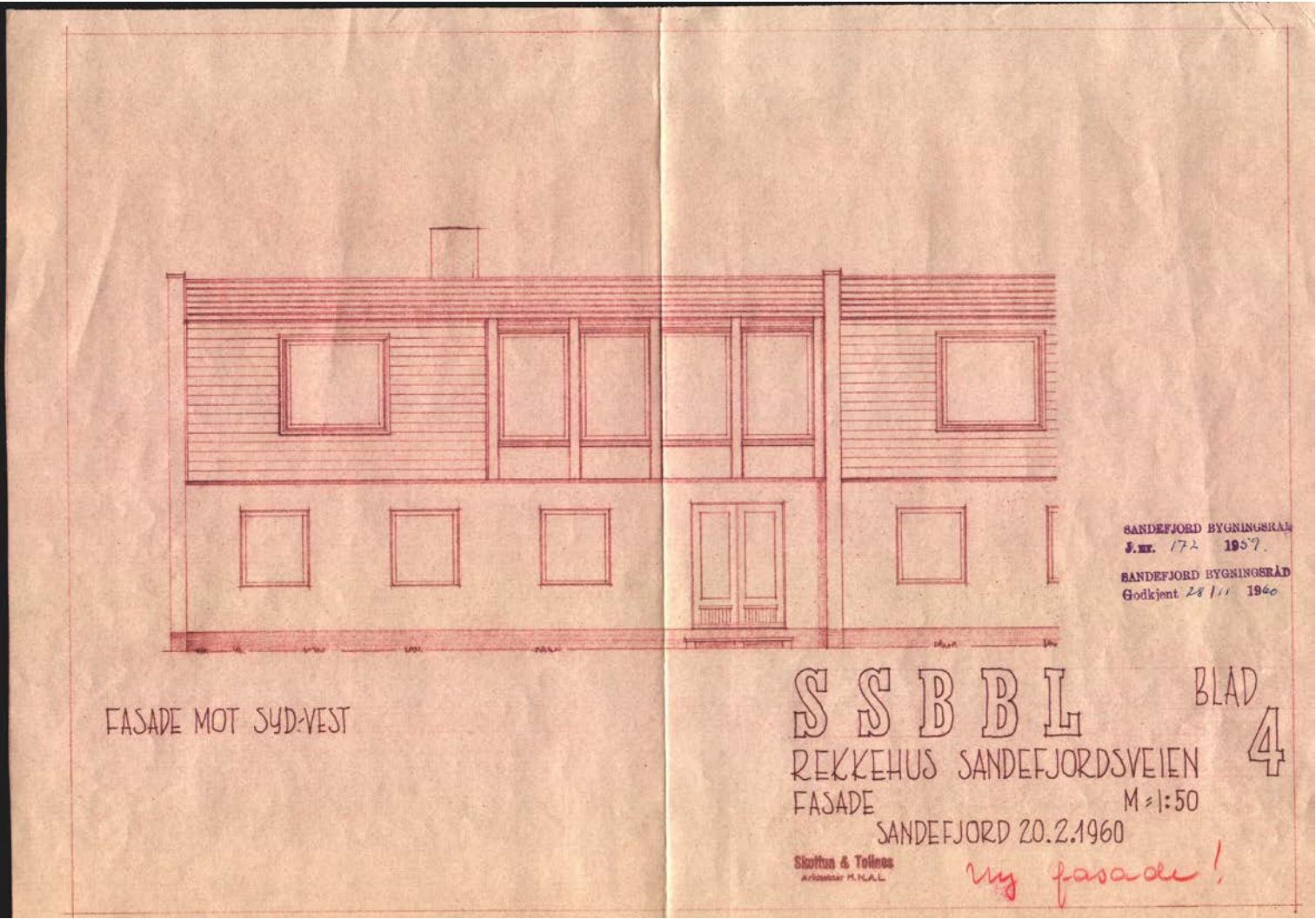
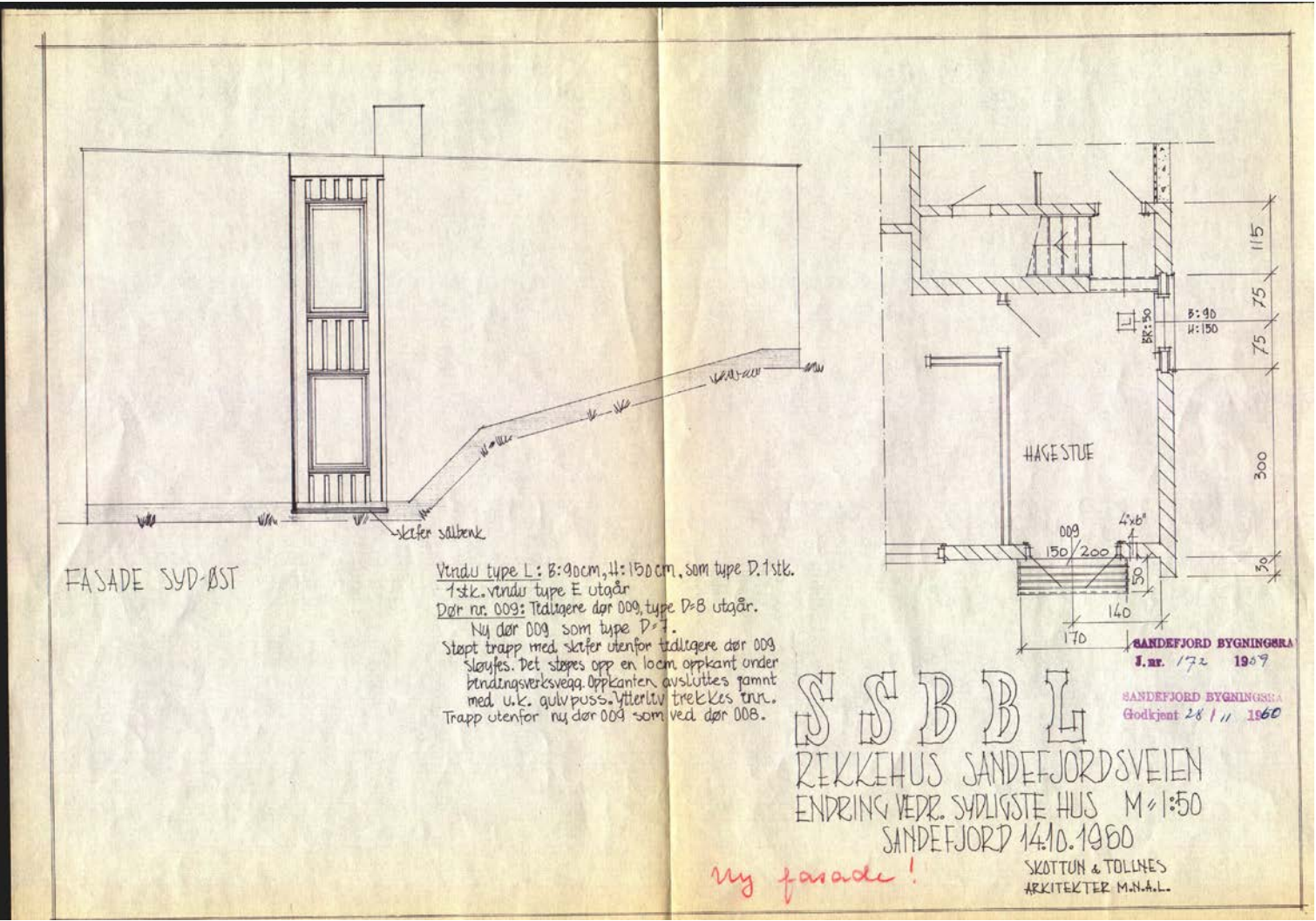
Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

