

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.

Mo terrasse 16, Toppleilighet, 3215 SANDEFJORD

**Leilighet i toppetasje med stor
terrasse, garasjeplass og 3
soverom!**



aktiv.
Produced by DIAKRIT

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

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer



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





Eiendomsmegler MNEF/Partner/Prosjekt og brukt

Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056
E-post thomas.otterbech@aktiv.no

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

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 910 000,-
Omkostn.: Kr 11 240,-
Total ink omk.: Kr 6 421 240,-
Felleskostn.: Kr 17 751,-
Selger: Ken Gullager Hansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2016
P-rom/BRA: 101/104 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 767
Andelsnr.: 13

Oppdragsnr.: 1311230079

Toppleilighet, høy standard og flott uteplass

Flott leilighet i 3. etasje. Her får du en moderne leilighet med dertil standard.
Det er heis som går fra garasje til 3. etasje i tillegg til trapp i begge ender. Inne er det gjennomgående høy standard med parkettgulv og malte slette vegger. Åpen stue- / kjøkken løsning med flott utsikt og utgang til stor terrasse. Soverommene har god størrelse, badet er pent flislagt og du har separat toalett i hallen.

Eiendommen ligger i fint til rett nord for sentrum. Det er utrolig flott utsikt fra leiligheten ned mot sentrum og havnebassenget.



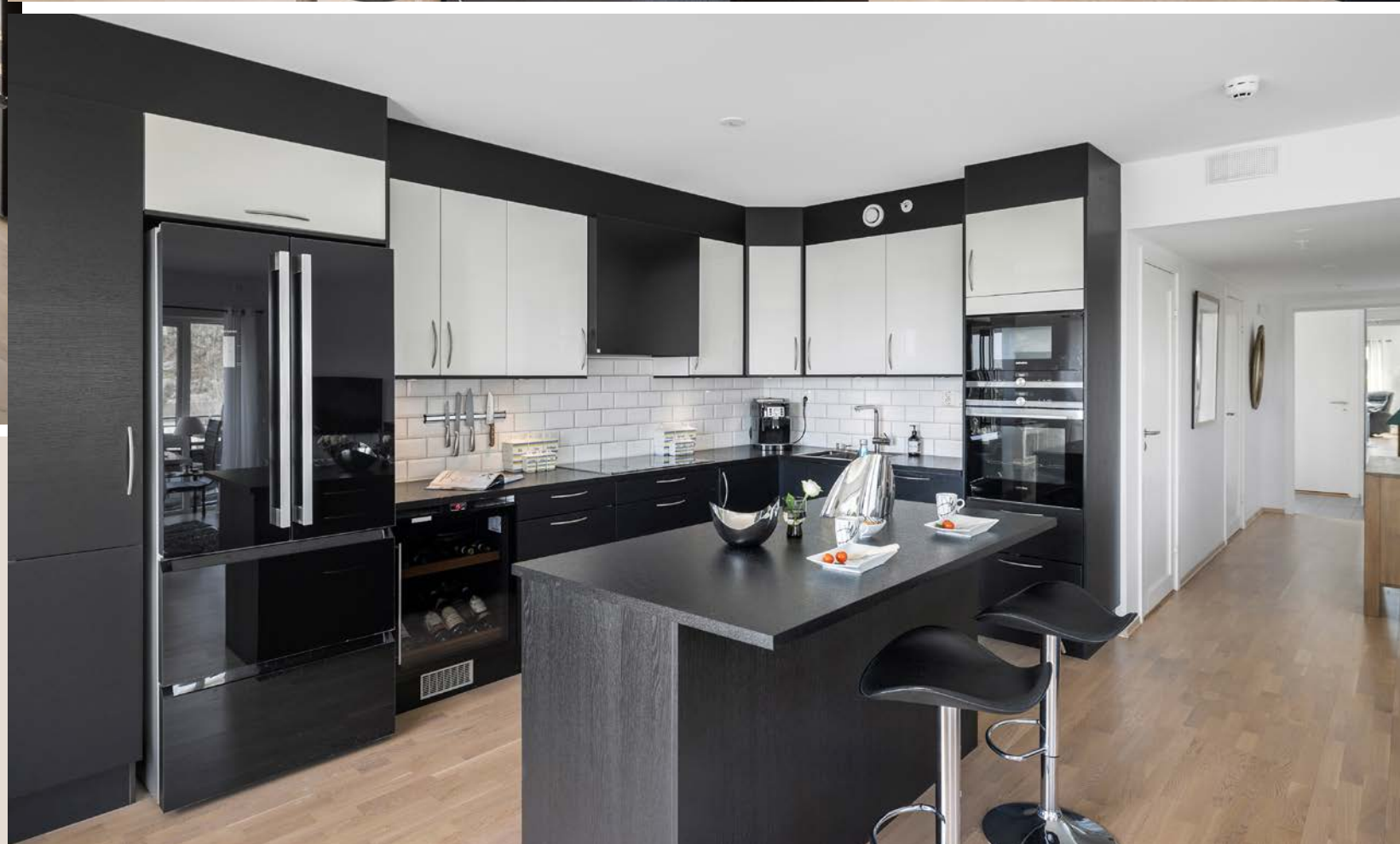
Innhold

Velkommen4
Bilder8
Om eiendommen24
Boligsalgsrapport46
Egenerklæring64
Energiattest69
Forbrukerinformasjon 107
Budskjema 108





Stue og kjøkken er lys og romslig med store vinduer fra gulv til tak. Den mørke kjøkkeninnredningen er en fin kontrast til de lyse veggene, og lager et naturlig skille i det åpne rommet





Her har du plass til sofagruppe og spisestue

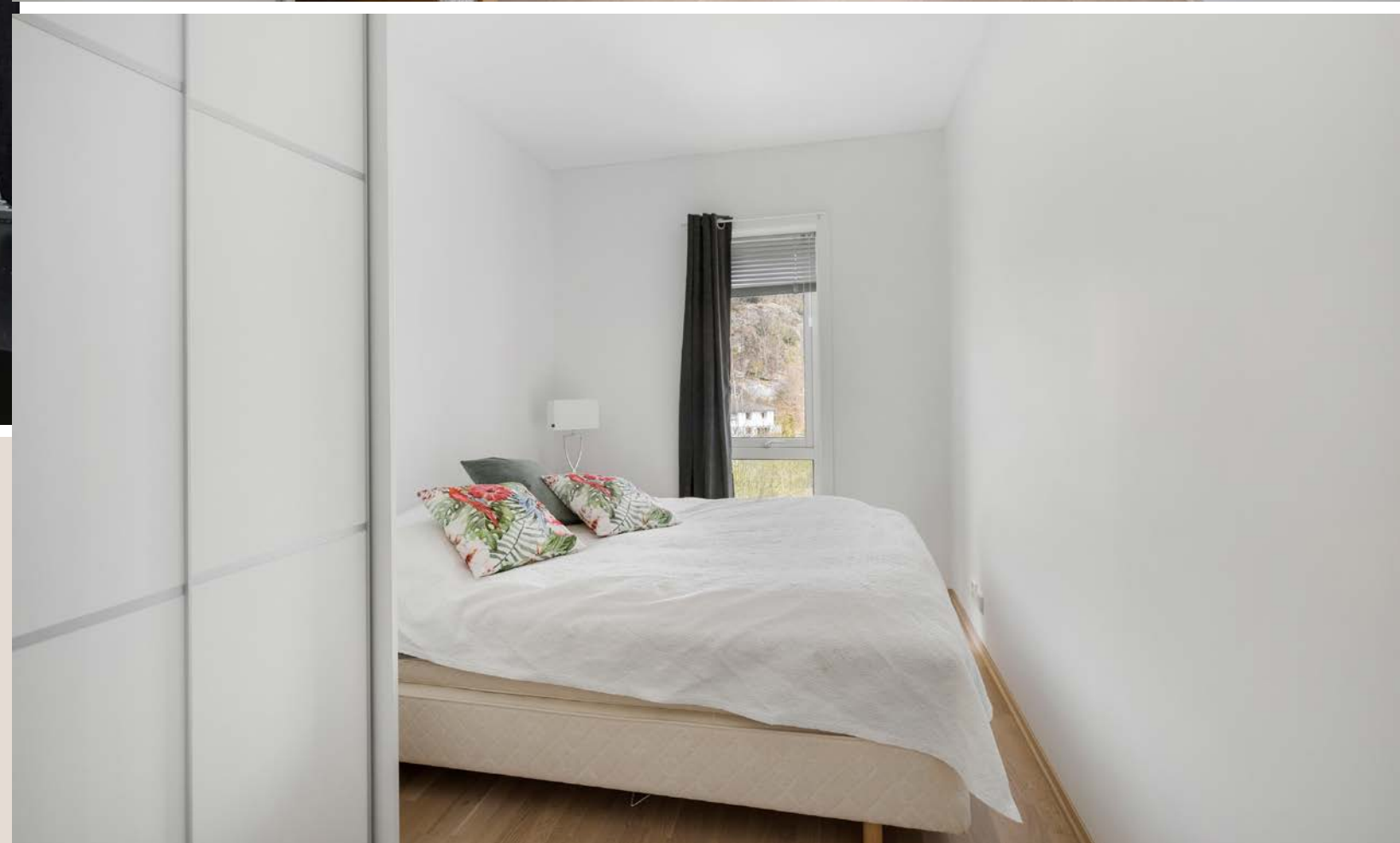


Terrassen er på hele 32m² og gir deg et flott utsyn over nærområdet. Det er overbygg over terrassedøren, så her har du et skjermet sted du kan bruke uansett vær.





Hovedsoverommet har store vindusflater og god plass til klesoppbevaring. På de 2 minste soverommene har du skyvedørgarderobe





På badet har du servantinnredning med flere skuffer, speil med lys, dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin.

I hallen har du inngang til separat toalett og innvendig bod. Det er varmekabler i gulvet på toalett og på bad.





Leiligheten har tilkomst fra innvendig trapp, heis og utvendig svalgang. Ved inngangspartiet har du plass til kafésett eller noen fine pottedplanter. Dette er det perfekte stedet for å nyte kveldssolen.

Det er heis fra garasjen og opp til 3.etasje.







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 104kvm

P-rom 101kvm

Arealbeskrivelse

Leilighet 3.etasje

Bruksareal

3. etasje: 104 kvm Entré, gang, stue/ kjøkken, bad, 3 soverom, toalettrom, bod

Primærrom

3. etasje: 101 kvm Entré, gang, stue/ kjøkken, bad, 3 soverom, toalettrom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4484 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten som tilhører borettslaget er en felles eiertomt som er velstelt og godt vedlikeholdt. Fellesarealene er nøye planlagt og pent opparbeidet for å skape et trivelig og estetisk miljø for alle beboerne.

Gressplener pryder området og tilbyr et grønt og frodig landskap som gir en avslappende atmosfære og muligheter for rekreasjon. Diverse beplantning, som blomsterbed, busker og trær, gir området farger og liv gjennom sesongene.

Interne veier og parkeringsområder er asfaltert, noe som gir en jevn og trygg overflate for både kjøretøy og fotgjengere. Dette bidrar til en smidig trafikkavvikling og trygg adkomst til boligene. Parkeringsmuligheter er godt ivaretatt, både for

gjester og beboere. Dette gjør det enkelt for alle å finne parkering, og det bidrar til en ryddig og organisert parkeringssituasjon.