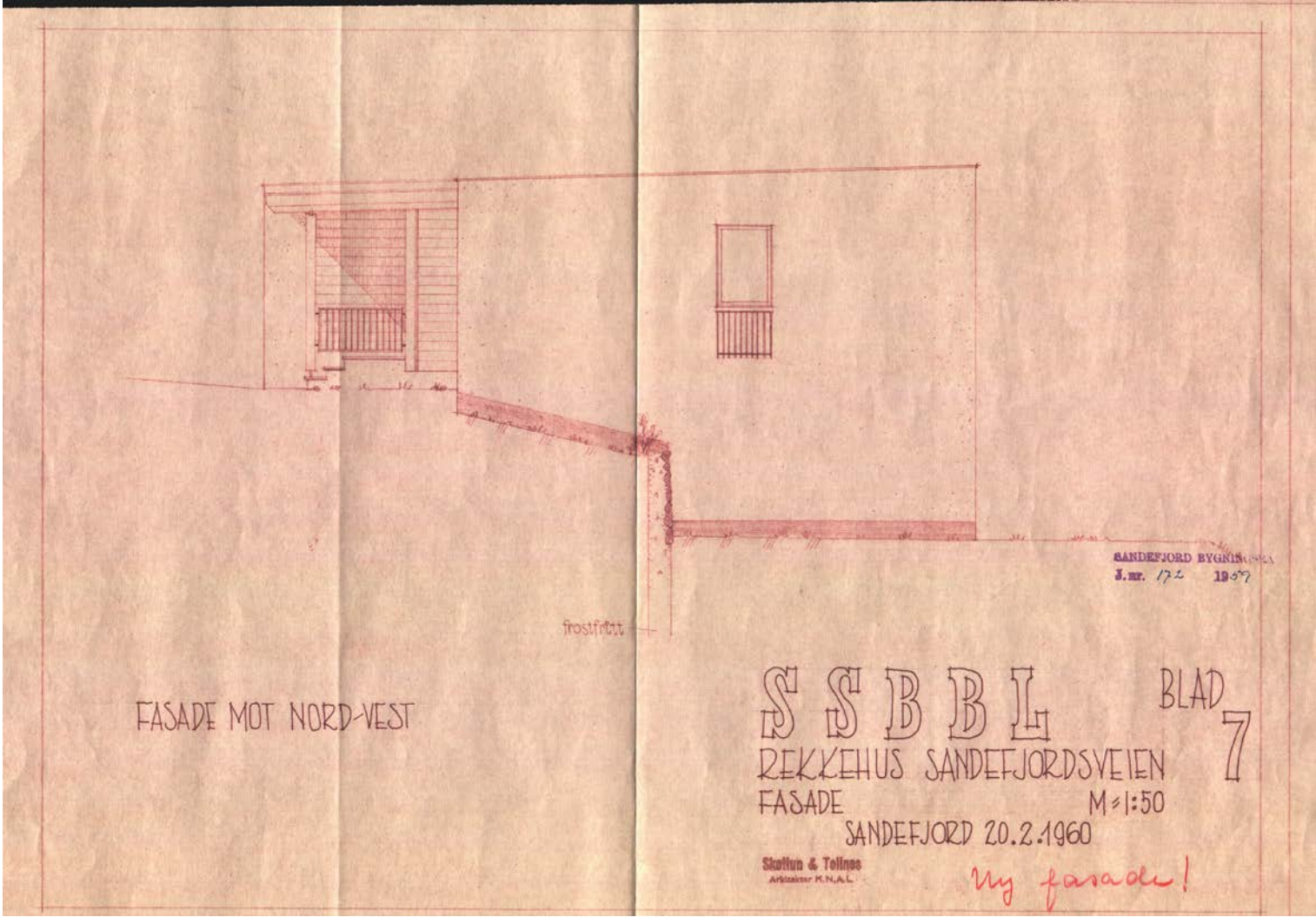
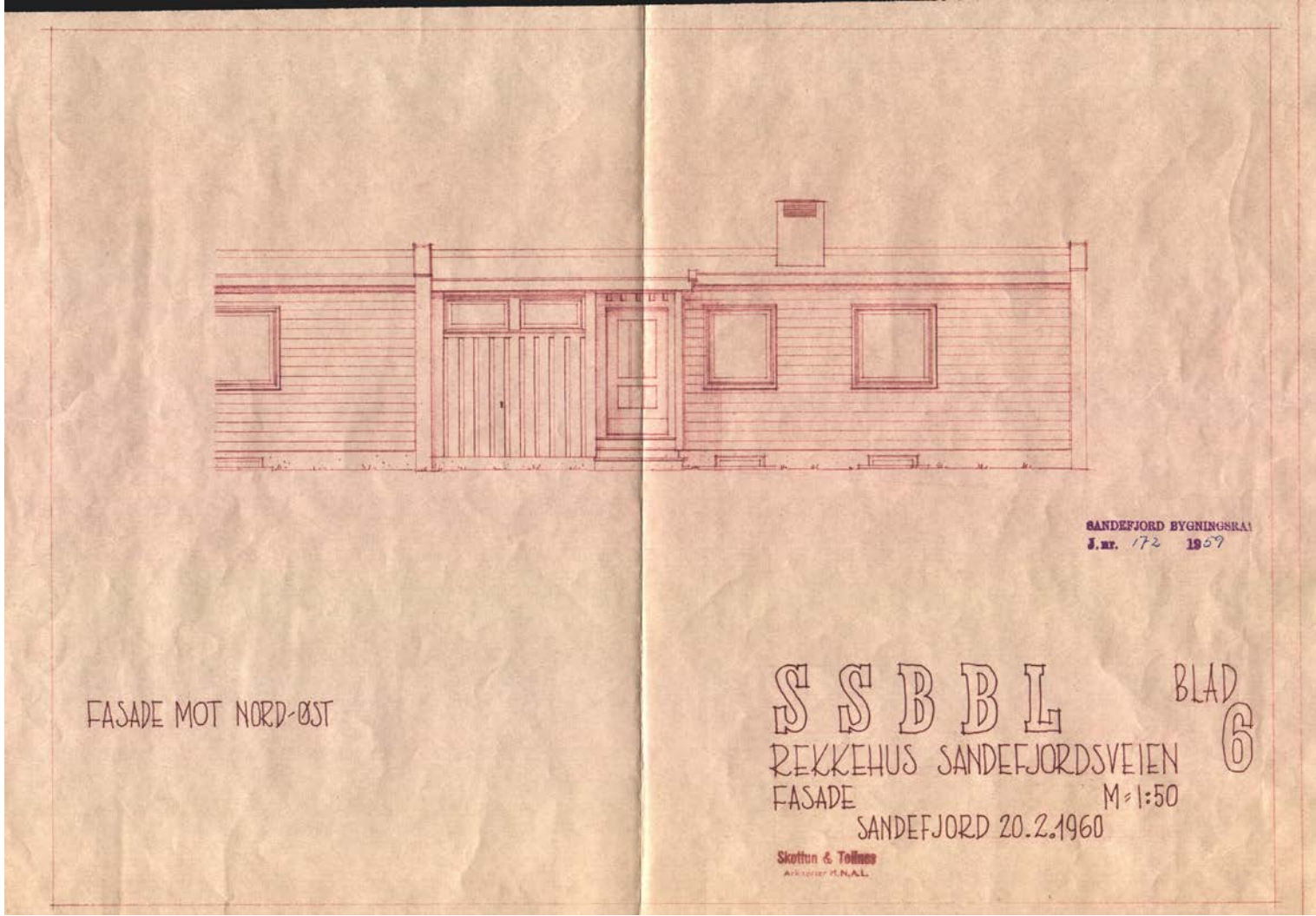