Det estetiske uttrykket og opparbeidelsen av fellesarealene skaper et attraktivt miljø for alle beboerne. Her kan man nyte utendørsaktiviteter, sosiale sammenkomster eller bare ta en avslappende spasertur i et vakkert og velstelt område.

Samlet sett gir beskrivelsen av tomten inntrykk av en godt forvaltet og hyggelig felles eiendom, som tilbyr beboerne et trivelig og trygt miljø å bo i. Plen på sydsiden er under utskifting og skal gjennomføres høsten 2023 iflg selger.

Beliggenhet

Opplev det beste av Sandefjord i denne fantastiske toppleiligheten på Mo Terrasse 16! Beliggenheten er helt perfekt, med en nydelig utsikt som strekker seg ned mot sentrum og havnebassenget. Du vil virkelig føle at du har kommet hjem til et sted med både ro og nærhet til alt det pulserende livet Sandefjord har å by på.

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 kun 800 meter unna 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.

Denne toppleiligheten på Mo Terrasse 16 er virkelig en perle i Sandefjord, og den perfekte kombinasjonen av en flott beliggenhet, praktiske fasiliteter og en fantastisk utsikt. Ikke gå glipp av denne sjansen til å oppleve alt dette selv - ta kontakt med oss i dag for å avtale visning!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Velkommen til et veletablert boligområde som består av eneboliger, tomannsboliger og småhus. Dette er et sjarmerende og allsidig nabolag som har tiltrukket seg et bredt spekter av boligtyper, og som gir deg en variert og attraktiv boligopplevelse.

Her finner du et vennlig og trygt miljø, ideelt for

familier, par og enkeltpersoner som søker en behagelig og rolig livsstil. De ulike boligtypene gir deg muligheten til å velge det som passer best til dine behov og preferanser.

Området har en lang historie med fornøyde beboere, og det er tydelig at omsorgen for nabolaget kommer til uttrykk gjennom de velstelte hagene, grøntområdene og det generelle estetiske utseendet.

Med nærhet til skoler, parker, offentlig transport og andre fasiliteter, tilbyr dette boligområdet både praktisk tilgjengelighet og et hyggelig og trygt nærmiljø.

Vi inviterer deg til å bli en del av dette veletablerte boligområdet og oppleve gleden av å bo i et nabolag som virkelig føles som hjemme. Ta kontakt med oss for mer informasjon om tilgjengelige boliger i området og muligheten til å bli en del av denne flotte fellesskapet.

Barnehage/Skole/Fritid

I vårt område har vi den gode fordel av å ha flere nærliggende barnehager og skoler, noe som gjør det til et ideelt valg for familier med barn.

For skolebarn har vi et bredt utvalg av skoler å velge mellom, alle innenfor kort avstand. Her er noen av alternativene:

Moe skole (1-10 kl.) - Med 130 elever fordelt på 18 klasser, ligger denne skolen kun 0.9 km unna. Mosserød skole (1-7 kl.) - Med 371 elever fordelt på 22 klasser, ligger denne skolen kun 1.1 km unna. Byskolen (1-7 kl.) - Med 341 elever fordelt på 25 klasser, ligger denne skolen kun 1.7 km unna.

Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) - Med 180 elever fordelt på 8 klasser, ligger denne skolen kun 2.2 km unna.
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) - Med 412 elever fordelt på 27 klasser, ligger denne skolen kun 3 km unna.
Sandefjord videregående skole - Med hele 1880 elever, ligger denne skolen kun 1.7 km unna.
Skagerak International School - Med 170 elever fordelt på 9 klasser, ligger denne internasjonale skolen 5.1 km unna.
Når det gjelder barnehager, er det også et bredt utvalg i nærområdet, slik at du har flere alternativer for ditt barns omsorg og utvikling:

Modalen barnehage ligger kun 100 meter (0.1 km) fra boligen og har 76 barn i alderen 1-5 år.
Barnas Have (0-5 år) ligger 15 minutters gange unna og har 50 barn.
Svartås barnehage (1-5 år) ligger 16 minutters gange unna og har 48 barn.
Vi er stolte over å kunne tilby dette brede spekteret av skole- og barnehagetilbud i vårt område, og vi håper det vil gjøre det enklere for deg som forelder å finne det beste alternativet for ditt barns utdanning og omsorg.

Ikke nøl med å ta kontakt med oss for mer informasjon om de nærliggende skolene og barnehagene, samt andre fasiliteter og tjenester som vårt område har å tilby. Vi ønsker å være en del av å skape en flott og inkluderende nabolag for deg og din familie.

Skolekrets
Mosserød skolekrets er et område som omfatter skoledistriktet til Mosserød skole i Sandefjord kommune. Dette er det geografiske området der

barn som bor innenfor skolekretsen har rett til å gå på Mosserød skole.

Offentlig kommunikasjon
Utmerkede bussforbindelser på både Moveien og Nedre Movei. Disse praktiske holdeplassene gir deg enkel tilgang til offentlig transport og gjør det enkelt å komme seg rundt i byen og til andre destinasjoner.

I tillegg til de gode bussforbindelsene, har du også kort vei til både jernbanestasjonen og rutebilstasjonen. Dette gir deg muligheten til å ta toget eller bussen for lengre reiser, og gir deg en smidig forbindelse til andre byer og områder.

For deg som skal ut og reise med fly, vil du sette pris på at Torp flyplass kun er 6 km unna. Dette gjør det enkelt og praktisk å komme seg til og fra flyplassen, enten du skal på ferie eller forretningsreise.

Med disse gode transportforbindelsene har du muligheten til å utforske alt som Sandefjord og omegn har å tilby, uten å være avhengig av egen bil. Du kan nyte alle fasilitetene og tjenestene byen har å by på, og samtidig unngå trafikk og parkeringsutfordringer.

Vi er glade for å kunne tilby denne bekvemmeligheten til våre beboere, og vi håper at de gode transportforbindelsene vil gjøre hverdagen din enklere og mer fleksibel.

Bygningssakkyndig
Thorbjørn Andersen

Type takst
Tilstandsrapport
Byggemåte

Tiltalende borettslagsleilighet beliggende i 3. etg i et 3 etg. bygg som er oppført i 2016.
Leiligheten har tilkomst fra innvendig trapp, heis og utvendig svalgang.
Leiligheten fremstår som original hvor de alle bygningsdeler er fra byggeår.
Bygningsdelene har god restlevetid.
Det kan konkluderes med at leiligheten fremstår i god stand.

Utvendig:
Leiligheten ligger i et bygg som er oppført i betong og bindingsverkskonstruksjosner, utvendig kledd med liggende kledning og fasadeplater.
Leiligheten har toppsvingsvinduer og fastkarmsvinduer med to-lags isolerglass.
Utvendig og innvendig malt.
Det er utvendig screens på vinduer i stue.
Leiligheten har isolert inngangsdør og terrassedør med glassfelt.
Til leiligheten er det en 32 m2 terrassen med tilkomst fra stue/kjøkken.
Terrassen har fliser på gulv. og rekkverk av plater og glass. Deler av terrassen er overbygget

Innvendig:
Leilighetens innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett og fliser
Vegg: Slette malte flater
Tak: Slette malte flater
Leilighetens etasjeskiller er bygget i betong.
Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører.

Våtrom:
Bad/wc med tilkomst fra gang.
På badet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnasje med glassdører.

Opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel.
Badets innvendige overflater består av:
Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Tak: Slette malte flater.

Kjøkken:
Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette patinerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk ventilator, frittstående kjøleskap, vinskap og oppvaskmaskin, og integrert komfyr og platetopp.

Spesialrom:
Toalett med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning og veggmontert. Rommet er ventilert med lufteventil i tak og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: Fliser.
Vegg: Slette malte flater
Tak: Slette malte flater.

Tekniske installasjoner:
Boligen har vann og avløpsrør i plast.
Leiligheten er ventilert med ventilasjonsanlegg.
Leiligheten har varmtvann fra felles varmesentral i kjeller.
Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bad, wc og bod.
Bad og wc har elektriske varmekabler i gulv.
Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.
Vannbåren gulvvarme.
Det er brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg i leiligheten.

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

Informasjon ovenfor er hentet fra tilstandsrapport avholdt 27.04.2023 av Thorbjørn Andersen. Se vedlagt rapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Faglært har hatt service/ reparasjon av luft/ vann-pumper.
 - Det har blitt utført kontroll av el-anlegg etter avtale.
 - Det er egen ladeboks for el-bil.
 - Fasade har blitt malt.
- Se vedlegg i salgsoppgave for fullstendig egenerklæringsskjema.

Innhold

Entré: 4 kvadratmeter - En innbydende entré som gir deg en praktisk inngang til hjemmet.
Gang: 7,1 kvadratmeter - Romslig gang med god plass til å organisere sko og yttertøy.
Stue/kjøkken: 43 kvadratmeter - Åpen og luftig stue- og kjøkkenkombinasjon med store vindusflater som gir mye naturlig lys.
Bad: 7,4 kvadratmeter - Flislagt bad med dusjhjørne, wc og servant i innredning.
Wc: 2,3 kvadratmeter - Eget toalettrom med komfort og bekvemmelighet.
Soverom 1: 7,4 kvadratmeter - Koselig soverom med plass til klesoppbevaring.
Soverom 2: 8,3 kvadratmeter - Praktisk soverom med god plass til dine eiendeler.
Hovedsoverom: 14,9 kvadratmeter - Romslig hovedsoverom, perfekt for avslapning og en god natts søvn.
Bod: 2,8 kvadratmeter - Praktisk bod for ekstra

lagringsplass.

I tillegg til leiligheten, er det tilgjengelig garasje plass og bod i det felles garasjeanlegget. Disse arealene er ikke inkludert i oversikten over leilighetens rom, men gir deg ekstra lagringsmuligheter og praktiske løsninger for kjøretøy og gjenstander.

Denne romfordelingen gir deg god plass og fleksibilitet til å innrede leiligheten etter dine behov og preferanser. Med en romslig stue/ kjøkkenkombinasjon, komfortable soverom og funksjonelle bad- og toalettområder, er Mo Terrasse 16 toppleilighet et ideelt hjem for både enkeltlivet og familier. Ikke glem å benytte deg av de ekstra mulighetene som garasjeplassen og boden gir deg for å gjøre hverdagen din enda mer praktisk og organisert.

Arealangivelser er hentet fra vedlagt tilstandsrapport avholdt 27.04.2023 av Thorbjørn Andersen.

Standard

Velkommen til Mo Terrasse 16 - en fantastisk toppleilighet med en unik og moderne design. Leiligheten tilbyr et stilfullt inngangsparti fra en åpen svalgang, hvor du også har muligheten til å dekorere med blomsterpoter eller sette opp en koselig kafésett for avslappende stunder.

Med heis som går fra garasjen til 3. etasje, samt trapper i begge ender, er tilgangen til leiligheten enkel og bekvemmelig.