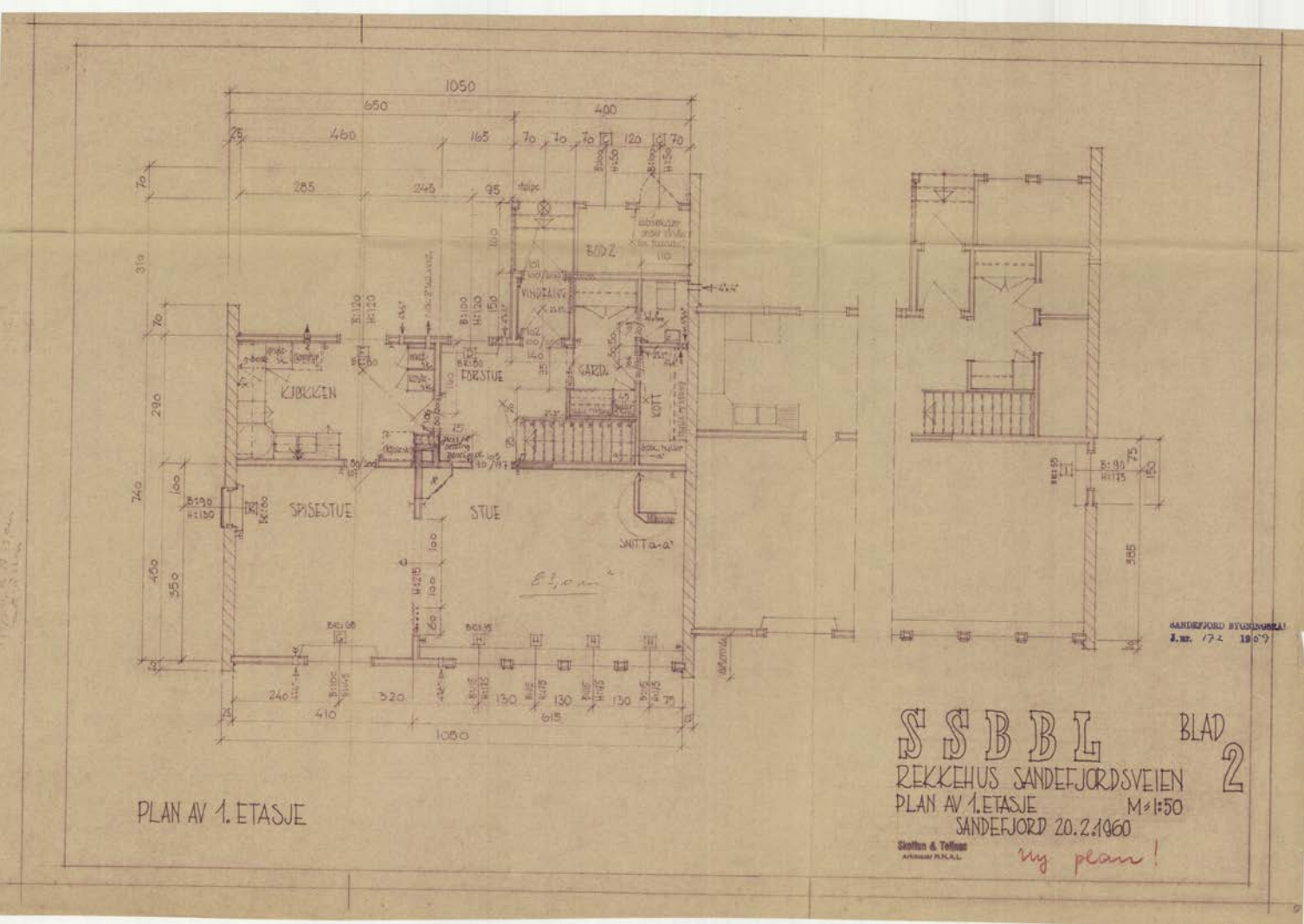