Så snart du kommer inn i leiligheten, vil blikket ditt bli dratt mot den romslige stuen og kjøkkenet. De store vindusflatene fra gulv til tak gir en flott utsikt

og skaper et lyst og åpent rom. Det svarte kjøkkeninnredningen skaper en flott kontrast til de lyse veggene, og her finner du alle integrerte hvitevarer, i tillegg til en praktisk vinkjøler og mikrobølgeovn. Kjøkkenøya gir ekstra benkeplass og fungerer også som et fint sted for et raskt måltid eller litt leksearbeid.

Stuedelen har god plass til både sofagruppe og spisestue, og skyvedører fører deg ut til den romslige terrassen på hele 32m2. Terrassen gir deg en flott utsikt over nærområdet og er overbygd, slik at du kan nyte uteplassen uansett vær.

Leiligheten har 3 komfortable soverom, alle med god plass til klesoppbevaring. Den flislagte badet er pent innredet og utstyrt med dusjhjørne, wc, servant i innredning og opplegg for vaskemaskin. I tillegg finner du et separat gjestetoalett i hallen, samt en praktisk innvendig bod for ekstra lagringsplass.

Mo Terrasse 16 toppleilighet er et ideelt hjem for deg som ønsker moderne bekvemmeligheter, en flott utsikt og praktiske løsninger. Denne leiligheten vil virkelig gi deg en unik opplevelse av komfort og stil i en attraktiv del av Sandefjord. Kom og opplev denne fantastiske boligen selv - kontakt oss for visning nå!

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: Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er avvik: Det er en skade på flis ved rekkverk.

Tiltak: Skadet flis bør skiftes ut.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Hovedgulv har noe mindre fall til sluk en det som var gjeldende på byggetidspunktet

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad: Det er avvik: Det er synlig membran i sluk. Det kan ikke påvises om membran er klemmt under klemring i sluk. Noe synlig membran øverst i sluk. Denne membran er ikke klemmt under klemring, men det kan være membran lenger nede i konstruksjonen som er klemmt under klemring. Det foreligger ikke bilder eller annen dokumentasjon på membranarbeidene. Tiltak: Badet fungerer fint i dag. Bemerkede forhold bør følges med på.

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. **TV/Internett/Bredbånd** Borettslaget har avtale med Sandefjord Bredbånd

per sept 2022.

Parkering
Parkering i garasje

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
90947250

Energi
Oppvarming
Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bad, wc og bod.
Bad og wc har elektriske varmekabler i gulv.

Energikarakter
A

Energifarge
Oransje

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 500 000

Info kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader

Formuesverdi primær
Kr 1 115 252

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundær
Kr 4 014 905

Formuesverdi sekundær år
2021

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling har et spennende samarbeid med sparebankene i Eika Alliansen for å tilby deg en omfattende og skreddersydd løsning for finansielle tjenester. Som kunde hos oss kan du dra nytte av dette samarbeidet og få tilgang til gunstige finansieringstilbud som passer dine behov.

Vi oppfordrer deg til å ta kontakt med vår dyktige megler for å få et uforpliktende tilbud om finansiering. Vårt erfarne team vil veilede deg gjennom prosessen og hjelpe deg med å finne den beste løsningen som passer din situasjon.

Vi ønsker å gjøre din eiendomshandel så enkel og problemfri som mulig, og med vårt samarbeid med Eika Alliansen kan vi tilby deg en helhetlig løsning for både kjøp og finansiering. Ikke nøl med å kontakte oss for mer informasjon eller for å avtale en uforpliktende samtale med en av våre meglere. Vi ser frem til å hjelpe deg med å

realisere dine boligdrømmer!

Boenheten
Felleskostnader inkluderer
- Felleskostnader drift (herunder kommunale avgifter) utvendig forsikring, utvendig vedlikehold, felle strøm m.m
- Renter IN-lån
- Grunnpakke TV
- Akonto vannbåren varme
- Akonto varmtvann.

Om man benytter muligheten til å betale ned hele fellesgjelden i IN-ordningen vil månedlig fellesutgifter være ca kr. 3.561,- I tillegg betaler man akonto for varmtvann kr. 100,- og akonto vannbåren varme kr. 500,- TV kr. 358,- pr. mnd.
I og med det er vannbåren varme med varmtvann, gjør dette til at det er meget lave private strømudgifter.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 17751

Andel Fellesgjeld
Kr 2 910 000

Fellesgjeld pr. dato
20.04.2023

Andel fellesformue
Kr 60 076

Andel fellesformue dato
31.12.2022

Borettslaget
Borettslagsnavn
Mo Terrasse 16 Borettslag

Organisasjonsnummer
917800618

Andelsnummer
13

Om borettslaget
Mo Terrasse 16 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Mo Terrasse 16 Borettslag org.nr. 917800618 består av 26 enheter.
Styreleder er Jan Kristoffersen.
Revisor er KPMG.

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 12133960110, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.04.2023: 3,9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 174
Saldo per 20.04.2023: kr. 41 810 228,-
Andel av saldo: kr. 2 910 000,-
Første termin/første avdrag: 30.09.2019 (siste termin 30.09.2066)
Flytende rente, kvartalsvise terminer. Avdragsfritt til 30.09.2036.
Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra oktober 2036 (gjelder ikke de som har andel saldo lik 0).
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på dette lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes

senest to uker før nedbetaling.
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2036 utgjøre ca kr 8 083,00 per måned for denne boligen.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett
Ingen.

Regnskap/budsjett
Regnskapet for 2020 viste et resultat på kr. 893 140,- i overskudd, og regnskapet for 2021 viste et resultat på kr. 97 730,- i underskudd. Budsjettet for 2021 var kr. 155 960,- i overskudd. Budsjettet for 2022 var kr. 257 169,- i overskudd, og resultatet var kr. 261 682,- i overskudd. I 2023 er det budsjettert et underskudd på kr. 110 531,-

Underskuddet i 2021 kom i hovedsak av større malearbeid og vedlikehold av bygg.

Felleskostnader ble økt f.o.m 01.05.2023 fra kr. 13 849,-. Andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene, men kostnadene vil bli spesifisert på avtalegirovarsel/faktura.

Styregodkjennelse
En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter:
- Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
-En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/ hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.
- Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Husordensregler:
- Klager og eventuelle forslag hva angår drift rettes til styret i borettslaget. Slik henvendelser skal være skriftlig.
- Det skal utvises særlig hensyn til øvrige beboere hva angår støy, og det må være ro i leilighetene etter klokka 23.00. Dersom dette ønskes fraveket, må naboene varsles i god tid med kopi til styret. Styret kan skriftlig melde tilbake med krav om at varselet fravik ikke kan godtas.
. Garasjene og trapperom skal holdes ryddige. Bilvask og oljeskift er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å hensette bilvrak etc. på plassene.
- Det er kun tillatt å anvende felles strøm i garasjeanlegget når en personlig er på plass og har

kontroll på det elektriske apparatet. Kun tildelt bod kan benyttes som lagringsplass for den enkelte beboer. Garasjeport skal lukkes etter ut- og innkjøring.
- Grilling på balkonger/terrasser med trekull er ikke tillatt, gass- eller elektrisk grill kan anvendes.
- Billadere i garasje, montering av markiser, innglassing av balkonger og TV-/radio antenner og samt øvrige utvendige endringer må forelegges og søkes styret. Det er ikke tillatt å gjøre fasadeendringer som avviker fra det som er montert fra før. Billadere må være godkjent og tilpasset det elektriske anlegget og skal monteres opp av godkjent installatør. Billadere kan maks lades med 16 amper fra billader til bil.
- Skader som forvoldes av beboerne på borettslagets eiendom bekostes utbedret av skadevolderen.
- Det gis tillatelse til å parkere 2 stk. sykler bak mot vegg på sin respektive parkeringsplass. Den enkelte beboer må sørge for at sin bil er parkert forsvarlig og ikke til hinder for andre når den står parkert i garasjeanlegget.

Dette er kun et utdrag fra ordensreglene tilhørende Mo terrasse 16 borettslag. Se vedlegg i salgsoppgave for utfyllende reglement.

Dyrehold
Vi ønsker et trivelig og harmonisk bomiljø for alle våre beboere, derfor er det viktig at dyrehold gjennomføres på en måte som ikke er til sjenanse for andre. Vi ber alle våre beboere om å respektere husordensreglene når det gjelder dyrehold. Det betyr at dyr skal holdes under forsvarlige forhold og at hensyn skal tas til naboene. Vi oppfordrer alle til å være ansvarlige dyreeiere og sørge for at eventuelle kjæledyr ikke forstyrrer eller plager andre

beboere.

Vi vil gjerne legge til rette for et inkluderende bomiljø, der alle kan trives. Derfor ber vi deg om å ta hensyn til dine naboer og følge de gjeldende reglene for dyrehold.

Har du spørsmål om dyrehold i vårt borettslag, er du velkommen til å ta kontakt med oss for mer informasjon. Sammen kan vi skape et hyggelig og respektfullt miljø for alle våre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det vil bli organisert dugnad i borettslaget når styret finner dette hensiktsmessig.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl;

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 767 i Sandefjord kommune.Andelsnr. 13 i Mo Terrasse 16 Borettslag med orgnr. 917800618

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest til innglassing av

balkonger i Mo terrasse 16 og 18, datert 10.08.2017.

Det foreligger tegninger av fasade med innglasset balkonger, datert 05.05.2017.

Det foreligger tegninger av fasade, datert 07.11.2014.

Det foreligger innvendige tegninger av kjeller, datert 07.11.2014.

Det foreligger snittegninger, datert 05.09.2014.

Det foreligger innvendige tegninger, datert 07.11.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.12.2016.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan/ Kommunedelplan:

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen (24.09.2019) er avsatt til:

- Boligbebyggelse - fremtidig
- Gul sone iht. T-1442
- Ras og skredfare
- Rød sone iht. T-1442
- Fortetting - forhold som skal avklares og belyses
- Boligbebyggelse - nåværende

Reguleringsplan:

Eiendommen ligger i et regulert område med planID 20100005 plannavn Mo boligområde (26.09.2013) hvor reguleringsformålet er:

- Uteoppholdsareal
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Ras- og skredfare

- Renovasjonsanlegg
- Annen veggrunn- teknisk anlegg
- Parkeringsplasser

Eiendommen ligger i et område hvor reguleringsplan med planID 20200017 plannavn Mohagen er under arbeid.

Kommentar:

- I gjeldende kommuneplan er det vist hensynssone «ras og skredfare, kvikkleire» over eiendommen. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak i disse områdene, jf. kommuneplanbestemmelse 5.1.2.
- Eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk fra Sandefjordsveien. Rød og gul støysone iht. Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging". Denne er markert med hensynssone i kommuneplanen og framgår av kartløsningen på kommunens hjemmeside under "Temakart til kommuneplanen, støy".
- Det er varslet oppstart av reguleringsarbeid for Mohagen med adresse Modalveien nr. 15 og 17, gbnr. 41/16 m.fl. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av ca. 33 leiligheter i lavblokkbebyggelse på området. Parkering er tenkt løst i egen parkeringskjeller med kjøreadkomst som videreføres fra eksisterende adkomstvei som i dag ender ved Mo Terrasse 16 og 18. Deler av den aktuelle eiendommen ligger innenfor planområdet.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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, gjerne 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 nøyte, 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. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

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

3 500 000 (Prisantydning)
2 910 000 (Andel av fellesgjeld)

6 410 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

11 240 (Omkostninger totalt)

6 421 240 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 11 240

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.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at

oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16000 ,- oppgjørshonorar kr 5900 ,- og visninger kr 2500, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50000 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 35000 ,-. Utleggene omfatter medgåtte kostnader. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket 30.000. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Thomas Peder Otterbech
Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig / Partner
thomas.otterbech@aktiv.no
Tlf: 970 87 056

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

Salgsoppgavedato
15.05.2024

Mo terrasse 16

Nabolaget Frydenlund/Mo - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Meieriet Linje 01, N01, 150	9 min	0.7 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	16 min	1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	12 min	

Skoler

Moe skole (1-10 kl.) 140 elever, 17 klasser	12 min	0.9 km
Mosserød skole (1-7 kl.) 403 elever, 23 klasser	15 min	1.1 km
Byskolen (1-7 kl.) 327 elever, 24 klasser	22 min	1.7 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) 183 elever, 8 klasser	6 min	2.2 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 25 klasser	6 min	3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	23 min	1.7 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	10 min	5.1 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Moveien	11 min
Sandarveien	14 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

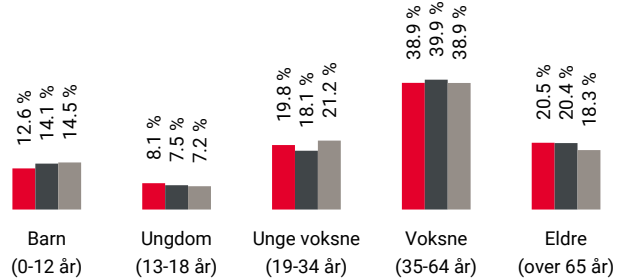


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frydenlund/Mo	988	473
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Modalen barnehage (1-5 år) 76 barn	5 min	0.3 km
Barnas Have (0-5 år) 49 barn	16 min	1.3 km
Svartås barnehage (1-5 år) 48 barn	17 min	1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Tempokrysset PostNord	9 min	0.7 km
Kiwi Moveien	10 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 situatene 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. Sykkel



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



Gateparkering

Lett 85/100



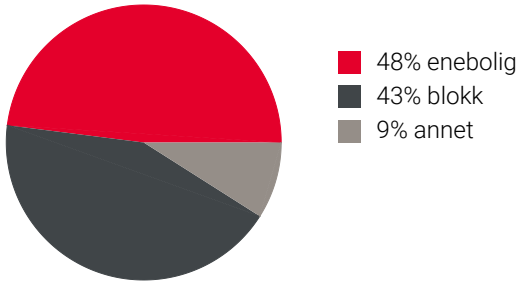
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

	Moserød skole Aktivitetshall, ballspill	15 min 
	Gamle stadion Fotball	18 min 
	Sporty24 Sandefjord	11 min 
	EVO Sandefjord Vest	16 min 

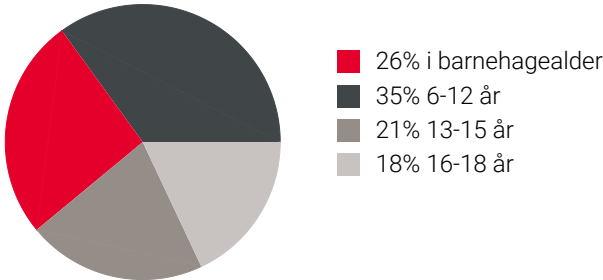
Boligmasse



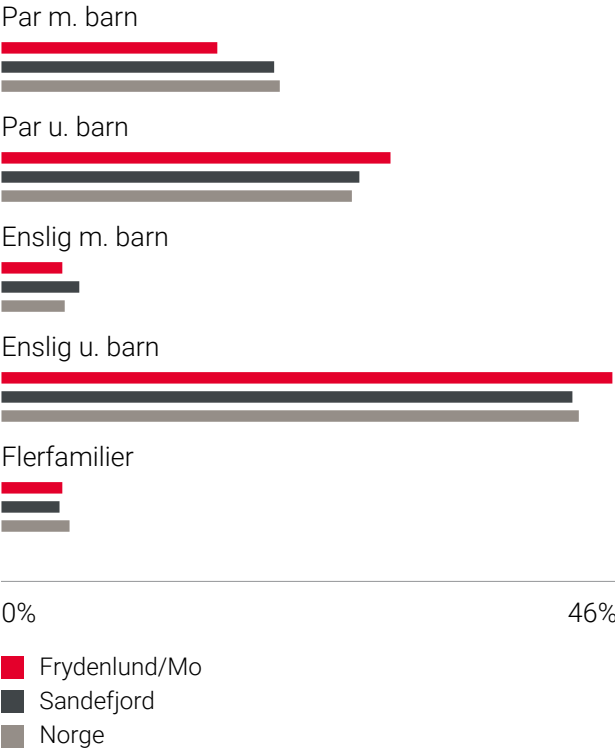
Varer/Tjenester

	Hvaltorvet Kjøpesenter	24 min 
	Apotek 1 Sandefjord Helsepark	16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

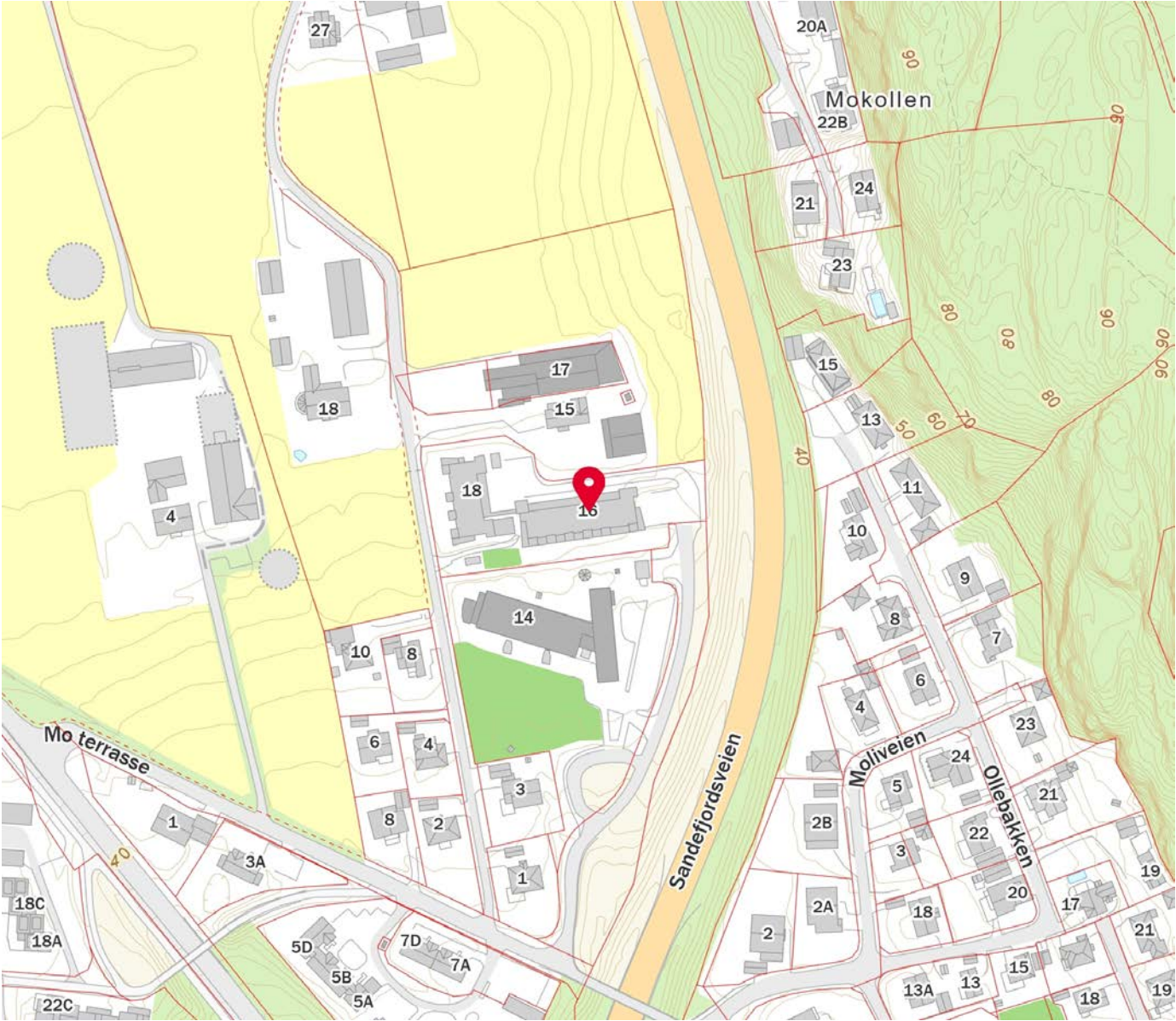


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 Sentrum

Sandefjord er en by i vekst og etter kommunesammenslåingen med Andebu og Stokke har sentrum også fått et sterkere fotfeste som "hovedstaden" for de tre gamle kommunene. Byen er vakker og du kan spasere langs brygga og nyte sommerlivet, eller ta en tur oppover mot Hvaltorvet og handlegatene. Badeparken som er byens grønne lunge og et flittig brukt område som blant annet brukes til forskjellige kulturelle arrangement.



På en varm og god sommerdag er det hyggelig å sette seg ned på en fortauskafé eller spise en god lunsj på et av spisestedene i sentrum. Mulighetene er også gode for at du skal kunne finne en klar favorittkafé i sidegatene eller på Hvaltorvet. Hvaltorvet tilbyr flere kleskjeder, kafé restauranter, interiør butikker, sko- og veskebutikker, eller om du ønsker noe innen velvære eller foreksempel elektronikk. Her finner du det meste!



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 sykkeltur!





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.

MOKOLLEN

Et av Sandefjords flotteste utsiktspunkt som ligger 107 m.o.h. Nyt en kort topptur!





Tilstandsrapport

Mo terrasse 16, 3215 SANDEFJORD

SANDEFJORD kommune

gnr. 41, bnr. 767

Andelsnummer 13

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 104 m²



Befaringsdato: 27.04.2023

Rapportdato: 03.05.2023

Oppdragsnr.: 20641-1261

Referansenummer: TY6800

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen



Gyldig rapport
03.05.2023

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.

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

Thorbjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

**TG 2**

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tiltalende borettslagsleilighet beliggende i 3. etg i et 3 etg. bygg som er oppført i 2016
Leiligheten har tilkomst fra innvendig trapp, heis og utvendig svalegang.

Leiligheten fremstår som orginal hvor de alle bygningsdeler er fra byggeår.
Bygningsdelene har god restlevetid.

Det kan konkluderes med at leiligheten fremstår i god stand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG [Gå til side](#)

Leiligheten ligger i et bygg som er oppført i betong og bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning og fasadeplater.

Leiligheten har toppsvingsvinduer og fastkarmsvinduer med to-lags isolerglass. Utvendig og innvendig malt.
Det er utvendig screens på vinduer i stue.

Leiligheten har isolert inngangsdør og terrassedør med glassfelt.

Til leiligheten er det en 32 m2 terrassen med tilkomst fra stue/kjøkken.
Terrassen har fliser på gulv. og rekkverk av plater og glass.
Deler av terrassen er overbygget

INNVEDIG [Gå til side](#)

Leilighetens innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett og fliser
Vegg: Slette malte flater
Tak: Slette malte flater

Leilighetens etasjeskiller er bygget i betong.

Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Bad/wc med tilkomst fra gang.
På badet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise med glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel.

Badets innvendige overflater består av:
Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Tak: Slette malte flater .

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette patinerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk ventilator, frittstående kjøleskap, vinskap og oppvaskmaskin, og integrert komfyr og platetopp.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalett med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning og veggmontert.

Rommet er ventilert med lufteventil i tak og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: Fliser.
Vegg: Slette malte flater
Tak: Slette malte flater.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har vann og avløpsrør i plast.

Leiligheten er ventilert med ventilasjonsanlegg.

Leiligheten har varmtvann fra felles varmesentral i kjeller.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bad, wc og bod.
Bad og wc har elektriske varmekabler i gulv.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Oppvarming:
Vannbåren gulvvarme.
Det er brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg i leiligheten.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer [Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	104	101	3
Sum	104	101	3

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

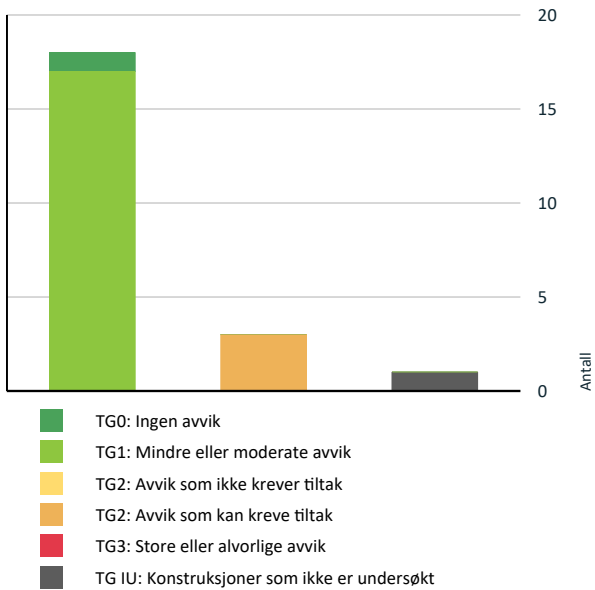
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er en skade på flis ved rekkverk.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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

Hovedgulv har noe mindre fall til sluk en det som var gjeldende på byggetidspunktet

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2016

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

! TG 1

Boligen har toppsvingsvinduer og fastkarmsvinduer med to-lags isolerglass. Utevendig og innvendig malt.

Det er utvendig screens på vinduer i stue.



Fuktmåling i vegg bak dusjsone.

Dører

! TG 1

Leiligheten har isolert inngangsdør og terrassedør med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Til leiligheten er det en 32 m2 terrassen med tilkomst fra stue/kjøkken.

Terrassen har fliser på gulv. og rekkverk av plater og glass.

Deler av terrassen er overbygget



Skade på flis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en skade på flis ved rekkverk.

Tiltak

- Tiltak:

Skadet flis bør skiftes ut.

INNENDIG

Overflater

! TG 1

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegg: Slette malte flater

Tak: Slette malte flater



Det er noe sprekker/riss i overgang tak vegg.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunnTG 1

Leilighetens etasjeskiller er bygget i betong.

Innvendige dørerTG 1

Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang.
På badet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnisse med glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel.

Badets innvendige overflater består av:
Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Tak: Slette malte flater .

Overflater vegger og himlingTG 1

Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak.

Overflater GulvTG 2

Badet har fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Hovedgulv har noe mindre fall til sluk en det som var gjeldende på byggetidspunktet

Sluk, membran og tettesjiktTG 2

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er antagelig utført med smøremembran



Sluk i dusjnisse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er synlig membran i sluk. Det kan ikke påvises om membran er klemt under klemring i i sluk. Noe synlig membran øverst i sluk. Denne membran er ikke klemt under klemring, men det kan være membran lenger nede i konstruksjonen som er klemt under klemring.

Det foreligger ikke bilder eller annen dokumentasjon på membranarbeidene.

Tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer fint i dag. Bemerkede forhold bør følges med på.

Sanitærutstyr og innredningTG 1

På badet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnisse med glassdører.

VentilasjonTG 1

Badet er entilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel.

Tilliggende konstruksjoner våtromTG 1

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredningTG 1

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette patinerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk ventilator, frittstående kjøleskap, vinskap, oppvaskmaskin, og integrert komfyr og platetopp.



Kjøkken.

AvtrekkTG 1

Mekanisk ventilator over platetopp

SPECIALROM

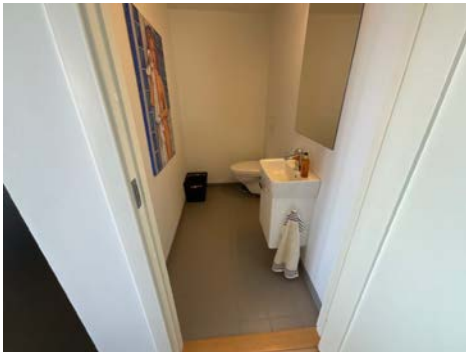
ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjonTG 1

Toalett med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning og veggmontert.

Rommet er ventilert med lufteventil i tak og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: Fliser.
Vegg: Slette malte flater
Tak: Slette malte flater.



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

VannledningerTG 1

Boligen har vannrør i plast.

AvløpsrørTG 1

Leiligheten har avløpsrør i plast

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Leiligheten er ventilert med ventilasjonsanlegg



Ventilasjonsanlegg plassert i bod.

Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Leiligheten har varmtvann fra felles varmesentral i kjeller.

Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bad, wc og bod.
Bad og wc har elektriske varmekabler i gulv.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Oppvarming:
Vannbåren gulvvarme.

- 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
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2016
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

- elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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
 - 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
 - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
 - 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



Sikringsskap plassert i bod.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Det er brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg i leiligheten.

- 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



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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	104	101	3	Entré , Gang , Stue/kjøkken , Bad , Tre soverom , Toalettrom	Bod
Sum	104	101	3		

Kommentar

Leiligheten ligger i 3. etg. Og har tilkomst fra innvendig og utvendig trapp, og heis. Leiligheten har en praktisk planløsning over et plan.

Romfordeling:
Entre 4 m2
Gang 7,1 m2
Stue/kjøkken 43 m2
Bad 7,4 m2
Wc 2,3 m2
Soverom 7,4 m2
Soverom 8,3 m2
Soverom 14,9 m2
Bod 2,8 m2

Til leiligheten er det garasje plass og bod i felles garasjeanlegg. Disse er ikke medtatt i arealskjema.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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
27.4.2023	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Ken Gullager Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	41	767		0	4484.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Mo terrasse 16							
Hjemmelshaver Mo Terrasse 16 Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MO TERRASSE 16 BORETTSLAG	917800618			Hansen Ken Gullager

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
13

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Leiligheten ligger i et etablert boligområde i utkanten av Sandefjord sentrum.
Adkomstvei Leiligheten har direkte tilkomst fra Mo terrasse.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
98 560 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke 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 eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TY6800>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sandefjord og Andebu

Oppdragsnr.

1311230079

Selger 1 navn

Ken Gullager Hansen

Gateadresse

Mo terrasse 16

Poststed

SANDEFJORD

Postnr

3215

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

6

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei☐ Ja

- 2

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

Svar

Nei
- 3

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

☒ Nei☐ Ja
- 4

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

Svar

Nei
- 5

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

☒ Nei☐ Ja
- 6

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

☒ Nei☐ Ja
- 7

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

☒ Nei☐ Ja
- 8

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

☒ Nei☐ Ja
- 9

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

☒ Nei☐ Ja
- 10

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

☒ Nei☐ Ja
- 11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Service/reperasjon av luft/vann pumper

Arbeid utført av

Porsgrunn Rør og Bosch
- 11.1

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

☐ Nei☒ Ja
- 12

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

I h h t avtaler
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Egen ladeboks
- 14

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

☒ Nei☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja
- 16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Maling av fasade

Arbeid utført av

Husker ikke
- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

- 18

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

☒ Nei☐ Ja
- 19

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

☒ Nei☐ Ja
- 20

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

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

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

☒ Nei☐ Ja
- 26

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

☒ Nei☐ Ja
- 27

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
- 28

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1311230079

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311230079

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ken Gullager Hansen	46f05697ed2ddb9efcca5015b84f1d9fbdb191e7	24.04.2023 07:34:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311230079

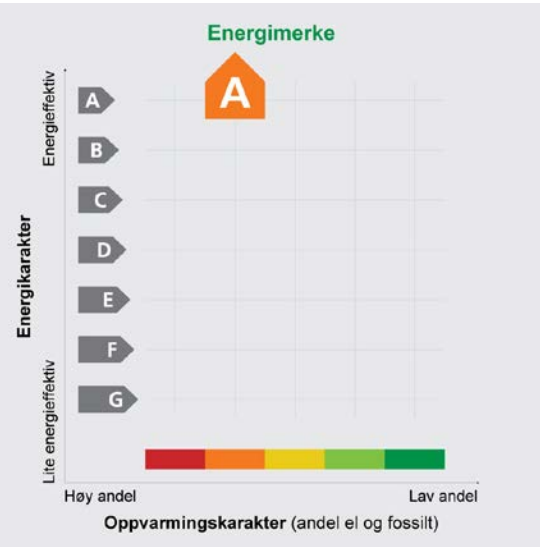
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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



Adresse	Mo Terrasse 16
Postnr	3215
Sted	Sandefjord
Leilighetsnr.	
Gnr.	41
Bnr.	767
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300480448
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2016-709756
Dato	06.10.2016

Eier	Inter Eiendom AS
Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ Johannes Kaddoumi

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen



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

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

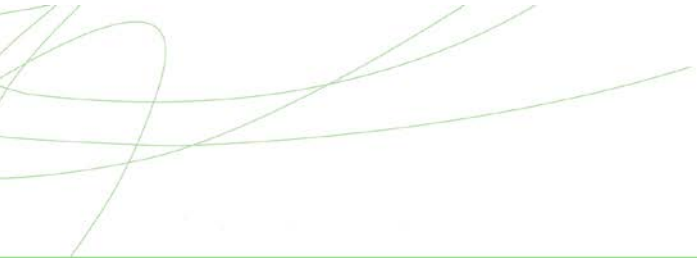
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

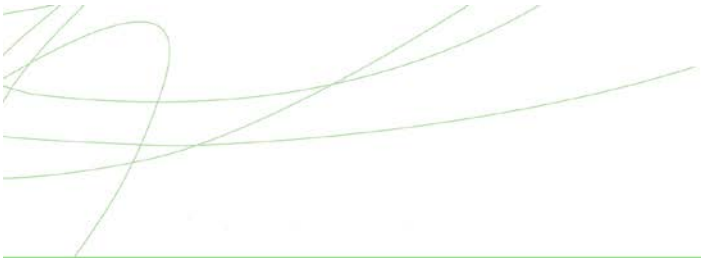
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



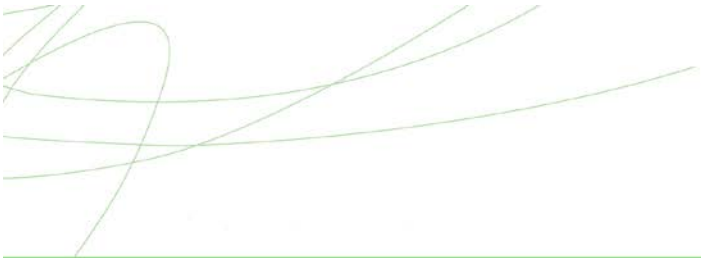
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2016	
BRA:	106,0	
Dato for lekkasjetallmåling:	15.09.2016	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg
Programvare:	Denne attesten er utstedt basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.003	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Mo Terrasse 16	Gnr: 41
Postnr/Sted: 3215 Sandefjord	Bnr: 767
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0301	Festenr:
Dato: 06.10.2016 10:22:09	Bygnnr: 300480448
Energimerkenummer: A2016-709756	
Ansvarlig for energiattesten: Inter Eiendom AS	
Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ Johannes Kaddoumi	

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentiId	
ByggIdentiId	
BruksenhetsIdentiId	
AdressIdentiId	
VegAdressIdentiId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0101
Gnr.	41
Bnr.	767
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Mo Terrasse 16
Postnummer	3215
Poststed	Sandefjord
Bygningsnr.	300480448
Bolignr.	H0301
Beskrivelse bolig/bygning	301
Dato fil opprettet	06.10.2016
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2016
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	03.10.2016
Varmeanlegg	false

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	03.10.2016
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	03.10.2016
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	06.10.2016

Areal yttervegger	58 m²
Areal tak	106 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	33 m²
Oppvarmet BRA	106 m²
Totalt BRA	106 m²
Oppvarmet luftvolum	265 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,07 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	31,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	71,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,65 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	15.09.2016
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	76 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	76 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,05 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,05 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	180 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,23
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,28
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,72
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,50
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,50
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,03
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Sandefjord (Torp) (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.10.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,003
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	Johannes Kaddoumi

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	32,4
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	7,8
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	4,3
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	103,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8557 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	80,72 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5032 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	76,26 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8083 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

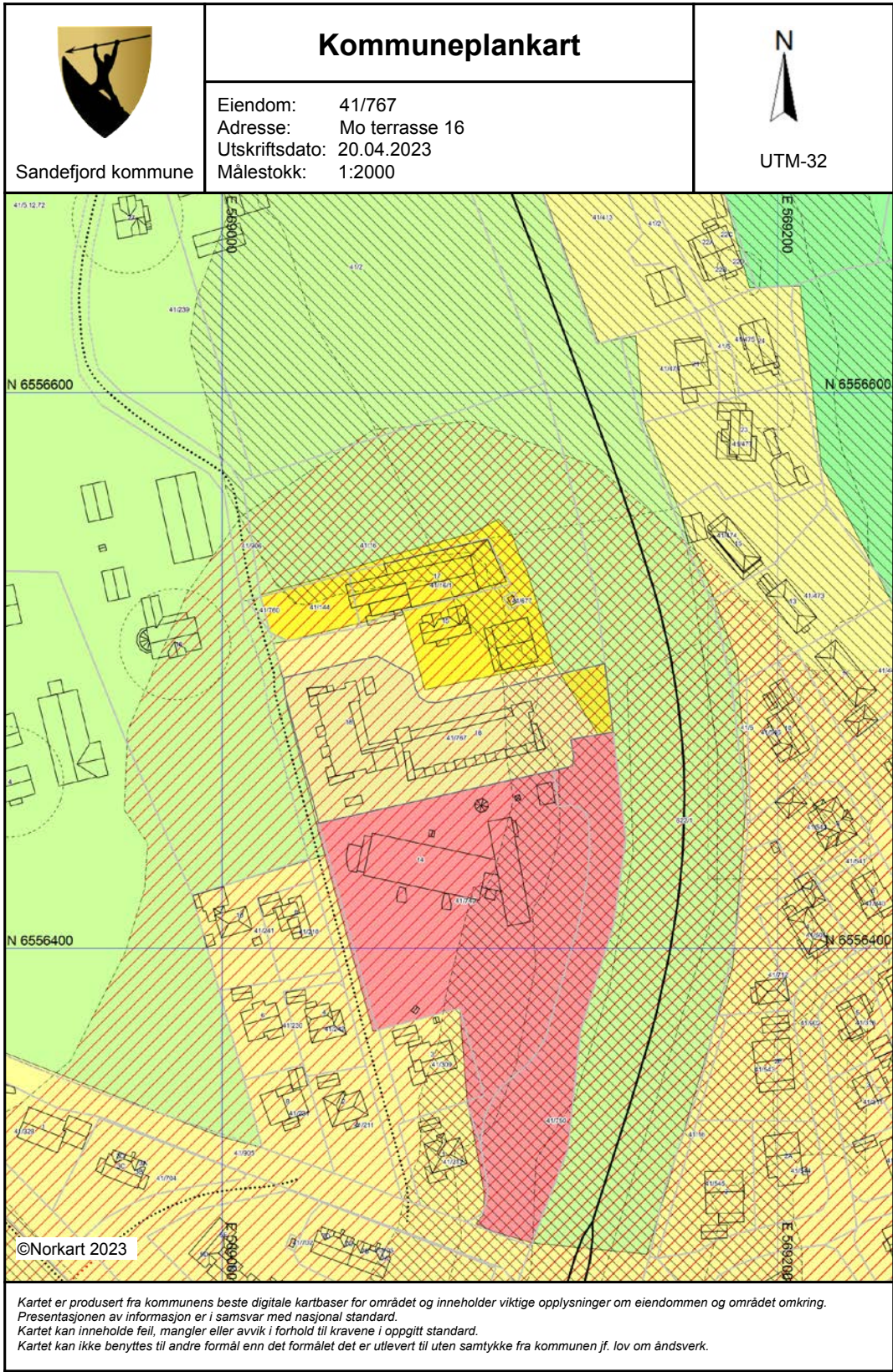
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8557 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8557 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	65,8 %
--------------------------------------	--------





SANDEFJORD KOMMUNE
Teknisk etat

Seksjon: Bygnings- og arealplanseksj.
Saksbehandler: Tone Refsahl
Arkivsak: 10/1942
Arkivkode: 611 L12
Planid: 20100005

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
MO BOLIGOMRÅDE - DEL AV GNR 41/16**

Dato: 23.01.2012
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 05.07.2012
Bystyrets vedtak: 26.09.2013

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrense på plankart datert 23.01.12, sist revidert 05.07.12

Området er regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal - lek

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg – felles adkomstveg
- Kjøreveg – offentlig trafikkareal
- Parkeringsplasser – felles parkeringsareal
- Annen veigrunn

HENSYSNSSONE

- Faresone - ras- og skredfare

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Saksbehandling

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge nødvendig dokumentasjon, bl.a. tekniske planer, jfr. SAK §18-19. Plan for helhetlig overvannsdisponering skal utarbeides for hele planområdet. Lokal håndtering av overvann vurderes i samarbeid med kommunen.

1.2 Plankrav

1.2.1 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan til godkjenning. Den skal vise opparbeidelsen av de ubebygde arealene innenfor området.

1.2.2 Utomhusplanen skal fastlegge følgende:

- Bebyggelsens plassering og høyde

- Snitt/oppriss som viser forhold til nabobebyggelse og tilgrensende terreng utenfor planområdet
 - Eksisterende og framtidige koter, stigningsforhold, forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak
 - Ev. sikkerhetstiltak mot skrenter og skjæringer
 - Interne veger herunder gangforbindelse mellom Modalveien og byggeområdet, parkering på bakkeplan inkl. plassering av HC-parkering og nedkjøringsrampe til parkeringskjeller
 - Utforming og plassering av lekeområder
 - Utforming og plassering av opplegg for renovasjon, postkasser og ev. utvendig bod.
 - Område for snølagring
 - Plassering av belysning og skilt
 - Ev. transformatorkiosker og andre bygg for tekniske anlegg
 - Plassering av støyskjerm
- 1.3 Universell utforming**
Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for både inne- og utearealer, jfr. teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK 10).
- 1.4 Overvann**
Fordrøyning av overvann skal skje lokalt (på egen tomt) før påslipp til kommunens overvannsnett. Maks tillatt utløpsmengde er 1 l/s per dekar tomteareal.
- 1.5 Parkering**
Det skal opparbeides parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Sandefjord kommune. Plassering og antall plasser skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak. Parkeringsplassene skal være ferdig opparbeidet før boligene tillates tatt i bruk.
- Det må avsettes minimum 6% av det totale antall parkeringsplasser til HC parkeringsplasser.
- Parkeringsplassene må utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelseshemmede ivaretas.
- 1.6 El**
Det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet.
- 1.7 Støy**
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at kravet til grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 for utvendig eller innvendig støybelastning er ivaretatt. Innendørs støynivå skal ikke overskride 32 dBA og lydnivå på utendørs lekeareal skal ikke overskride 55 dBA.
- 1.8 Kulturminner**
Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og

- kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.
- 1.9 Uteoppholdsarealer**
Innenfor planområdet skal det avsettes minst 50 m2 uteoppholdsareal pr. boenhet. Inntil 10 m2 av arealet kan være på privat terrasse eller ballkong, resten skal være fellesareal. Ut over størrelsen på uteoppholdsareal pr. boenhet gjelder kommuneplanens bestemmelser.
- 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- 2.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse**
- 2.1.1** Innenfor området tillates det etablert blokkbebyggelse med tilhørende parkeringskjeller.
- 2.1.2** Maksimalt bruksareal (m2BRA) skal ikke overstige 4720 m2. Parkeringskjeller skal medregnes i grad av utnytting. Det kan etableres til sammen 26 boenheter innenfor byggeområdet.
- 2.1.3** Der ikke annet er vist, skal byggegrense være lik formålsgrense. Renovasjonsbod kan etableres utenfor byggegrensen mot Sandefjordsveien – som vist på plankartet. Parkeringskjelleren under bygg B kan etableres utenfor byggegrense / formålsgrense mot nord – dog ikke nærmere enn 4 m fra planavgrensningen (mot gbnr. 41/16).
- 2.1.4** Bygg A kan oppføres i to etasjer pluss kjeller. Maksimal gesimshøyde og byggehøyde skal ikke overstige henholdsvis kote 52,0 og 53,5.Heisoppbygg kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 1,5 m.
- 2.1.5** Bygg B kan oppføres i tre etasjer pluss parkeringskjeller. Det kan anlegges kulvertforbindelse mellom parkeringskjelleren under bygg B og bygg A.
- Maksimal gesimshøyde og byggehøyde skal ikke overstige henholdsvis kote 53,5 og 55,5.
- Heisoppbygg kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 1,5 m.
- 2.1.6** Innenfor byggeområdet er det vist omriss av planlagt bebyggelse. Omrisset er ikke å betrakte som eksakt plassering av nybyggene og parkeringskjelleren. Eksakt plassering fastsettes ved rammesøknad.
- 2.1.7** Den viste nedkjøringsrampen fra adkomstveien til parkeringskjelleren er ikke å betrakte som eksakt plassering av rampen. Eksakt plassering fastsettes ved rammesøknad.
- 2.1.8** Det skal etableres en gangforbindelse mellom Modalveien og byggeområdet. Plassering og utforming skal fremgå av utomhusplan.
- 2.2 Renovasjonsanlegg**
Innenfor området tillates det etablert bygg for renovasjonscontainere.

- 2.3

Uteoppholdsareal – lekeplass
- 2.3.1

Innenfor arealet skal det opparbeides lekeplass. Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan.
- 2.3.2

Arealet skal brukes som felles uteoppholdsareal for beboerne innenfor byggeområdet.

3

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 3.1

Kjøreveg – felles adkomst
Kjøreveien reguleres til felles adkomstvei med reguleringsbredde på 6 m. og planert bredde på 3 m (Adkomstvei kl I).
- 3.2

Kjøreveg – offentlig trafikkareal
Vendehammer i Modalveien reguleres til offentlig trafikkareal med reguleringsbredde 6 m.
- 3.3

Parkeringsplasser – felles parkeringsareal
Arealet skal brukes som felles parkeringsareal for beboerne innenfor byggeområdet.

4

HENSYNSSONE

- 4.1

Faresone - ras- og skredfare
Det må utføres stabilitetsberegninger i detaljfasen for å fastlegge utforming og oppbygging av parkeringsplass og adkomstvei ut mot skråningen i øst. Dokumentasjon må foreligge senest ved rammesøknad.

5

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 5.1

Skole
Boligbygging kan ikke settes i gang før det etter kommunens vurdering er tilstrekkelig skolekapasitet.
- 5.2

Tekniske planer
Før det blir gitt igangsettingstillatelse til boligene innenfor planen, skal de tekniske planene være gjennomført og vendehammer i Modalveien skal være opparbeidet. Kommunen kan vurdere å gi igangsettingstillatelse dersom det foreligger tilfredsstillende garanti for slik gjennomføring.
- 5.3

Uteoppholdsareal - lek
Oppholdsarealet skal være opparbeidet til fullverdig standard før oppføring av boligene blir tillatt satt i gang. Etter søknad kan kommunen godkjenne at det i stedet stilles nødvendig garanti for opparbeidelsen.
- 5.4

Grunnforhold
- 5.4.1

Alle grave- og fundamenteringsarbeider innenfor planområdet må detaljprosjekteres av geoteknisk sakkyndig. Dokumentasjon må foreligge senest ved rammesøknad.
- 5.4.2

Utomhusterreng må ikke fylles opp høyere enn dagens nivå uten at setningsforholdene for byggene som følge av tilleggslastene er vurdert av geoteknisk sakkyndig. Dokumentasjon må foreligge senest ved rammesøknad.

- 5.4.3

Jfr. §4.1: Det må utføres stabilitetsberegninger i detaljfasen for å fastlegge utforming og oppbygging av parkeringsplass og adkomstvei ut mot skråningen i øst. Dokumentasjon må foreligge senest ved rammesøknad.

- 5.5

Støyskjerm
Støyskjerm mot Sandefjordsveien skal være etablert før det kan gis igangsettingstillatelse for etablering av boliger innenfor planområdet.

Bjørn Ole Gleditsch
ordfører

Sindre Væren Rørby
plan- og bygningssjef



FORSLAG TIL (fjernes når planen er vedtatt)
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
MO BOLIGOMRÅDE - DEL AV GNR 41/16 - REGULERINGSPLAN -

Dato: 23.01.2012
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 05.07.2012
Bystyrets vedtak: XXXX

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrense på plankart datert 23.01.12, sist revidert 05.07.12

Området er regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Renovasjonsanlegg
Uteoppholdsareal - lek

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Kjøreveg – felles adkomstveg
Kjøreveg – offentlig trafikkareal
Parkeringsplasser – felles parkeringsareal
Annen veigrunn

HENSYSNSSONE
Faresone - ras- og skredfare

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Saksbehandling
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge nødvendig dokumentasjon, bl.a. tekniske planer, jfr. SAK §18-19. Plan for helhetlig overvannsdisponering skal utarbeides for hele planområdet. Lokal håndtering av overvann vurderes i samarbeid med kommunen.

1.2 Plankrav

1.2.1 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan til godkjenning. Den skal vise opparbeidelsen av de ubebygde arealene innenfor området.

1.2.2 Utomhusplanen skal fastlegge følgende:

- Bebyggelsens plassering og høyde

- Snitt/oppriss som viser forhold til nabobebyggelse og tilgrensende terreng utenfor planområdet
- Eksisterende og framtidige koter, stigningsforhold, forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak
- Ev. sikkerhetstiltak mot skrenter og skjæringer
- Interne veger herunder gangforbindelse mellom Modalveien og byggeområdet, parkering på bakkeplan inkl. plassering av HC-parkering og nedkjøringsrampe til parkeringskjeller
- Utforming og plassering av lekeområder
- Utforming og plassering av opplegg for renovasjon, postkasser og ev. utvendig bod.
- Område for snølagring
- Plassering av belysning og skilt
- Ev. transformatorkiosker og andre bygg for tekniske anlegg
- Plassering av støyskjerm

1.3 Universell utforming
Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for både inne- og utearealer, jfr. teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK 10).

1.4 Overvann:
Fordøyning av overvann skal skje lokalt (på egen tomt) før påslipp til kommunens overvannsnett. Maks tillatt utløpsmengde er 1 l/s per dekar tomteareal.

1.5 Parkering
Det skal opparbeides parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Sandefjord kommune. Plassering og antall plasser skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak. Parkeringsplassene skal være ferdig opparbeidet før boligene tillates tatt i bruk.

Det må avsettes minimum 6% av det totale antall parkeringsplasser til HC parkeringsplasser.

Parkeringsplassene må utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelseshemmede ivaretas

1.6 El
Det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet.

1.7 Støy
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at kravet til grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 for utvendig eller innvendig støybelastning er ivaretatt. Innendørs støynivå skal ikke overskride 32 dBA og lydnivå på utendørs lekeareal skal ikke overskride 55 dBA.

1.8 Kulturminner
Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og

kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvar et påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

1.9 Uteoppholdsarealer

Innenfor planområdet skal det avsettes minst 50 m2 uteoppholdsareal pr. boenhet. Inntil 10 m2 av arealet kan være på privat terrasse eller ballkong, resten skal være fellesareal. Ut over størrelsen på uteoppholdsareal pr. boenhet gjelder kommuneplanens bestemmelser.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

2.1.1 Innenfor området tillates det etablert blokkbebyggelse med tilhørende parkeringskjeller.

2.1.2 Maksimalt bruksareal (m2BRA) skal ikke overstige 4720 m2. Parkeringskjeller skal medregnes i grad av utnytting. Det kan etableres maksimalt 26 boenheter innenfor byggeområdet.

2.1.3 Der ikke annet er vist, skal byggegrense være lik formålsgrense. Renovasjonsbod kan etableres utenfor byggegrensen mot Sandefjordsveien – som vist på plankartet. Parkeringskjelleren under bygg B kan etableres utenfor byggegrense / formålsgrense mot nord – dog ikke nærmere enn 4 m fra planavgrensningen (mot gbnr. 41/16).

2.1.4 Bygg A kan oppføres i to etasjer pluss kjeller. Maksimal gesimshøyde og byggehøyde skal ikke overstige henholdsvis kote 52,0 og 53,5. Heisoppbygg kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 1,5 m.

2.1.5 Bygg B kan oppføres i tre etasjer pluss parkeringskjeller. Det kan anlegges kulvertforbindelse mellom parkeringskjelleren under bygg B og bygg A.

Maksimal gesimshøyde og byggehøyde skal ikke overstige henholdsvis kote 53,5 og 55,5.

Heisoppbygg kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 1,5 m.

2.1.6 Innenfor byggeområdet er det vist omriss av planlagt bebyggelse. Omrisset er ikke å betrakte som eksakt plassering av nybyggene og parkeringskjelleren. Eksakt plassering fastsettes ved rammesøknad.

2.1.7 Den viste nedkjøringsrampen fra adkomstveien til parkeringskjelleren er ikke å betrakte som eksakt plassering av rampen. Eksakt plassering fastsettes ved rammesøknad.

2.1.8 Det skal etableres en gangforbindelse mellom Modalveien og byggeområdet. Plassering og utforming skal fremgå av utomhusplan.

2.2 Renovasjonsanlegg

Innenfor området tillates det etablert bygg for renovasjonscontainere.

2.3 Uteoppholdsareal – lekeplass

2.3.1 Innenfor arealet skal det opparbeides lekeplass. Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan.

2.3.2 Arealet skal brukes som felles uteoppholdsareal for beboerne innenfor byggeområdet.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kjøreveg – felles adkomst

Kjøreveien reguleres til felles adkomstvei med reguleringsbredde på 6 m. og planert bredde på 3 m (Adkomstvei kl I).

3.2 Kjøreveg – offentlig trafikkareal

Vendehammer i Modalveien reguleres til offentlig trafikkareal med reguleringsbredde 6 m.

3.3 Parkeringsplasser – felles parkeringsareal

Arealet skal brukes som felles parkeringsareal for beboerne innenfor byggeområdet.

4 HENSYNSSONE

4.1 Faresone - ras- og skredfare

Det må utføres stabilitetsberegninger i detaljfasen for å fastlegge utforming og oppbygging av parkeringsplass og adkomstvei ut mot skråningen i øst. Dokumentasjon må foreligge senest ved rammesøknad.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Skole

Boligbygging kan ikke settes i gang før det etter kommunens vurdering er tilstrekkelig skolekapasitet.

5.2 Tekniske planer

Før det blir gitt igangsettingstillatelse til boligene innenfor planen, skal de tekniske planene være gjennomført og vendehammer i Modalveien skal være opparbeidet. Kommunen kan vurdere å gi igangsettingstillatelse dersom det foreligger tilfredsstillende garanti for slik gjennomføring.

5.3 Uteoppholdsareal - lek

Oppholdsarealet skal være opparbeidet til fullverdig standard før oppføring av boligene blir tillatt satt i gang. Etter søknad kan kommunen godkjenne at det i stedet stilles nødvendig garanti for opparbeidelsen.

5.4 Grunnforhold

5.4.1 Alle grave- og fundamenteringsarbeider innenfor planområdet må detaljprosjekteres av geoteknisk sakkyndig. Dokumentasjon må foreligge senest ved rammesøknad.

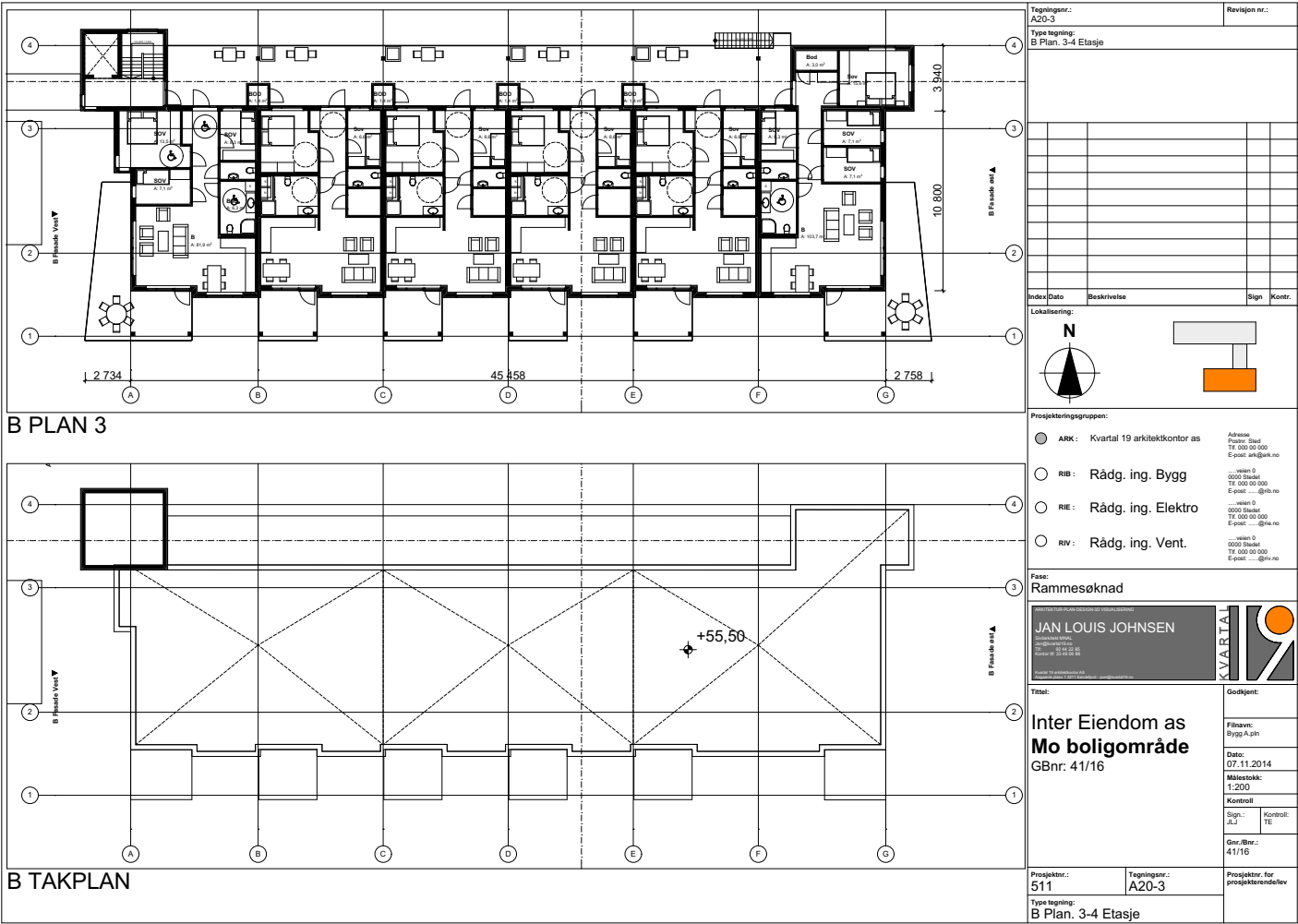
5.4.2 Utomhusterreng må ikke fylles opp høyere enn dagens nivå uten at setningsforholdene for byggene som følge av tilleggslastene er vurdert av geoteknisk sakkyndig. Dokumentasjon må foreligge senest ved rammesøknad.

5.4.3

Jfr. §4.1: Det må utføres stabilitetsberegninger i detaljfasen for å fastlegge utforming og oppbygging av parkeringsplass og adkomstvei ut mot skråningen i øst. Dokumentasjon må foreligge senest ved rammesøknad.

5.5 Støyskjerm

Støyskjerm mot Sandefjordsveien skal være etablert før det kan gis igangsettingstillatelse for etablering av boliger innenfor planområdet.



Ordensregler Mo Terrasse 16 BRL		
Dato 03.06.2019	Revidert etter generalforsamling 28.05.2019	Revisjon 01

Revidert etter generalforsamling 28.05.2019

1. Beboerne plikter å sette seg etter borettslagets ordensregler, samt andre forordninger og vedtak som er lovlig besluttet av borettslagets styre eller generalforsamlingen.
2. Klager og eventuelle forslag hva angår drift rettes til styret i borettslaget. Slike henvendelser skal være skriftlig.
3. Det skal utvises særlig hensyn til øvrige beboere hva angår støy, og det må være ro i leilighetene etter klokka 23.00. Dersom dette ønskes fraveket, må naboene varsles i god tid med kopi til styret. Styret kan skriftlig melde tilbake med krav om at varslet fravik ikke kan godtas.
4. Garasjene og trapperom skal holdes ryddige. Bilvask og oljeskift er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å hensette bilvrak etc. på plassene. Kjør ikke inn i garasjen med bilen full av snø. Det er kun tillatt å anvende felles strøm i garasjeanlegget når en personlig er på plass og har kontroll på det elektriske apparatet. Kun tildelt bod kan benyttes som lagringsplass for den enkelte beboer. Garasjeport skal lukkes etter ut- og innkjøring.
5. Grilling på balkonger/terrasser med trekull er ikke tillatt, gass- eller elektrisk grill kan anvendes.
6. Billadere i garasje, montering av markiser, innglassing av balkonger og TV-/radio antenner og samt øvrige utvendige endringer må forelegges og søkes styret. Det er ikke tillatt å gjøre fasadeendringer som avviker fra det som er montert fra før. Billadere må være godkjent og tilpasset det elektriske anlegget og skal monteres opp av godkjent installatør. Billadere kan maks lades med 16 amper fra billader til bil.
7. Det vil bli organisert dugnad i borettslaget når styret finner dette hensiktsmessig.
8. Skader som forvoldes av beboerne på borettslagets eiendom bekostes utbedret av skadevolderen.
9. Tørking av tøy på balkonger/terrasser må bare skje på en slik måte at det ikke er til sjenanse.
10. Det gis tillatelse til å parkere 2 stk. sykler bak mot vegg på sin respektive parkeringsplass. Den enkelte beboer må sørge for at sin bil er parkert forsvarlig og ikke til hinder for andre når den står parkert i garasjeanlegget.
11. Dyrehold må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.
12. Alle ytterdører skal være låst hele døgnet.
13. Eiendommens fellesareal skal kun benyttes av beboer eller under tilsyn av beboere som innestår for at areal benyttes i rolig og kontrollert form, samt at disse forlates ryddig og rengjort stand. Brukerne av arealene skal ikke være beruset eller opptre på støyende eller annen sjenende måte. Etter klokka 22.00 skal det ikke være aktivitet på disse områdene uten tillatelse fra styret.
14. Husholdningsavfall skal sorteres, pakkes forsvarlig inn og plasseres i riktig søppelcontainer.
15. Innvendige fellesareal skal være røykfrie.
16. Alle beboere har plikt til å sette seg inn i branninstruksen og vite hvordan en skal opptre hvis brannalarmen utløses.
17. Forøvrig vises det til gjeldene regler i borettslagets vedtekter og burettslagslova. Ved motstrid går vedtekter og ufravikelig lov foran ordensreglene.



FASADE ØST

FASADE SØR

VEDTEKTER
for
MO TERRASSE 16 BORETTSLAG

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15 september 2016,
sist endret den 24.05.2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Mo Terrasse 16 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske rett til å eie inntil 20% (5) av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er

godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett -utgår

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjananse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene fordeles i utgangspunktet etter areal (BRA), men enkelte kostnader kan fordeles etter annen fordelingsnøkkel f.eks etter faktisk bruk/nytte. Kostnader kan også fordeles likt pr. enhet, dette gjelder bl.a. kabel TV/Internett, faste avgifter på kommunale avgifter, kostnader på garasje plasser, forretningsførsel og revisjon, listen er ikke uttømmende og fordelingsnøkler vil fremkomme på budsjettet for borettslaget.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fra 2 til 4 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 20.04.23 Side 1 av 2

Mo Terrasse 16 Borettslag	Vår ref.:	1263/13	Fødselsdato eier:	06.03.1956
Mo Terrasse 16	Type:	Borettslag frittstående		
3215 SANDEFJORD	Eiere:	Ken Gullager Hansen		
Organisasjonsnr:	917 800 618	Andelsnr:	13	

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned:		13 849
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning		
Fellesutgifter:	Felleskostnader drift	3 561
	Renter IN-lån	9 330
Tilleggsytelser:	TV-kostnad	358
Måler:	1263 - Vannbåren varme: Akonto vannbåren varme (943 - 13)	500
	1263 - Varmtvann: Akonto varmtvann (944 - 13)	100

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene, men kostnadene vil bli spesifisert på avtalegirovarsel/faktura.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	2 910 000	Gjeld siste årsoppg.:	2 910 000
Klient ajourf. lån:	41 810 228	Klient gj. s. årsoppg.:	43 940 228

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12133960110, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.04.2023: 3.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 174

Saldo per 20.04.2023: 41 810 228

Andel av saldo: 2 910 000

Første termin: 30.09.2019Neste avdrag: 30.12.2036 (siste termin 30.09.2066)

IN-lån | Flytende rente, kvartalsvise terminer | Avdragsfritt til 30.09.2036. Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra oktober 2036 (gjelder ikke de som har andel saldo lik 0).

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på dette lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2036 utgjøre ca kr 8 083,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ken Gullager Hansen

Adresse: Mo Terrasse 16

Postnr/-sted: 3215 SANDEFJORD

Telefon: Mob.: 90588585

E-post: moterrasse16@mittusbl.no

5: Restanse fellesutgifter pr. 20.04.2023

Utestående saldo:	13 849		
Fellesutgifter:	13 849	Restanse:	13 849
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2022

	Gjeld:	2 910 000	Andre inntekter:	651
Annen formue:	60 076	Utgifter:	69 024	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
------------	-------	-----------------------	--

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 20.04.23 Side 2 av 2

Mo Terrasse 16 Borettslag	Vår ref.:	1263/13	Fødselsdato eier:	06.03.1956
Mo Terrasse 16	Type:	Borettslag frittstående		
3215 SANDEFJORD	Eiere:	Ken Gullager Hansen		
Organisasjonsnr:	917 800 618			

7: Pålydende

Andelsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	
-----------	----	-----------------------	--

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2016		
Gårds/bruksnr:	41/767		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4484

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	90947250
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme + el
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	104 m2
Fasiliteter:			

Vannbåren varme og varmt vann skal avregnes ved salg mot innbetalt akontobeløp.Husk avlesning av 2 målere ved salg.

Garasjeplass og bod i kjeller

Borettslaget har avtale med Sandefjord Bredbånd per sept 2022. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere informasjon ta kontakt med styret.

Det er vedtatt økning i felleskostnader drift på 9,5% fra 01.01.2023.

Låneopptak til malingsarbeid kr, 250 000,- i oktober 2021 vil bli fordelt som andel fellesgjeld fra 01.11.2021. Det vil altså bli fordelt et lite tilleggslån utover andelene men løpetid over 3 år. Dette vil i seg selv ikke påvirke total felleskostand.

Husdyrhold: Se vedtekter/husordensregler for nærmere bestemmelser, eller kontakt styret

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



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 eieendom (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-antennar 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



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.



“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





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: Mo terrasse 16, Toppleilighet
3215 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Saksbehandler: Thomas Peder Otterbech

Oppdragsnummer: 1311230079

Telefon: 970 87 056
E-post: thomas.otterbech@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: 12.05.2023

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