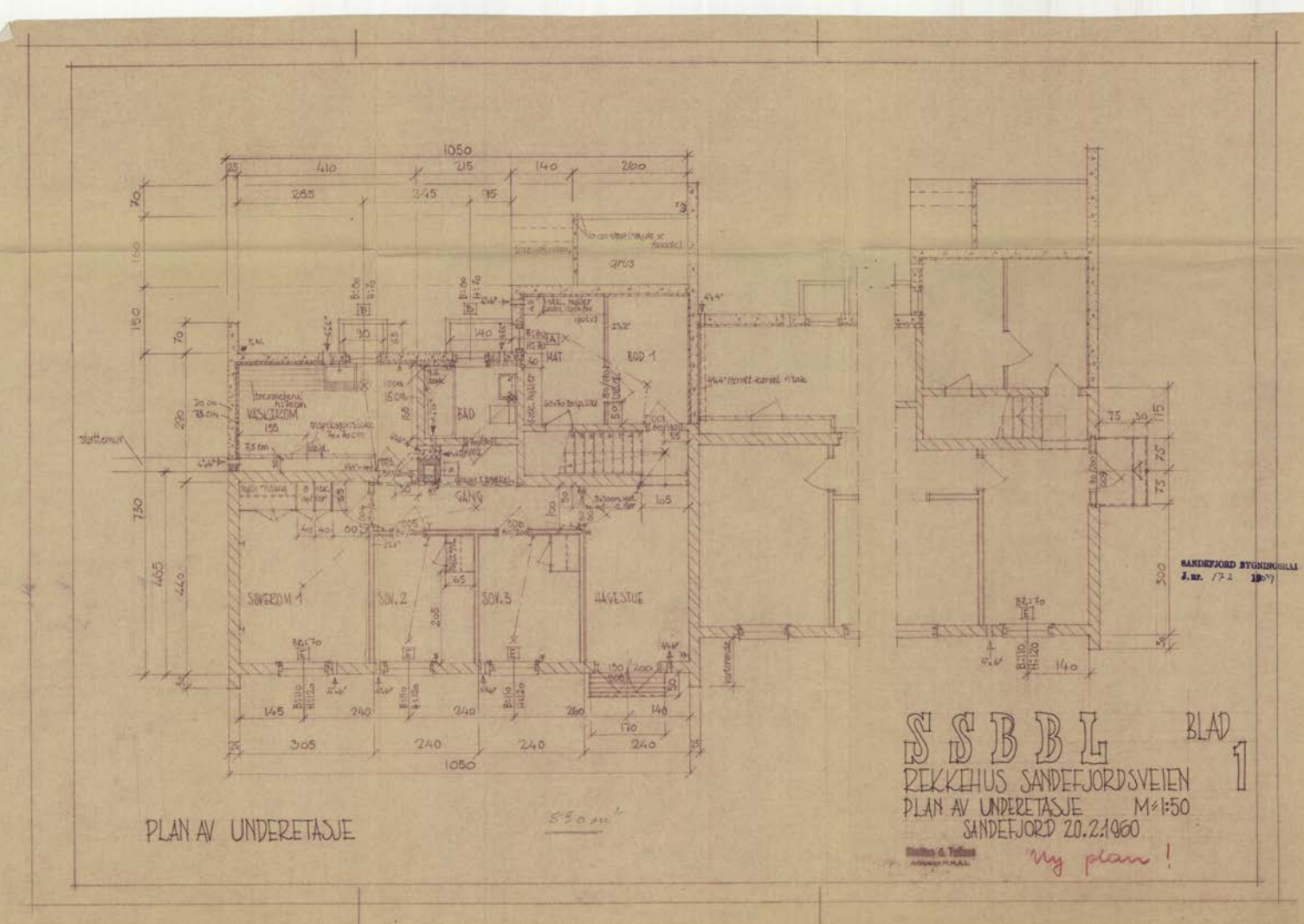












SANDEFJORD OG ANDEBU EIENDOMSMEGLING AS
V/CHARLOTTE SKJELBRED
RÅDHUSGATA 17
3211 SANDEFJORD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 4023fe9b-298d-416c-83e4-22ccedab32f1 **B11230184**
Vår referanse: 3318774/22603687
Bestilling: C3 2023-10-10 (6) 47

Dato
10.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5904	29	30.7.1986	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

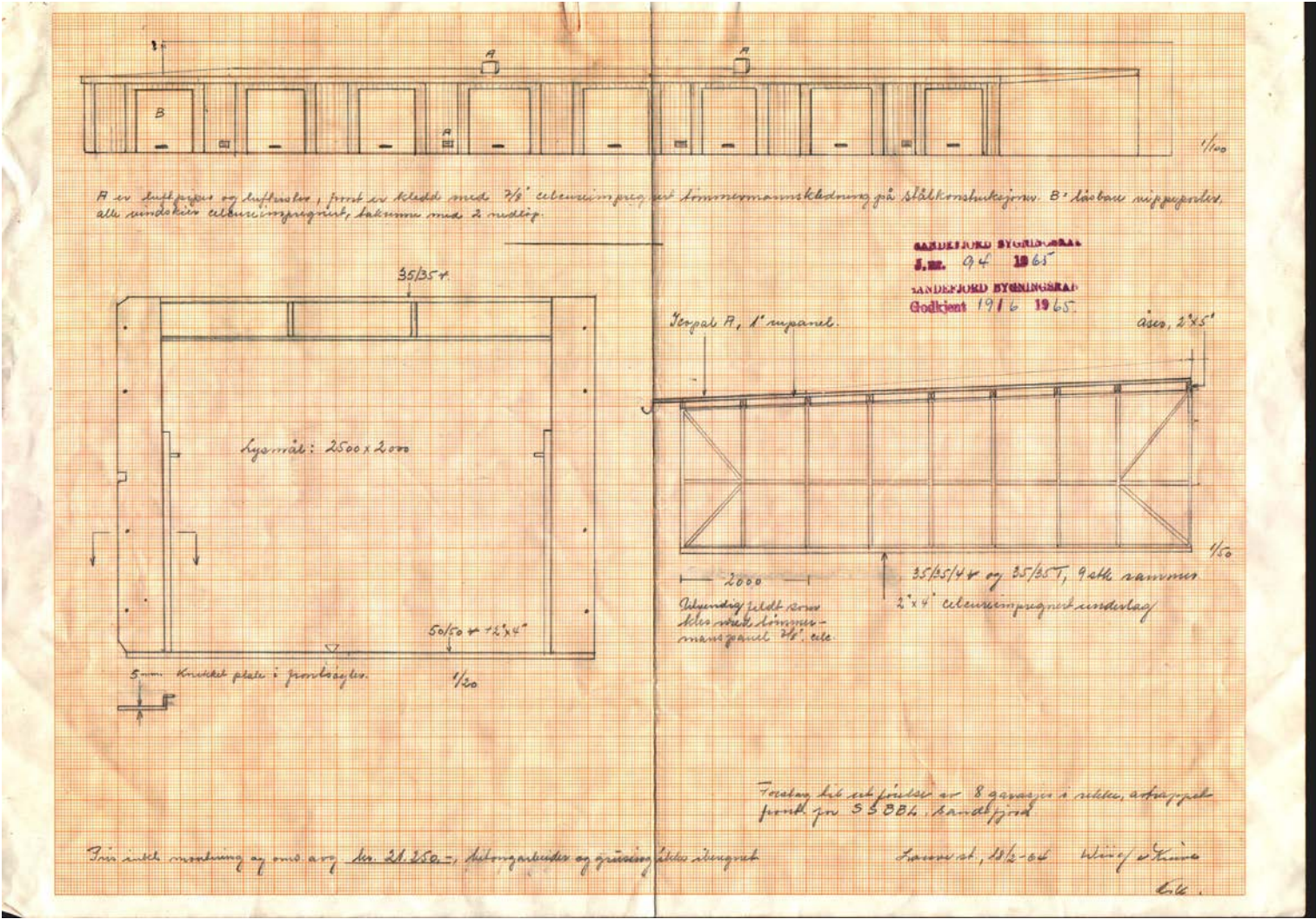
Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3804 SANDEFJORD	169	4	0	0

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



SKJØTE

DAGBOKFØRT
30 JUL 86 05904
BYFOGDEN I
SANDEFJORD

Sandefjord kommune skjøter til Else Berthelsen

født

eiendommen Sandefjordsveien 63

gårdsnr. 169 bruksnr. 4 i Sandefjord

for en kjøpesum stor kr. 12.188.--.

Salget gjelder bare grunnen.

- ~~1. Tomten må være bebygget innen 1 år. Formannskapet kan gjøre unntagelse fra denne bestemmelse.~~
 - ~~2. Ved salg eller annen overdragelse av denne tomt, mens den er ubebygget, forbeholder Sandefjord kommune seg kjøpsrett til tomten til ovennevnte pris.~~
 - Kommunen skal kunne kjøpe ubebygget grunn til kommunalt eller annet offentlig bruk for kr. 44.- pr. kvm. Beløpet skal omregnes i forhold til endringer i den offentlige levekostnadsindeks. Utgangspunktet for forholdsregningen skal være den 15.7.1986. Hvis levekostnadsindeksen ikke lenger utarbeides, foretas omregningen i forhold til endringer i levekostnadsnivået. Hvis partene ikke blir enige om hvordan levekostnadsnivået er forandret, holdes skjønn om dette. I tillegg til grunnprisen betales erstatning etter vanlige ekspropriasjonsrettslige regler for beplantning m. v. Kommunen skal ha rett til å ha egne eller andre offentlige ledninger og kabler over tomten uten vederlag, og til å vedlikeholde disse. Skade på beplantning m. v. ved nedleggelse eller vedlikehold erstattes. Hvis en ikke blir enige om erstatningen holdes skjønn. Kommunen kan påbegynne arbeid uten å avvente skjønnet. Nødvendige beskrivelser opptas — om nødvendig tas fotografier. Normalt skal det gis varsel minst 14 dager før kommunen benytter retten til besiddelsestagselse, men ved lednings- og kabelbrudd er kommunen berettiget til øyeblikkelig inngripen.
 - Det skal ikke kunne nektes at eieren av naboelendom setter opp uthus eller garasje helt inntil grensen når bygningsrådet finner dette hensiktsmessig.
 - Det kan pålegges eieren å gjerde inn tomten med gjerde som godkjennes av bygningsrådet. Høyde på beplantning mot veikryss må ikke overstige 60 cm regnet fra nivået i midt vei.
- Punkt 1 og 2 utgår.

Sandefjord kommune, den 23. juli 1986

SANDEFJORD KOMMUNE Per Odberg
ordfører

Halldis Røer



MÅLEBREV

OPPMÅLINGSSJEFEN I SANDEFJORD gjør vitterlig:

År 1960 den 2. desember ble en lovlig oppmålingsforretning avholdt over del av kvartal nr. som gis matr. nr. 63

til Sandefjordsveien

etter rekvisisjon av P. Irgens Odberg og Sandefjord kommune

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen

iflg. autorisasjon, og var alle vedkommende innvarslet etter berammelse, der inn-
tas sålydende:

Til stede var: Oppmålingssjefen.

Etter at tomtens grenser var påvist og utstukket ble følgende mål tatt,
hvoretter tomtens form blir vist på omstående kart i 1/500 målestokk:

Mot Sandefjordsveien ble målt 10,74 m og videre i
solens retning 16,82 m, 14,40 m, 10,70 m, 15,15 m og 15,91 m.

Det ble målt følgende diagonaler: 19,50 m, 10,58 m
og 18,00 m.

Tomten som på neste side er vist med grøn kontur er
stor 326,7 m2.

Tomten fraskilles Sandefjordsveien nr. 55 og gies
benevnelsen Sandefjordsveien nr. 63.

Kartvitner:

(Sign.) Aa. Lie

(Sign.)

Utskriftens riktighet bevitnes

Sandefjord, den 12. desember 1960.

Torleif Gärtner
oppmålingssjef.

9. Ad bygn.anm. nr. / 19

Da byggearbeidet på

Sandefjordsveien nr. gate nr. 63

er ferdig anmodes herved om ferdigattest.

Ferdigbesiktigelse avholdt 7/7 - 1961
Sandefjord den / 19

M. Henriksen & Søn

[Signature]

ansvarshavende

Besiktiget d. 7 / 7 1961

[Signature]

Godkjent den 1. 8.

Skjema 8 a.

Bygn.j. nr.

Ferdigbesiktigelse.

Da det anmodes arbeid på
sutr. nr. 57-71 til Sandefjordsm.
nemlig 8. etg. garasje
er ferdig, anmodes en besiktigelse og ferdigattest.

Sandefjord, den 16-11-65

[Signature]
Ansvarshavende.

Ferdigbesiktiget
19/11-65
[Signature]



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. **HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lunden terrasse 13
3215 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

Oppdragsnummer: 1311230184

Telefon: 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 20.10.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon