

aktiv.



Tallakshavn 47, 3237 SANDEFJORD

**Stor og romslig bolig m/båtplass  
- Sjønær idyll Østerøya med havet  
som nabo 5 sov, garasje. Herlig  
hage 250 m til sjøen**



Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig

## 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

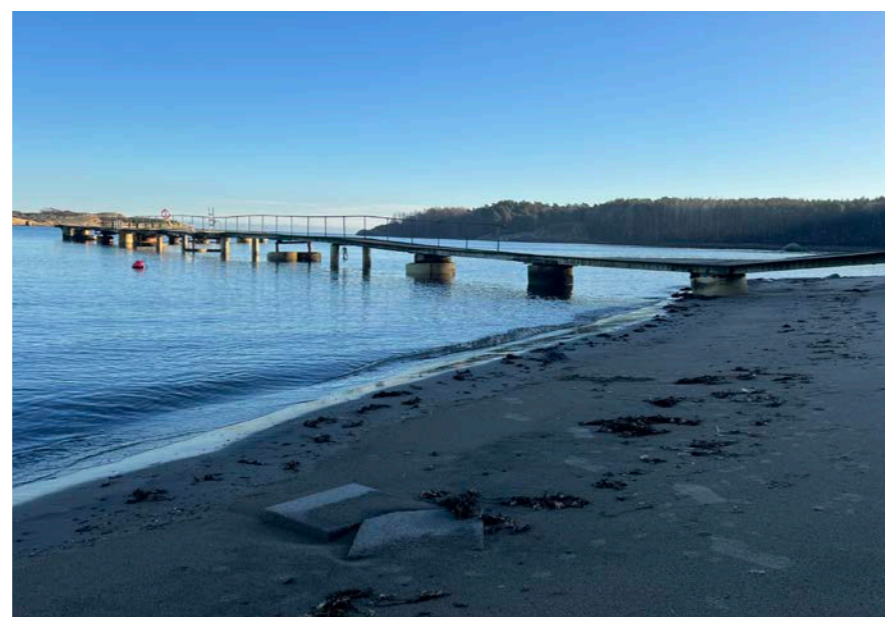
## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 9 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 238 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 9 738 740,-  
**Selger:** Einar Næss

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1989  
**BRA-i/BRA Total** 249/295 kvm  
**Tomtstr.:** 2567 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 8  
**Gnr./bnr.** Gnr. 100, bnr. 38  
**Oppdragsnr.:** 1311240092

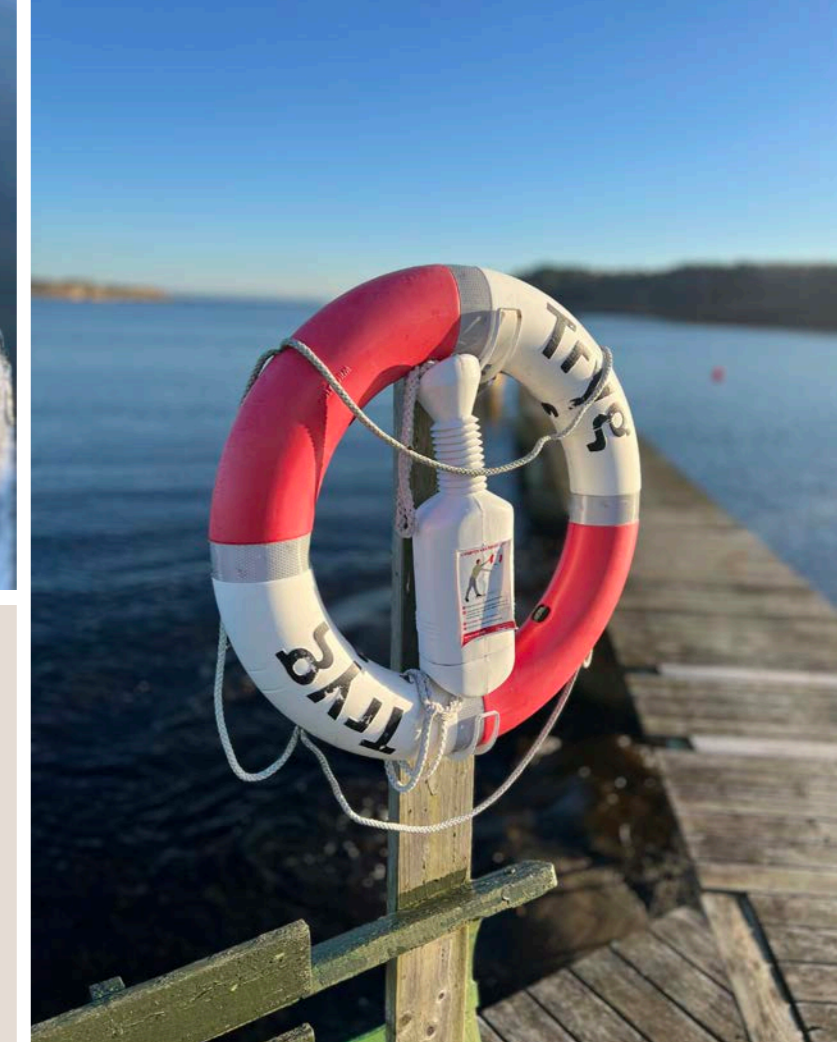
# Stor og romslig bolig m/ båtplass – Sjø nær idyll Østerøya med havet som nabo. 250 m til sjøen

Tallakshavn 47 er en romslig enebolig uten boplikt med idyllisk beliggenhet ytterst på Østerøya, omgitt av vakker skjærgårdsnatur og med havet som nærmeste nabo. Boligen ligger på en stor, solrik og tilbaketrukket tomt som gir gode muligheter for familieaktiviteter, sommerfester og avslappende dager i fredelige omgivelser. Området byr på flotte turområder, badeplasser og skjærgårdens unike natur, samtidig som det er kun en kort kjøretur på 10-15 minutter til Sandefjord sentrum med butikker, restauranter og servicetilbud. Med egen båtplass kun fem minutters gange fra boligen, har du enkel tilgang til Tønsbergfjordens mange perler som Lindholmen, Stauper og Veierland. Her kan du kombinere skjærgårdslivet med komfort og muligheten til å skape ditt drømmehjem. Visning etter avtale med megler.



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	36
Tilstandsrapport .....	59
Tegninger .....	94
Vann og avløpsforhold .....	95
Energiattest .....	96
Nabolagsprofil .....	104
Regulering og planlagte hytter .....	107
Ledningskart .....	111
Reguleringsplankart .....	112
Referat allmøte Tallakshavn hytteeierforening juli 24 .....	113
Forbrukerinformasjon .....	122
Budskjema .....	123



Båtplass nr. 4 med bryggefeste og bøye

# Egen båtplass

Fra bryggen, som ligger kun en kort og hyggelig fem minutters rusletur fra Tallakshavn 47, har du tilgang til din egen båtplass, hvor skjærgården åpner seg som et eventyrland med uendelige muligheter. Her kan du enkelt sette kurs mot nærliggende perler som Lindholmen, Stauper og Veierland, eller nyte en avslappende dag på fjorden omgitt av den fantastiske naturen.



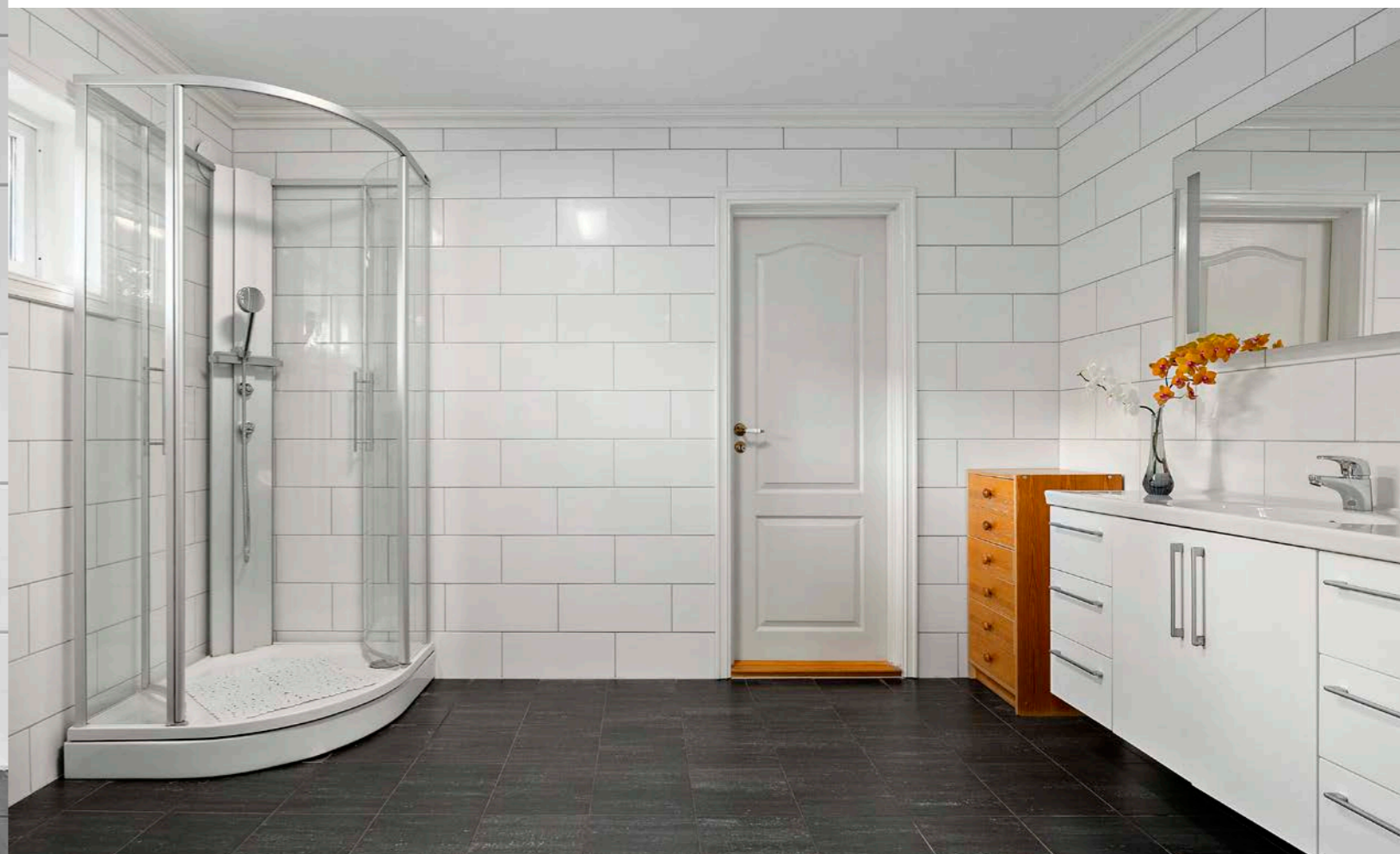
Romslig stue med god plass til sofagruppe foran peisen.  
Den åpne og funksjonelle planløsningen gjør dette til et naturlig samlingspunkt  
for familien.

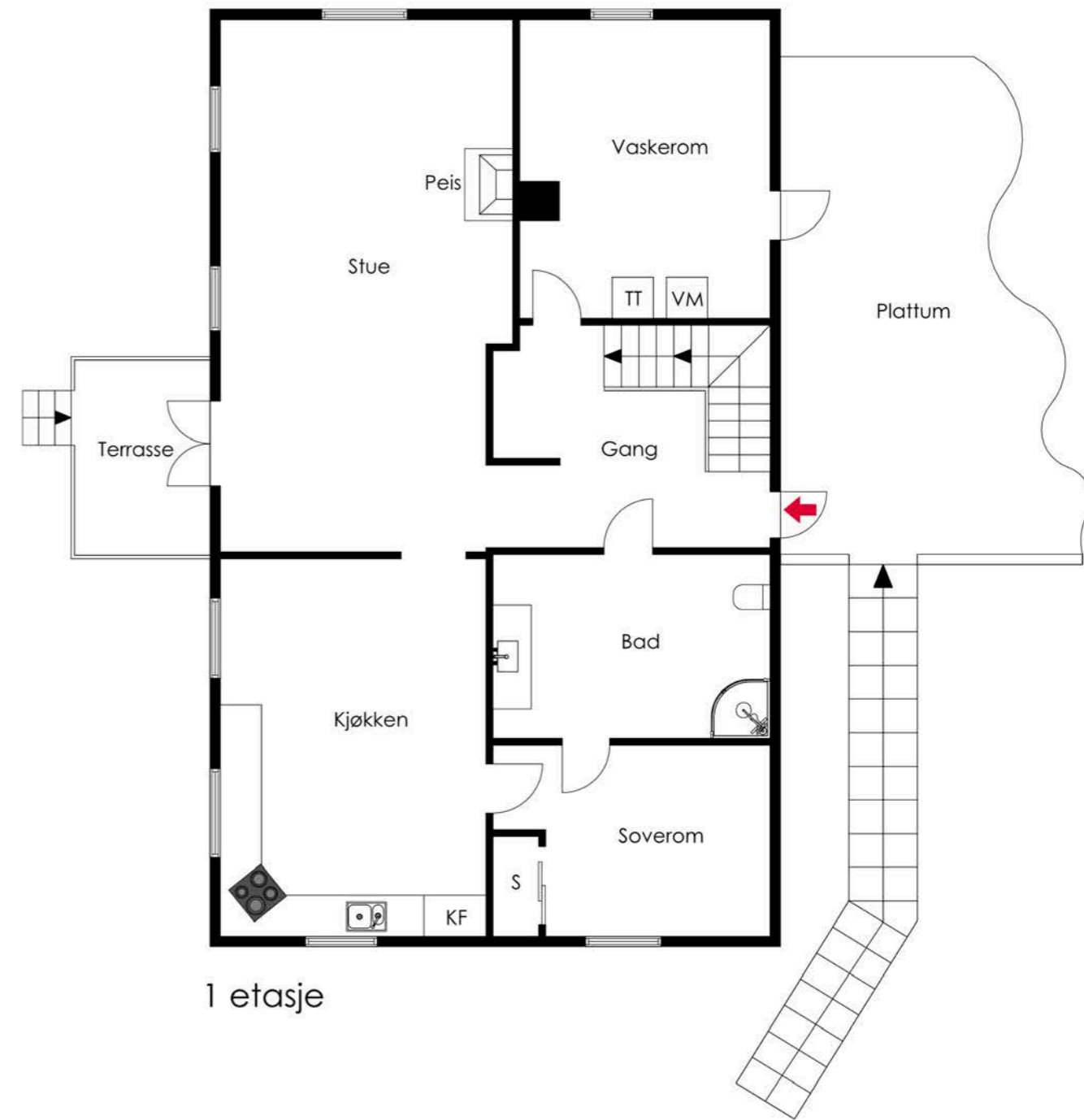
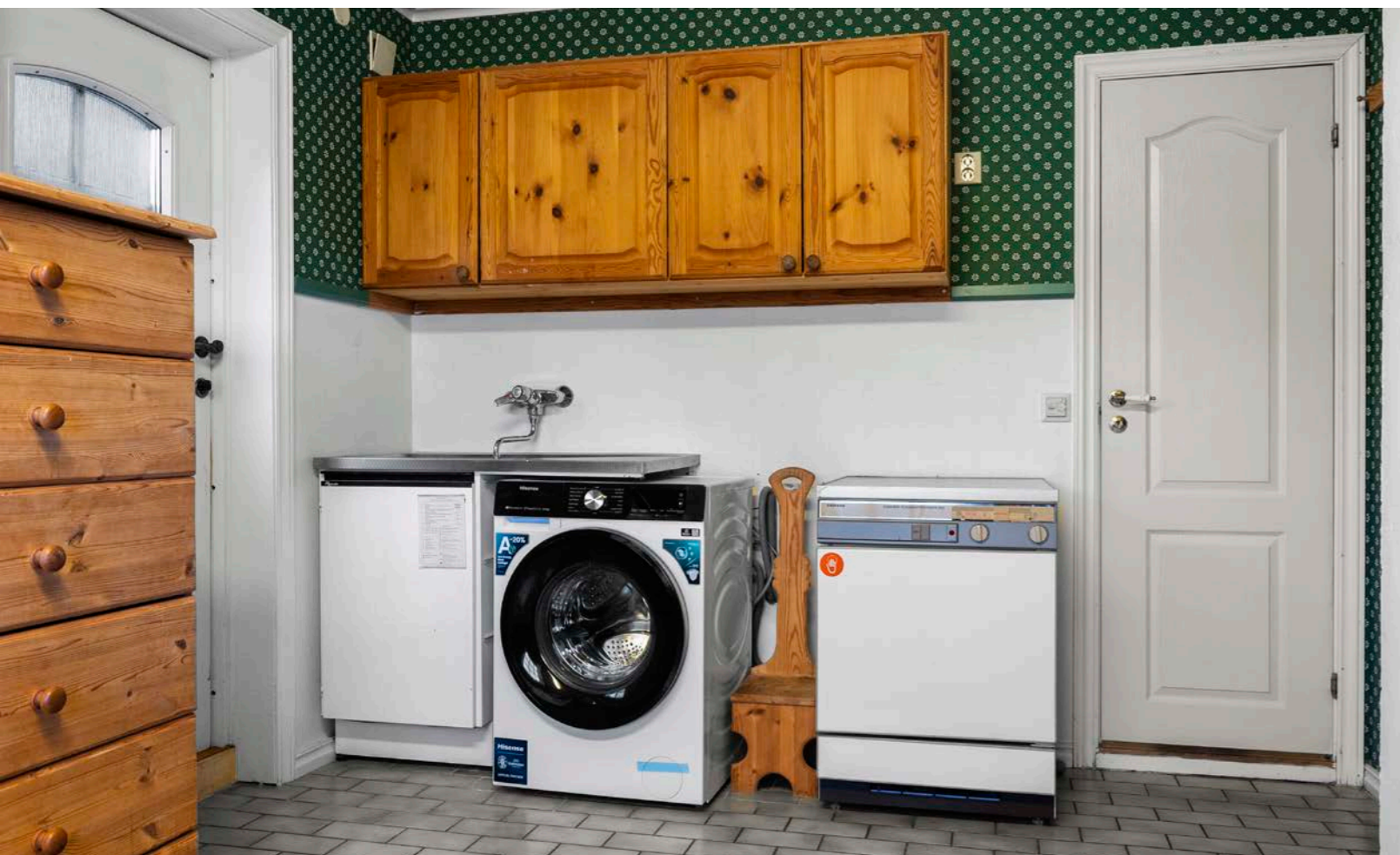


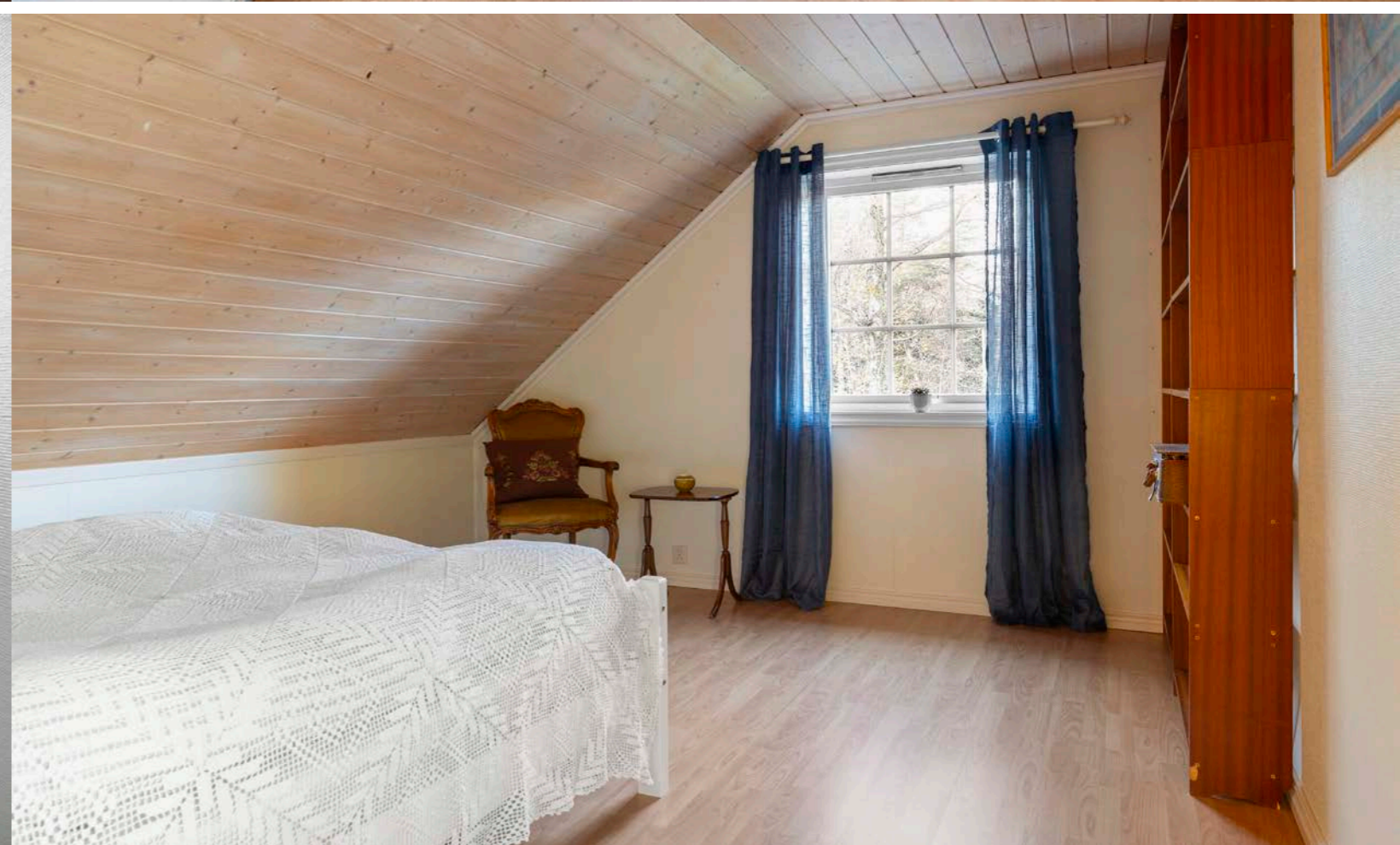
Kjøkkenet er romslig og ble oppgradert i 2014 med nye fronter og granitt benkeplate.



Badet er renvert i 2011 og inneholder vaskeservant, dusjkabinett og veggmontert toalett.

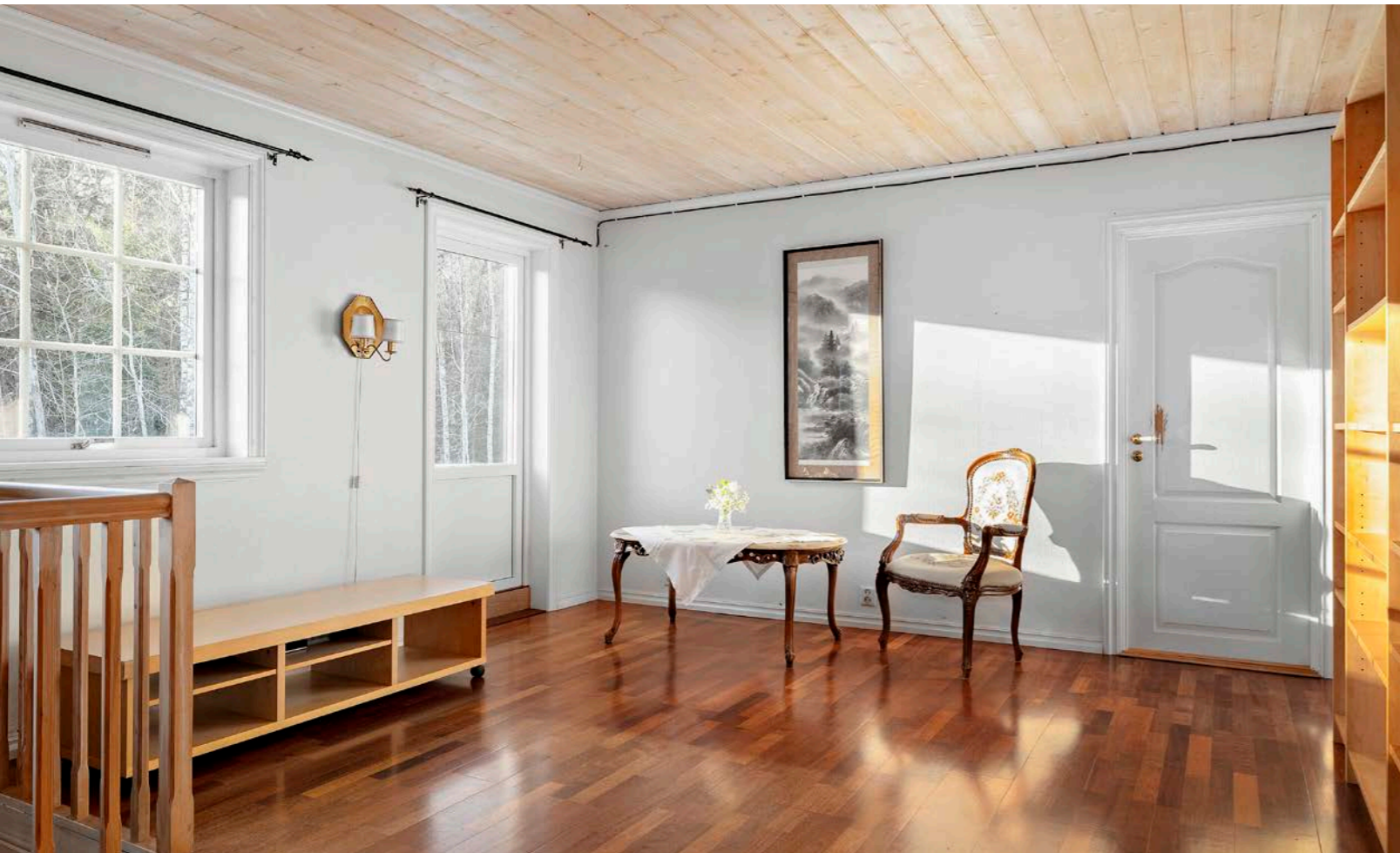


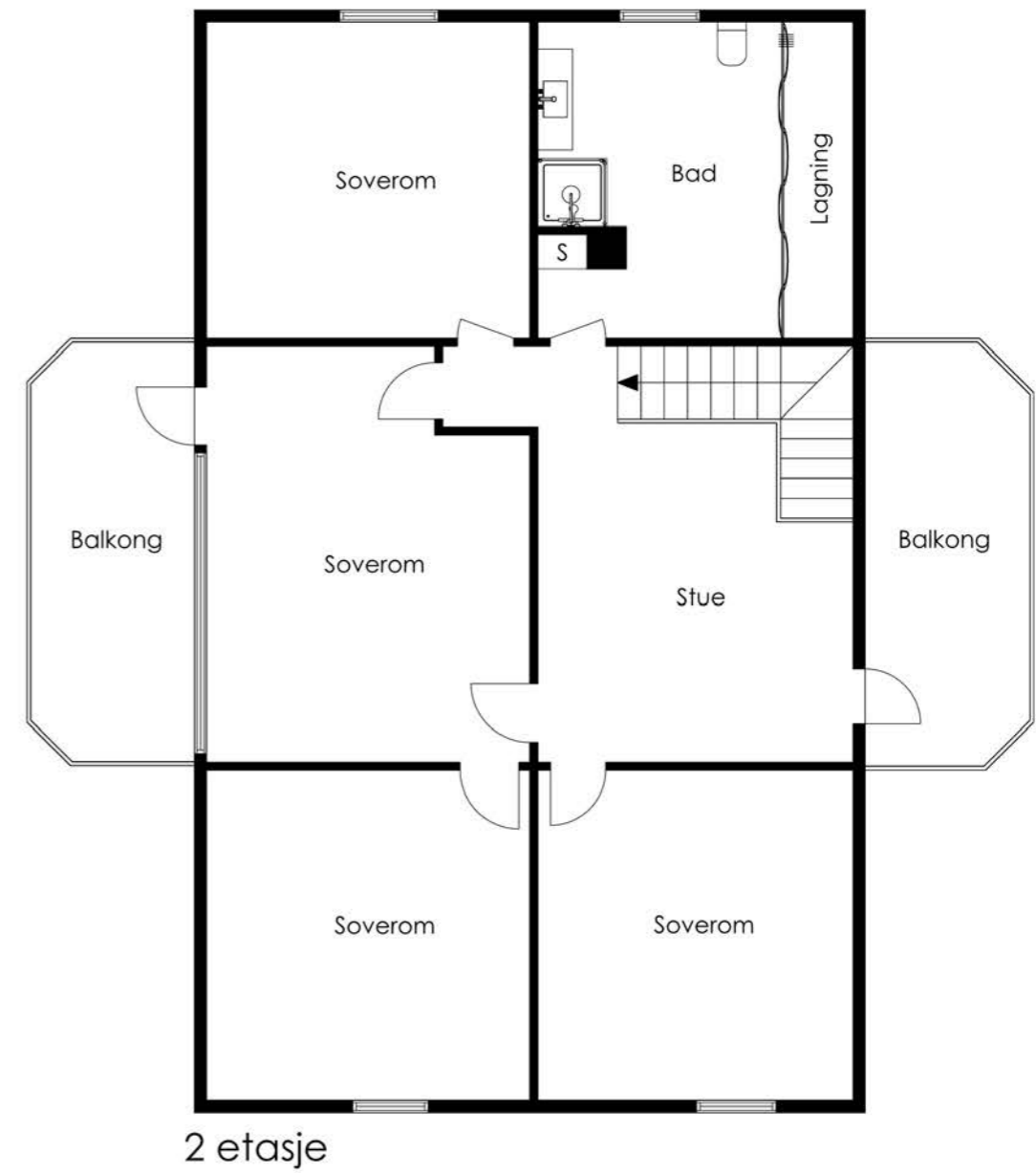






I 2. etasje er det også en mellomgang med utgang til balkong







Her er det rikelig med plass for lek, uteaktiviteter, eller sommerlige selskaper i idylliske omgivelser. Hagen er perfekt for familier som ønsker å skape minner gjennom lange, lyse sommerkvelder og hyggelige sammenkomster.

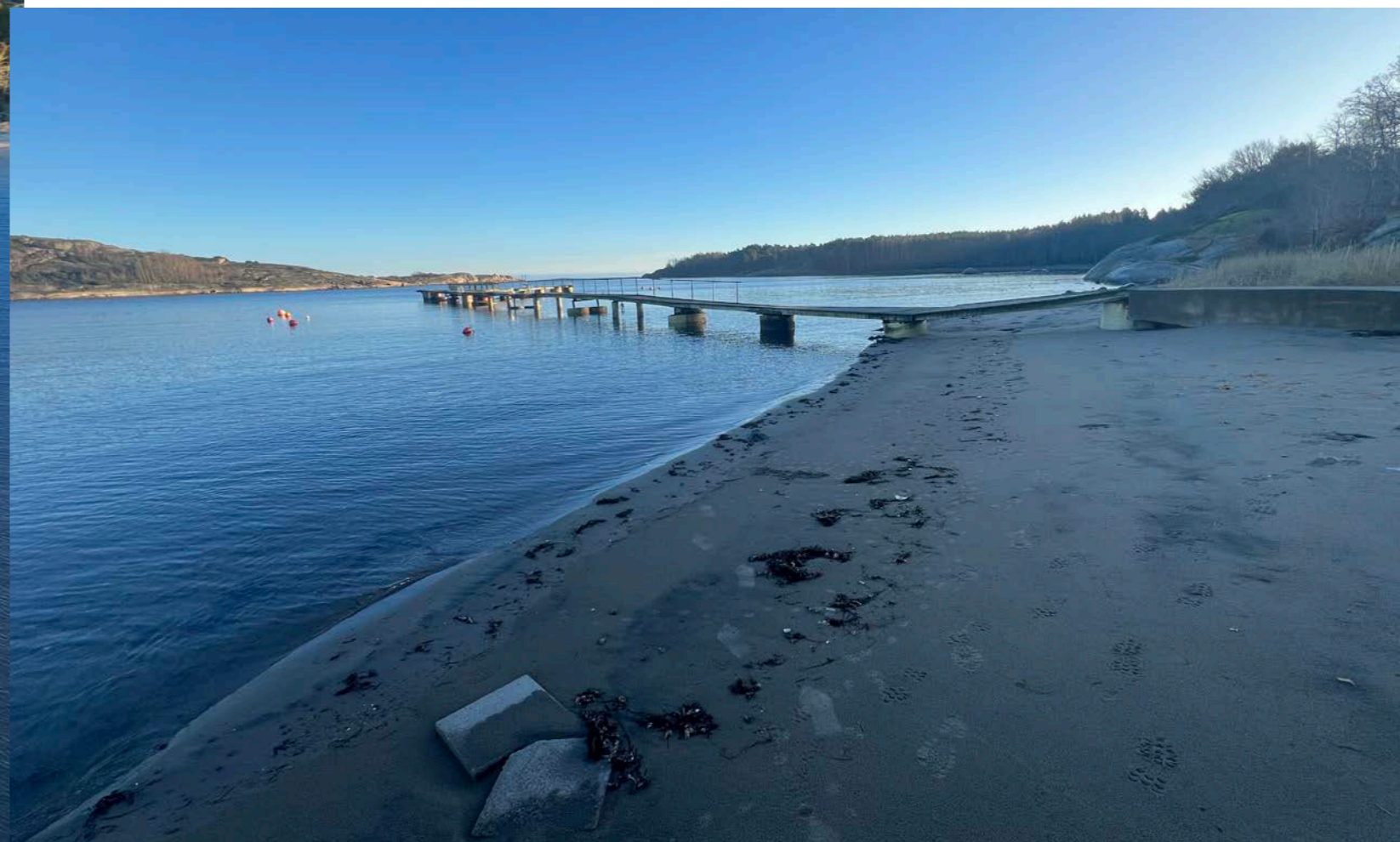
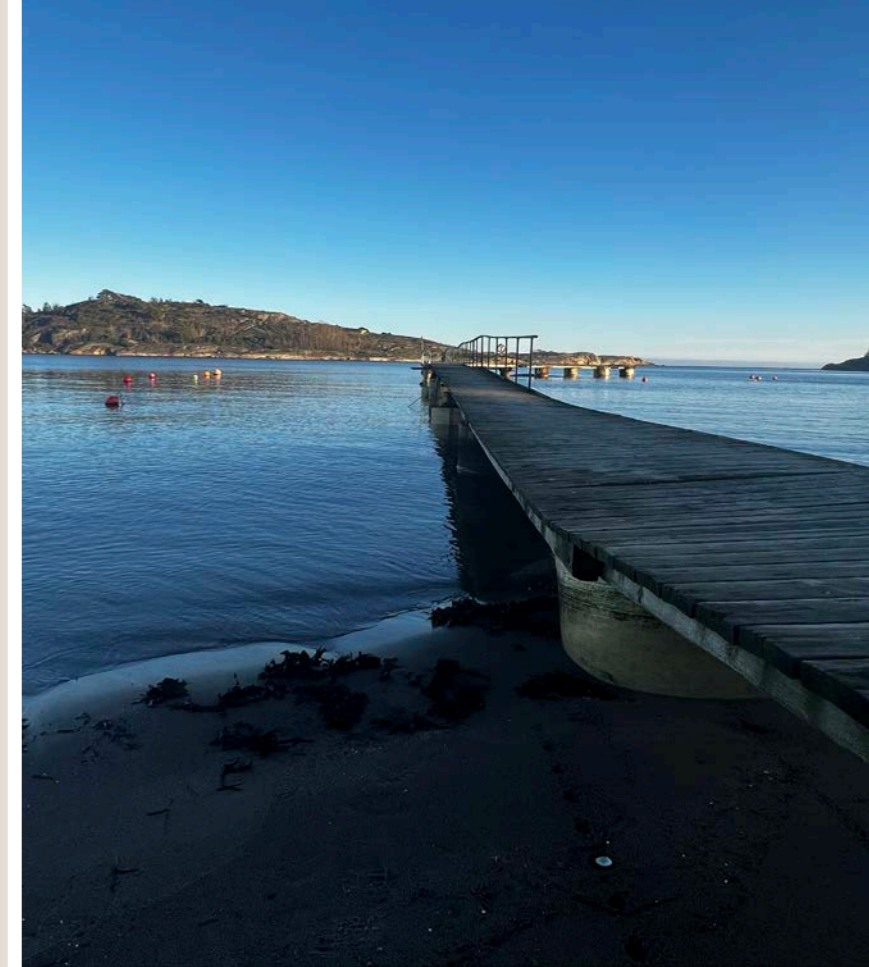


Her ligger alt til rette for å realisere drømmen om et moderne og funksjonelt hjem i fantastiske omgivelser.





Stranden, som ligger like ved, er perfekt for barnefamilier med sine herlige, sandkledde bademuligheter. Sommeren kan nytes til det fulle, med alt fra morgenbad til rolige kveldsdukkert under solnedgangen over Tønsbergfjorden.





Stor flott hage som innbyr til lek og aktiviteter



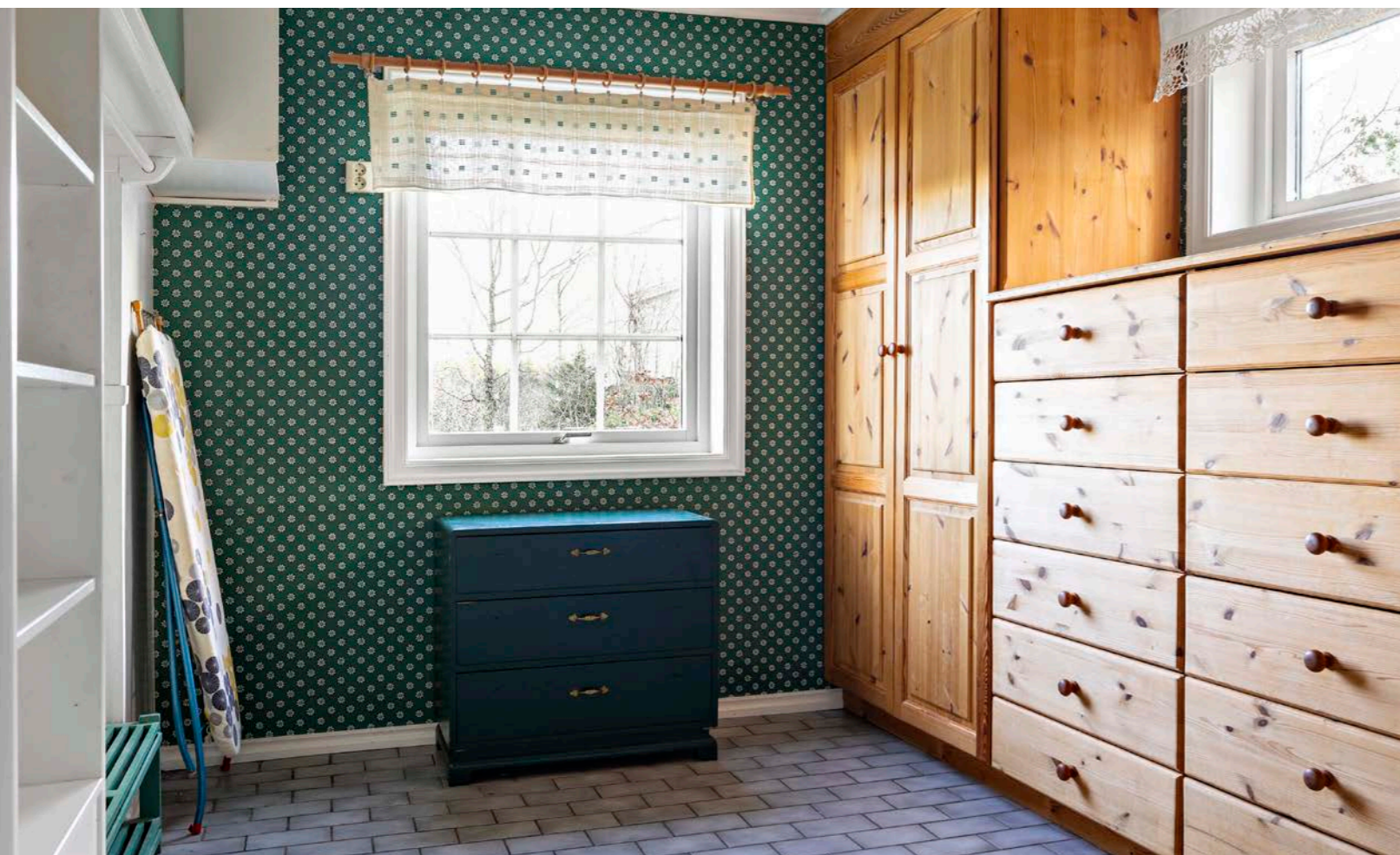
Rød pil viser boligen, sort pil viser båtpassen.



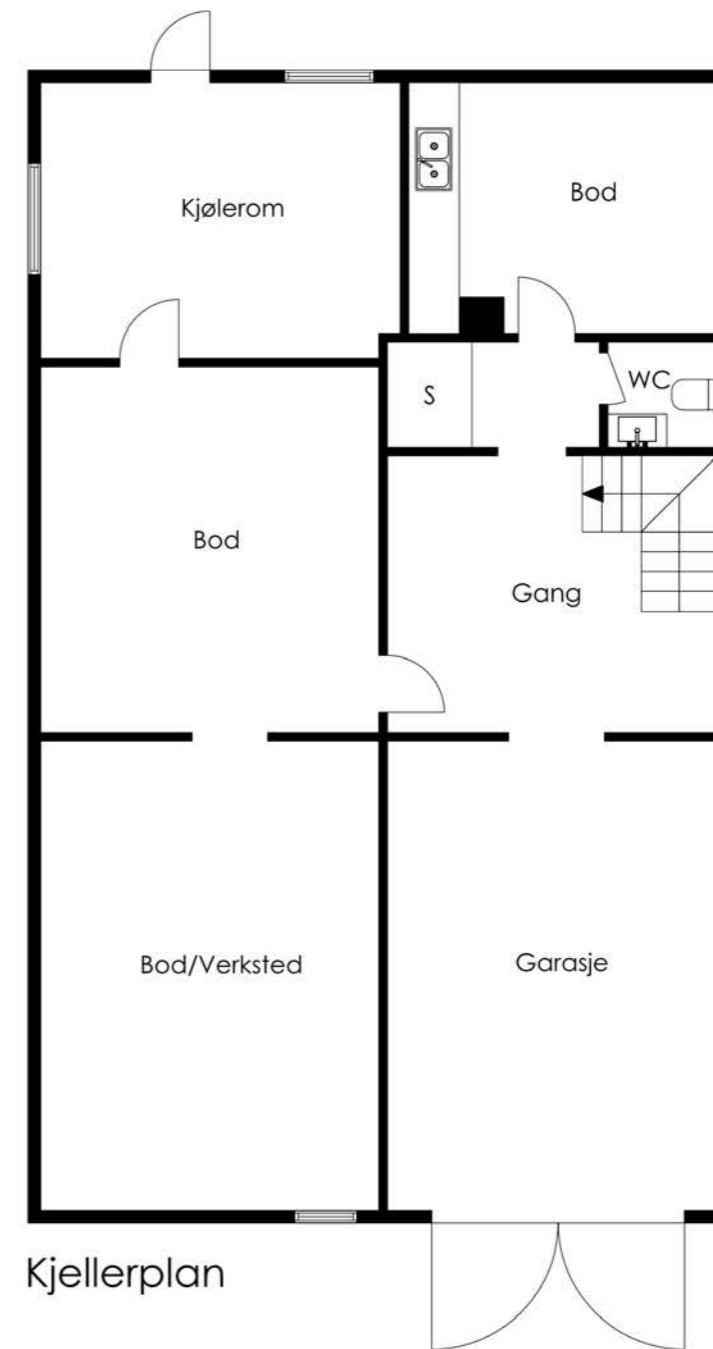
Vakre Stauper med flotte skjær og holmer. Virkelig en populær plass i fjorden. (privat bilde)



Toalett i underetasjen, boligen har også godt med bodplass.









# 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 Tallakshavn 47

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 249 m<sup>2</sup>

BRA - e: 46 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 295 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 54 m<sup>2</sup>

BRA-e: 46 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 105 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 90 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

I 2. etasje er det 15 Kvm som ikke er målbart areal.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Fra bryggen, som ligger kun en kort og hyggelig fem minutters rusletur fra Tallakshavn 47, har du tilgang til din egen båtplass, hvor skjærgården åpner seg som et eventyrland med uendelige muligheter. Her kan du enkelt sette kurs mot nærliggende perler som Lindholmen, Stauper og Veierland, eller nyte en avslappende dag på fjorden omgitt av den fantastiske naturen.

Bryggelaget byr også på flotte fellesområder med griller, som legger til rette for sosiale sammenkomster, og en fotballbane som er et populært samlingspunkt for både barn og voksne. Dugnadstradisjonen styrker fellesskapet og sørger for et velholdt og trivelig miljø for alle.

Stranden, som ligger like ved, er perfekt for

barnefamilier med sine herlige, sandkledde bademuligheter. Sommeren kan nytes til det fulle, med alt fra morgenbad til rolige kveldsdukkert under solnedgangen over Tønsbergfjorden. For de ekstra tøffe tilbyr stranden også muligheten for vinterbading – en oppkvikkende opplevelse som gir både energi og velvære året rundt.

Det er også planlagt en betydelig oppgradering av bryggeanlegget og båtplassene for å skape et mer moderne og funksjonelt anlegg. For å realisere dette er det foreslått at hver deltaker i bryggelaget bidrar med kr. 30.000,-. Oppgraderingen vil gi et løft til fasilitetene og være til glede for både nåværende og fremtidige brukere.

Dette området er en sjelden skatt for både familier og friluftsentusiaster. Med sin nærhet til sjøen, vakker natur og et aktivt lokalmiljø er dette stedet der kystens beste kvaliteter møter hverdagen. Velkommen til Tallakshavn – en plass for rekreasjon og livskvalitet året rundt!

Hjemmelshaver til en hver tid på gbnr 100,2, gir til en hver tid eier av gbnr 100,38 (denne eiendommen) rett til båtplass på eksisterende felles brygge og vei på eiendom gbnr 100,2 mot å delta i forholdsmessig andel av vedleikhold samt rett til å benytte strand.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romfordeling

1. etasje

Gang 13 m<sup>2</sup>

Bad 10,3 m<sup>2</sup>

Vaskerom 12,1 m<sup>2</sup>

Soverom 10,6 m<sup>2</sup>

Stue 34,7 m<sup>2</sup>

Kjøkken 21 m<sup>2</sup>

2. etasje

Loftsstue 21,6 m<sup>2</sup>

Bad 12 m<sup>2</sup>

Soverom 11,8 m<sup>2</sup>

Soverom 12,1 m<sup>2</sup>

Soverom 18 m<sup>2</sup>

Soverom 11,7 m<sup>2</sup>

Kjeller

Gang 13,5 m<sup>2</sup>

Toalettrom 1,5 m<sup>2</sup>

Kjøkken 12,5 m<sup>2</sup>

Kjellerrom 15,7 m<sup>2</sup>

Bod 8 m<sup>2</sup>

Utvendig bod 22,6 m<sup>2</sup>

Garasje 22 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2567 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Boligen har en flott, stor hage og romslig gårdsplass som innbyr til et mangfold av aktiviteter. Her er det rikelig med plass for lek, uteaktiviteter, eller sommerlige selskaper i idylliske omgivelser. Hagen er perfekt for familier som ønsker å skape minner gjennom lange, lyse sommerkvelder og hyggelige sammenkomster.

Med en avstand på kun 250 meter i luftlinje til sjøen, er dette stedet hvor sommeren virkelig kan nytes til det fulle, omgitt av vakker natur og maritime omgivelser.

I følge kart fra kommunen ligger litt av naboens terrasse over på denne eiendommen.

Tomtegrensene er middels nøyaktige på 3 av 4 sider og kan ha avvik på 10-30 cm.

Liten del har grense som er nøyaktig med mindre enn 10 cm avvik. Dette er mot de nye hyttetomtene. Nabo i syd har fått lov til å bygge nærmere grensen etter avtale og samtykke med selger. Se vedlegg.

### Beliggenhet

Tallakshavn 47 ligger i et av Sandefjords mest ettertraktede områder, hvor skjærgårdens idyll møter praktisk nærhet til byliv. Dette området er kjent for sin maritime atmosfære og naturskjønne omgivelser, som tiltrekker både fastboende og feriegjester. Med ingen boplikt kan eiendommen brukes som helårsbolig eller fritidsbolig, og den byr på en unik kombinasjon av komfort og frihet.

### Naturskjønn beliggenhet

Boligen ligger på en stor, solrik og tilbaketrukket tomt, omgitt av vakker natur. Området byr på unike tur- og rekreasjonsmuligheter, inkludert Yxney, som er kåret til Sandefjords beste turområde. Her finner du spektakulære kyststier, perfekt for både korte og lange turer. Kjente turmål som Skjelvika, Strand, og Stiger ligger rett i nærheten, i tillegg til den fantastiske stranden i Nordre Trubervika, som innbyr til avslappende dager ved sjøen. Det er også kort vei til den historiske og naturskjønne attraksjonen Tønsberg Tønne, som er et populært turmål for både lokale og besøkende.

Fra fellesbryggen, kun fem minutters gange fra boligen, har du tilgang til din egen båtplass. Bryggen åpner opp for skjærgårdens mange muligheter. Herfra kan du enkelt nå perler som Lindholmen, Stauper, og Veierland, som byr på lune vikar,

krystallklart vann og vakre strender. Skjærgården er et paradys for båtentusiaster, med utallige små bukter og havner hvor du kan legge til for en dag med bading, fiske eller bare avslapning i naturens ro.

#### Familievennlig område

Tallakshavn er også et svært familievennlig område. Her finner du fellesområder med blant annet griller, som er perfekte for sosiale sammenkomster, og en fotballbane som er et populært samlingspunkt for både barn og voksne. For barnefamilier er det gode skoler i nærheten og bussforbindelser til både skoler og sentrum. Litt lenger inn på Østerøya ligger Gjekstad og Østerøyas Idrettspark, kjent for sitt aktive fotballmiljø og fasiliteter for håndball. Dette gjør det enkelt for barn og unge å delta i idrett og fritidsaktiviteter.

#### Nærhet til Sandefjord sentrum

På bare 10–15 minutter med bil når du Sandefjord sentrum, som byr på alt du trenger i hverdagen. Byen har et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud, og om sommeren våkner sentrum til liv med festivaler, konserter og uteserveringer. Her kan du kombinere skjærgårdslivet med byens pulserende atmosfære.

#### Livet ved sjøen

Fra fellesbryggen, kun fem minutters gange fra boligen, har du tilgang til din egen båtplass. Skjærgården åpner opp for utallige eventyr med båt. Utforsk perler som Lindholmen, Stauper, og Veierland, som byr på lune vikar, glitrende vann, og vakre strender. Området er også et eldorado for fiskeentusiaster, med mulighet for å fiske krabber, hummer, og sjøkreps når sesongen tillater det.

Det er også planlagt en oppgradering av

bryggeanlegget og båtplassene, som vil gi et mer moderne og funksjonelt anlegg for alle brukere. For å realisere dette er det foreslått at deltakerne i bryggelaget bidrar med kr. 30.000,- hver. Dette vil løfte fasilitetene til et nytt nivå og være til glede for både nåværende og fremtidige brukere.

#### Skjærgårdsdrømmen blir virkelighet

Tallakshavn gir deg det beste av begge verdener. Du får fred og ro i naturskjønne omgivelser, med tilgang til skjærgårdens mange muligheter, samtidig som Sandefjord sentrum ligger kun en kort kjøretur unna. Med denne eiendommen får du en sjelden mulighet til å forme ditt drømmehjem, med skjærgården som nærmeste nabo.

Velkommen til Tallakshavn 47 – et sted hvor livet ved sjøen møter hverdagskomfort, og hvor skjærgårdsdrømmen kan bli til virkelighet!

#### Adkomst

For å komme til Tallakshavn 47

Start på Østerøyveien: Kjør sørover på Østerøyveien. Sving til venstre: Etter omtrent 3,5 kilometer, sving til venstre inn på Tallakshavn. Følg veien: Fortsett rett frem på Tallakshavn i cirka 500 meter.

Ankomst: Tallakshavn 47 vil være på høyre side. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

#### Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område med spredt hyttebebyggelse.

#### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager og skoler i nærheten:  
Barnehager

Østerøy Naturbarnehage (0–5 år): ca. 3,7 km  
Lahelle Barnehage (0–5 år): ca. 5,6 km  
Gjekstad Kanvas-barnehage (1–5 år): ca. 6,9 km  
Barneskoler

Helgerød skolekrets, for 1.–7. trinn.  
Gokstad skole (1.–7. trinn): ca. 8,1 km  
Framnes skole (1.–7. trinn): ca. 10,5 km  
Skagerak International School (1.–10. trinn): ca. 10,4 km  
Ungdomsskoler

Varden ungdomsskole (8.–10. trinn): ca. 10,5 km  
Bleidablikk ungdomsskole (8.–10. trinn): ca. 10,7 km  
Videregående skole

Sandefjord videregående skole: ca. 12,6 km  
Med et godt utvalg av barnehager og skoler i nærheten, er området tilrettelagt for familier med barn i alle aldre. Flere av alternativene tilbyr også spennende pedagogiske profiler, som naturbarnehager og internasjonale skoler.

#### Skolekrets

Skolekrets:  
Tallakshavn 47 ligger innenfor Helgerød skolekrets, og barn i dette området sokner derfor til Helgerød skole for 1.–7. trinn.  
Nærmeste barneskole er Gokstad skole (1.–7. trinn), som ligger ca. 8,1 km unna.  
Alternativt kan elever velge Framnes skole (1.–7. trinn), ca. 10,5 km fra boligen, eller Skagerak International School, som dekker 1.–10. trinn og

ligger ca. 10,4 km unna.

For ungdomsskoleelever er Varden ungdomsskole og Bleidablikk ungdomsskole gode alternativer, begge lokalisert ca. 10,5–10,7 km unna. For familier som ønsker et internasjonalt skoletilbud, tilbyr Skagerak International School undervisning helt opp til ungdomsskolenivå.

Videregående opplæring er tilgjengelig ved Sandefjord videregående skole, en av Norges største og mest varierte videregående skoler, som ligger ca. 12,6 km unna.

Området er godt tilrettelagt for skolebarn, med bussforbindelser til de ulike skolene, noe som gjør hverdagen enkel for familier. Skolekretsen er også kjent for å tilby trygge omgivelser og et bredt spekter av aktiviteter for barn og unge, inkludert idrett, musikk og kultur.

#### Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport  
Buss: Busk snuplass (Linje 161) – ca. 6,3 km  
Tog: Sandefjord stasjon – ca. 10,8 km  
Fly: Sandefjord lufthavn Torp – ca. 20,8 km

Området har god tilgjengelighet til offentlig transport, med bussforbindelser i nærheten, enkel tilgang til togstasjonen i Sandefjord sentrum, og kort vei til Torp lufthavn for både nasjonale og internasjonale reiser.

#### Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

#### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Romslig enebolig beliggende i Tallakshavn. Boligen er oppført i 1989. Boligen ligger idyllisk til i et område med spredt hyttebebyggelse.

Det er i senere tid utført oppgraderinger som:

2023 Skiftet terrassedører.

2023 Skiftet enkelte vindskier.

2019 Montert varmpumpe.

2014 Skiftet kjøkkeninnredning

2014 Skiftet gulv i 1. etg.

2011 Renoverte bad 1. etg. Arbeidene er utført av fagfolk.

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er av eldre dato eller fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Boligen er bygget etter eldre krav og standarder. Dagens krav til isolasjon, energieffektivisering og byggemetoder er vesentlig strengere enn hva som gjaldt på byggetidspunktet. Boligen har gjennomgående utvendig etterslep av vedlikehold og utskiftninger. Det er i rapporten bemerket forhold som avviker fra normalstandard. Fremtidige eiere anbefales å sette seg inn i bemerkede forhold.

### UTVENDIG

Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein med papp som undertekking. Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Det er malte beslag over og under vinduer. Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Boligen har saltak av plassbygde trekonstruksjoner med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak på bad 2. etg. Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Til boligen er det malte inngangsdører og garasjeport i tre. Boligen har terrassedør med gassfelt. Dørene er til balkonger i 2. etg. Dørene er skiftet i 2023. Til terrassen i 1. etg. er det en to-fløyet terrassedør. Døren er fra byggeår. Til boligen er det en 7,5 m<sup>2</sup> nordvendt terrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå. Terrassen er overbygget. Terrassen har beiset terrassegulv og rekkverk med stående kledning. Til boligen er det en 10 m<sup>2</sup> balkong med tilkomst fra soverom 2. etg. Balkongen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning. Til boligen er det en 8 m<sup>2</sup> balkong med tilkomst fra loftsstue 2. etg. Balkongen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler. Til boligen er det en ca 20 m<sup>2</sup> terrasse i fbm. inngangsparti. Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler. På eiendommen er det en steintrapp ned til bakhage.

### INNVENDIG

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat og fliser

Vegg: Malt strie og tapet

Tak: Panel og takplater

Mange av gulvene i 1. etg. er skiftet i 2014. Boligen har betongdekke mot grunn i kjeller. Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende

undergulv. Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen har en ett-løps elementpipe. Til pipen er det i stuen en plassbygget peis. Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp og utvendig kjellerdør. Enkelte av veggene i kjeller er innkledd mot grunnmur. I boligen er det en beiset tretrapp. Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

### VÅTROM

Bad 1. etg.

Bad/wc med tilkomst fra gang og soverom. I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og lukket dusjkabinett. Rommet er ventilert med lufterventil på vegg og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak. Badet er renoverte i 2011. Arbeidene er utført av fagfolk.

### Vaskerom:

Vaskerom med tilkomst fra gang 1. etg. I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med lufterventiler på vegg og i vinduer, og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt strie og tapet på vegg og plater i tak. Hulltaking er ikke foretatt. Dette fordi ingen av veggene i rommet er utsatt for direkte fuktbelastning.

Bad 2. etg.

Bad/wc med tilkomst fra loftsstue. I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og dusjkabinett. Rommet er ventilert med lufterventil på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt

panel på vegg og beiset panel i tak. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

### KJØKKEN

Kjøkken med tilkomst fra stue 1. etg.

Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, granitt benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin og integrert komfyr og platetopp.

Kjøkkeninnredningen er skiftet i 2014.

I kjeller er det montert en enkel kjøkkeninnredning. Innredningen har malte speildørsfronter, laminat benkelate og stål oppvaskkum. Det er ikke hvitevarer til kjøkkenet.

### SPESIALROM

I boligen er det et toalett rom i kjeller. I rommet er det gulv montert wc og enkel vaskeservant. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

### TEKNISKE INSTALASJONER

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Boligen er ventilert med luftventiler. I boligen er det en luft til luft varmpumpe. I boligen er det en 200L VV bereder. Berederen er plassert i bod i kjeller. Boligen har skult og åpent elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer.

Oppvarming:

Vedfyring.

Varmepumpe.

Elektriske varmekabler.

### TOMTEFORHOLD

Boligen er antagelig fundamentert på fjell og

tilfylde løsmasser. Nedgravde dreneringsystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte dreneringsrør i plast. Takvann ført til terreng. Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av lettklinkerblokker.

Terrenget rundt boligen er flatt og skrånet. Boligen er tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger. Boligen har avløp til septiktank med overløp til gråvanns anlegg med sandfilter. På eiendommen er det en nedgravd septiktank. Sandfiltergrøfter er fornyet i 2014.

#### Lovlighet Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er noe avvik på plantegning med tanke på innvendig planløsning.

For nærmere beskrivelse se vedlagt tilstandsrapport utført av Thorbjørn Andersen datert 30/10-2024

#### Sammendrag selgers egenerklæring

- Bad i 1. etasje nytt i 2011/12
- Råteskade vinskier sydøst og takterasse sydvest.
- Har byttet de fleste vinskier.
- Det skal bygges hytter på vestsiden av boligen

#### Innhold

Eiendommen på Tallakshavn 47 strekker seg over tre romslige etasjer, og byr på en fleksibel planløsning som gir rikelig med plass til både familie og gjester. Her er en detaljert oversikt over rominndelingen:

#### Kjeller:

Kjelleren inneholder en praktisk gang, et kjellerrom som kan tilpasses ulike behov, et funksjonelt

kjøkken, en bod for oppbevaring, samt et toalettrom. I tillegg finner du en utvendig bod med god lagringsplass, samt en romslig garasje som gir plass til bil og ytterligere oppbevaring. Denne etasjen har stort potensial for bruk som separat boenhet, hobbyrom eller ekstra lagringsplass.

#### 1. etasje:

Første etasje er boligens hovedplan og består av en innbydende gang som gir adgang til resten av etasjen. Her finner du et bad, et velutstyrt kjøkken med spise plass, et soverom, et vaskerom med praktiske løsninger, og en stor stue med god plass til både spisebord og sofagruppe. Den åpne og funksjonelle planløsningen gjør dette til et naturlig samlingspunkt for familien.

#### 2. etasje:

Andre etasje er dedikert til private rom og inneholder en lys og luftig loftstue som kan brukes som TV-stue, hjemmekontor eller lekerom. Videre finner du et bad og fire romslige soverom, hvor hovedsoverommet har ekstra god plass. Denne etasjen gir fleksible løsninger og mulighet for både soverom, gjesterom og kontor etter behov.

Boligen er ideelt fordelt over tre etasjer for å gi en praktisk og fleksibel løsning for både hverdagsliv og fritid. Kombinasjonen av funksjonelle rom, god oppbevaringsplass og muligheten for individuelle tilpasninger gjør dette til en eiendom med stort potensial for å skape et hjem som møter alle behov. Velkommen til Tallakshavn 47!

#### Standard

Velkommen til Tallakshavn 47.

En romslig enebolig beliggende i vakre omgivelser på en solrik, stor og tilbaketrukket tomt ytterst på

Østerøya. Oppført i 1989, bærer boligen preg av å ha vært godt brukt, og det er naturlig at den nå har behov for oppgraderinger og modernisering for å møte dagens standard og komfortkrav.

Mange av boligens bygningsdeler er originale fra byggeåret, og det må påregnes investeringer i både vedlikehold og oppgradering for å realisere dens fulle potensial. Med sin sjeldne beliggenhet, romslige planløsning og mulighet for å forme drømmeboligen, gir Tallakshavn 47 en unik anledning til å skape et hjem i fantastiske omgivelser.

Dette er en bolig for deg som ser mulighetene og ønsker å investere i en eiendom med sjel, plass og fremtidig verdi.

Utgangspunktet for å skape boligdrømmen er imidlertid absolutt til stede. Med sin romslige planløsning, sjønære beliggenhet og tilhørende båtplass, er dette en bolig som kan forvandles til et hjem som kombinerer praktisk hverdagsliv med skjærgårdsidyll. For de som ønsker å investere tid og ressurser, er dette en mulighet til å forme en bolig som både kan gi glede i hverdagen og bli et verdifullt hjem i mange år fremover.

Her ligger alt til rette for å realisere drømmen om et moderne og funksjonelt hjem i fantastiske omgivelser.

Eiendommen ligger i et naturskjønt område med spredt hyttebebyggelse, og er et ideelt sted for de som søker fred og ro.

Her finner du flere uteplasser, inkludert en overbygget terrasse på 7,5 m<sup>2</sup> med utgang fra stue,

samt balkonger på 8 m<sup>2</sup> og 10 m<sup>2</sup> med tilgang fra henholdsvis soverom og loftsstue i 2. etasje. Eiendommen har en flott steintrapp som leder til en bakhage.

Innvendig har boligen lyse og overflater, med gulv av laminat og fliser, og vegger med malt strie og tapet. Kjøkkenet, som ble oppgradert i 2014, er utstyrt med speilfronter, granitt benkeplate og integrerte hvitevarer. Hovedetasjen har en plassbygget peis i stuen som skaper en hyggelig atmosfære. Boligen har kjeller under hele huset, som er tilgjengelig fra både innvendig trapp og utvendig kjellerdør, med tilleggsareal som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Rapporten for Tallakshavn 47 gir et godt inntrykk av en romslig enebolig bygget i 1989, som har hatt enkelte oppgraderinger i senere tid. Det er likevel tydelig at boligen har behov for vedlikehold, spesielt på grunn av alder og utvendig slitasje. Her er noen hovedpunkter fra tilstandsrapporten:

Utvendig vedlikehold: Det er registrert slitasje og til dels råteskader på utvendige fasader og vinduer, spesielt rundt vannbrett og vindusrammer. Taket er eldre, og det er tegn til mosevekst, noe som tyder på at det kan være på tide å planlegge for utskiftning.

Innvendige overflater og etasjeskiller: Boligen har flere steder skjevheter i gulv og etasjeskiller, noe som kan være normalt for en bolig av denne alderen, men som kan være noe å være oppmerksom på ved eventuelle renoveringer.

Våtrom: Badet i andre etasje har nådd sin forventede levetid, og det er ikke tilstrekkelig fuktikker overgang mellom gulv og vegg. Vaskerommet i første etasje har også avvik som

tyder på behov for oppgradering for å møte dagens standard.

Konstruksjonsdetaljer: Det er enkelte større avvik på takkonstruksjonen og loftet, inkludert muselort og råteskader ved takutstikk. Musetetting og utskifting av enkelte bygningsdeler anbefales.

Tekniske installasjoner: Det elektriske anlegget er delvis eldre, og selv om det fungerer, kan det være lurt å vurdere en grundig el-sjekk ved renoveringer. Varmtvannstanken har en tilkobling som ikke tilfredsstillende gjeldende forskrifter, og kan med fordel oppdateres.

Samlet sett gir rapporten inntrykk av en funksjonell bolig med behov for vedlikehold og oppgraderinger, spesielt på grunn av alder og slitasje på enkelte bygningsdeler.

Bad i 1. etasje: Renoverert i 2011 og inneholder vaskeservant, dusjkabinett og veggmontert toalett. Vaskerom: Praktisk plassert i 1. etasje med opplegg for vaskemaskin og ventilasjon.

Bad i 2. etasje: Med dusjkabinett, vaskeservant og gulvmontert toalett. Boligen har totalt 5 soveom.

Denne boligen byr på en unik mulighet til å bo i vakre og naturskjønne omgivelser i Sandefjord, samtidig som den har potensial for videre tilpasning og modernisering. Velkommen til visning – her kan du finne ditt nye hjem!

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:

Taktekking:

Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein med papp som undertekking.

Punktet må sees i sammenheng med

Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Det er noe mose på takstein.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag:

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Det er malte beslag over og under vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Det er malingsavskalling på beslag rundt vinduer.

Det mangler takrenner på gavelvegger.

Vannbrett under vindu på bad i 2. etg. er løst.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er

nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør monteres takrenner på gavelvegger.

Takkonstruksjon/Loft

Boligen har saltak av plassbyggde trekonstruksjoner med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak på bad 2. etg.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er muselort på loftet.

Loftet er kun inspisert fra luke. Det er ikke gangbart gulv på loftet. Det er råte i takutstikk ved inngangsparti. Dette som følge av lekkasje ved en takstein som ikke er tilstrekkelig festet. Det kan være råte i undertak på gavelvegg mot sør/øst.

Dette fordi det

er råte på vindskie som mangler israftbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres musetetting slik at mus ikke kommer inn på loftet. Bygningsdeler med råte må skiftes ut.

Dører

Til boligen er det malte inngangsdører og garasjeport i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alle dører har alder og ærslitasje. Garasjeport har råte på dørpanel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene trenger maling og vedlikehold for å forlenge levetiden. Garasjeportene må skiftes.

Terrassedører.

Boligen har terrassedør med gassfelt. Dørene er til balkonger i 2. etg. Dørene er skiftet i 2023.

Til terrassen i 1. etg. er det en to-fløyet terrassedør. Døren er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tofløyet terrassedør i 1. etg har alder og værslitasje. Døren har oppbrukt det meste av sin forventede levetid.

Terrassedører i 2. etg. er i god stand og har god restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for fremtidige utskiftninger kan ikke utelukkes. Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges.

Balkong 2. etg. Sør

Til boligen er det en 8 m2 balkong med tilkomst fra loftsstue 2. etg. Balkongen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er 93 cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm

Balkongen har malingsflass og værslitasje. Noe skjevheter i terrassegulv. Drager/bjelke under balkong er noe underdimensjonert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Balkongen trenger vedlikehold. Event. skjevheter bør rettes opp. Underdimensjonert drager/bjelke bør forsterkes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 7,5 m2 nordvendt terrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå. Terrassen er

overbygget. Terrassen har beiset terrassegulv og rekkverk med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen har maligsflass og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen trenger vedlikehold.

Terrasse i fbm inngangsparti.

Til boligen er det en ca 20 m2 terrasse i fbm.

inngangsparti. Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen har værslitasje. Det er noe begynnende råte i gulvbord ved dør til vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen trenger vedlikehold og event. noe utskiftninger.

Balkong 2. etg. Nord

Til boligen er det en 10 m2 balkong med tilkomst fra soverom 2. etg. Balkongen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er 93 cm.

Dagens krav til rekkverk er 100cm

Balkongen har malingsavskalling og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Balkongen trenger vedlikehold.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betongdekke mot grunn i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Etasjeskiller.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noe skjevheter i gulv 1. og 2. etg. Noe gulvknirk.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp og utvendig kjellerdør.

Enkelte av veggene i kjeller er innkledd mot grunnmur. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innkledde vegger under bakkenivå er en risikokonstruksjon og stiller krav til en velfungerende drenering. Det kan i enkelte tilfeller måles noe

høyere fuktnivå inne i konstruksjonen. Dette kan i mange tilfeller være en konsekvens av kondens og byggemetoder.

Sansynlighet for fukt i lukkede konstruksjoner under bakkenivå må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering, samt utvendig terreng sitt fallforhold mot boligens grunnmur. Ved fuktmåling i innkledd vegg under bakkenivå ble det ikke målt verdier over anbefalt grense. Fuktmåling ble utført på en tilfeldig valgt plass, og gir kun en indikasjon men det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige innkleddes vegger under bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Det er noe bruksslitasje på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Normalt vedlikehold anbefales.

1. ETG. > BAD

Overflater gulv

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Det er ikke kjent om membran er ført opp bak terskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETG. > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv. Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført. Det er antagelig smøremembran under fliser. Membran er ikke synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent utførelse på membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper. Dokumentasjon bør fremskaffes.

1. ETG. > BAD

Ventilasjon

Badet er ventilert med lufteventil på vegg og i vindu, og luftespalte i dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon. Lufteventil er plassert noe ugunstig bak vegg til dusjkabinett

Konsekvens/tiltak



- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

#### KJELLER > KJØKKEN

##### Overflater og innredning

I kjeller er det montert en enkel kjøkkeninnredning. Innredningen har malte speildørsfronter, laminat benkelate og stål oppvaskkum. Det er ikke hvitevarer til kjøkkenet.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen holder enkel standard og har noe slitasje. det er noe fuktskjolder på gulv ut mot yttervegg. Ukjent årsak.

##### Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

#### 1. ETG. < KJØKKEN

##### Avrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Lys i ventilator virker ikke.

##### Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Lys bør ordnes.

#### SPESIALROM

Overflater og konstruksjon. I boligen er det et toalettrom i kjeller. I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

#### KJELLER > TOALETTRUM

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Mekanisk lufterventil virket ikke på befaringsdagen.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom. Mekanisk ventil bør skiftes.

#### Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder. Berederen er plassert i bod i kjeller.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
  - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Dagens forskrift forlanger at tilkobling av strøm skal skje direkte i koblingsboks. VV berederen har tilkobling fra stikkontakt.

##### Konsekvens/tiltak

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

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

#### Elektrisk anlegg

Boligen har skult og åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming: Vedfyring. Varmepumpe. Elektriske varmekabler.

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

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1989 Noe egeninnsats av eier som er elektriker.

- Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ja Eier er elektriker og har utført noe mindre arbeider med egeninnsats.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget:

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

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig

å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Inntak og sikringsskap

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Generell kommentar

To stikkontakt i stue virker ikke.

Drenering

Nedgravde drencsystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drencrør i plast. Takvann ført til terreng.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Platon utvendig fuktsikring av grunnmur mangler topplis. Takvann er på enkelte plasser ikke tilstrekkelig ledet bort fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres topplis på utvendig fuktsikring av grunnmur. Manglende topplis kan føre til at vann kommer bak fuktsikringen og kan trenge inn i grunnmuren. Takvann bør ledes bort fra boligens grunnmur.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Murpuss kan på enkelte plasser ha noe riss og malingsavskalling. Det er grønske på grunnmur.

Det mangler en fasadestein ved dør til bod.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Grunnmuren bør vaskes og males. Løs murpuss med riss eller sprekker bør bankes bort og det bør pusses på nytt. Manglende fasadestein bør limes tilbake på vegg.

Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er flatt og skrånet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrenget på baksiden av boligen faller mot boligens grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det virker som om boligen fungerer greit med avviket. Ingen umiddelbare tiltak ansees som påkrevd.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Boligen er tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Boligen har avløp til septikktank med overløp til gråvannsanlegg med sandfilter. Sandfiltergrøfter er fornyet i 2014.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Septikktank

På eiendommen er det en nedgravd septikktank.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septikktank.

Konsekvens/tiltak

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

Forhold som har fått TG3:

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utvendige fasader har malingsavskalling og grønske. Det er råte eller begynnende råte på kledningsbord. Dette gjelder spesielt rundt vinduer og ned mot vannbrett midt på gavelvegger. Vannbrett under vindu på bad i 2. etg. er løst og har forårsaket råte på vindu og kledning. Det kan ikke utelukkes at det har kommet vann inn i konstruksjonen og forårsaket råte/fuktskader.

Det er råte på vindskie og takrennebord på gavelvegg mot sør/øst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fremtidige eiere bør påregne utskiftninger og vedlikehold av utvendige fasader.

Kledning med råte må skiftes ut. Fasader med malingsflass kan skrapes vaskes og males.

Vegg under vindu på bad 2. etg. bør sjekkes for

fuktskader.

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er råte rundt vindu på bad og soverom i 2. etg.

Vinduene har malingsflass og værslitasje. Det er råte i vindu på vaskerom. Det kan forekomme råte på de fleste vinduer i boligen. Vinduer har malingsavskalling.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vinduer med råteskader må skiftes ut. Vinduer uten råteskader kan skrapes og males for å forlenge levetiden noe.

Det kan ikke utelukkes at det er behov for utskifting av de fleste vinduer.

VÅTROM

2. ETG > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra loftsstue. I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og dusjkabinett. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt panel på

vegg og beiset panel i tak.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har ikke fuktsikker overgang mellom gulv og vegg.

Gulvet har motfall til sluk. Det er noe skjoldet i tak på bad. Ukjent årsak. Badet har passert sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### 1. ETG. > VASKEROM

##### Generell

Vaskerom med tilkomst fra gang 1. etg. I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufterventiler på vegg og i vinduer, og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt strie og tapet på vegg og plater i tak.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke fuktsikker overgang mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

For nærmere beskrivelse se vedlagt tilstandsrapport utført av Thorbjørn Andersen dater 30/10-2024.

#### **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**

Alt fastmontert utstyr medfølger. At av hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Det er i senere tid utført oppgraderinger som:

2023 Skiftet terrassedører.

2023 Skiftet enkelte vindskier.

2019 Montert varmepumpe.

2014 Skiftet kjøkkeninnredning

2014 Skiftet gulv i 1. etg.

2011 Renoverte bad 1. etg. Arbeidene er utført av fagfolk.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Mulighet for bredbånd

#### **Parkering**

Parkering i egen garasje og på egen tomt.

#### **Forsikringsselskap**

IF forsikring

#### **Diverse**

Basert på reguleringsplanen for hyttetomtene ved Tallakshavn, gjelder følgende for mulighetene på tomtene foran boligen på Tallakshavn 47:

For de som vurderer å kjøpe boligen på Tallakshavn 47, er det verdt å være klar over at det kan komme fritidsboliger på tomtene foran. Disse vil være av begrenset størrelse (maksimal BYA 130 m<sup>2</sup> per tomt) og ha moderat høyde (maksimalt 5 meter over terreng for gesims/møne). Landskapet vil i stor grad bevares, noe som kan dempe visuell innvirkning fra ny bebyggelse.

Mulig bebyggelse og høyder:

Antall tomter og utnyttelse:

Det kan etableres opptil 7 tomter for fritidsboliger innen planområdet.

Maksimal bebygd areal (BYA) per tomt er 130 m<sup>2</sup>, fordelt på hovedbygning (opptil 110 m<sup>2</sup>) og boder, garasje eller anneks (inntil 20 m<sup>2</sup>).

Byggehøyder:

Maksimal gesimshøyde for fritidsbebyggelse er 3,5 meter og maksimal mønehøyde er 5,0 meter, målt fra gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng. For bygg med pulttak eller flatt tak er gesimshøyden inntil 4,5 meter, men ikke mer enn 5,0 meter over terreng.

Takoppløft kan ikke overstige 1/3 av bygningens lengde.

Plassering og avstand:

Boder, anneks og garasjer skal være maks 8 meter fra hovedbygget.

Tomten skal ha minst én parkeringsplass, og kjellere kan ikke brukes som oppholdsrom.

Bevaring av landskap:

Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, inkludert trær med stammeomkrets på minst 0,5 meter, med unntak for områder som inngår i BYA-beregningen. Spesifikke høyder for felt:

Felt F-1 har en maksimal byggehøyde på +24,5 meter.

Felt F-2 og F-3 har en maksimal byggehøyde på +22,0 meter.

Dersom ytterligere detaljer ønskes, anbefales å konsultere de spesifikke reguleringsplanene eller kommunale myndigheter.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### **Oppvarming**

Vedfyring, 1. etasje stue er det vedovn fra jøtul AS.

Varmepumpe.

Elektriske varmekabler.

Siste tilsyn var 20/03-2023, ingen avvik eller anmerkninger på.

Det ble utført feiing 20/3-2023.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 500 000

### Kommunale avgifter

Kr 11 356

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr ekstra stor beholder (100L) samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### Formuesverdi primær

Kr 1 423 957

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 5 411 035

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 100, bruksnummer 38 i Sandefjord kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/100/38:

22.06.1988 - Dokumentnr: 4844 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3907 Gnr:100 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1118104 -

Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0710 Gnr:100 Bnr:38

01.01.2024 - Dokumentnr: 386046 -

Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3804 Gnr:100 Bnr:38

23.07.1999 - Dokumentnr: 4595 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:100 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:100 Bnr:65

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:100 Bnr:66

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Rett til å benytte strand

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 7/10-1999 vedr. enebolig med garasje.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.10.1999.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og offentlig vannledningsnett.

Eiendommen er ikke tilkoblet septiktank eller offentlig avløpsnett.

Det er etablert privat utslipp.

### Regulerings og arealplaner

Bestemmelser til reguleringsplan for Tallakshavne hyttefelt.

Bebyggelse og anlegg: fritidsbebyggelse og trafo.

Grønstruktur: trudrag og friområde.

Det skal maksimalt etableres 7 tomter for fritidsboliger i planområdet.

På hver tomt er det lov å bygge inntil 110kvm og anneks, boder, garasje eller lignende inntil 20 kvm, så totalen er 130kvm.

Se vedlagt Reguleringsplankart for nærmere beskrivelse ang disse tomtene.

Kommuneplaner:

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 21.09.2023

Delarealer: Delareal15 m

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens

ressursgrunnlag, Nåværende

Områdenavn: LL

Delareal: 2 552 m

Arealbruk: Fritidsbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: BFR

Delareal: 2 567 m

KPAngittHensyn: Hensyn friluftsliv

KPHensynsonenavn: H530

Delareal: 2 356 m

KPHensynsonenavn: H310

KPFare: Ras- og skredfare

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### Legalpant

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

## Kontraksgrunnlag

### 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 nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning 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**

9 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
237 500 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

238 740 (Omkostninger totalt)  
253 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
256 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
9 738 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
9 753 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
9 756 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

-----  
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 238 740


#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Tallakshavn 47, 3237 SANDEFJORD  
 SANDEFJORD kommune  
 # gnr. 100, bnr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 295 m<sup>2</sup> BRA-i: 249 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.10.2024    Rapportdato: 12.11.2024    Oppdragsnr.: 20641-1540    Referansenummer: OG6492

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen

Vår ref:



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

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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

## Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at

oppdragsgiver skal dekke:

4 380 Fotograf/Finn  
 1 900 Gebyr for betalingsutsettelse  
 3 900 Kommunale opplysninger  
 21 900 Markedspakke  
 6 900 Oppgjørshonorar  
 2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
 18 000 Tilretteleggingsgebyr  
 3 000 Visninger/overtagelse per stk.  
 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 170 880

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

## Oppdragsansvarlig

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

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

## Salgsoppgavedato

17.11.2024

## 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 bygrådgivning, 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  
Uavhengig Takstingeniør  
thorbjorn@tatakst.no  
990 47 170



Tallakshavn 47, 3237 SANDEFJORD  
Gnr 100 - Bnr 38  
3907 SANDEFJORD

TA Takst og Eiendom AS  
Elveveien 36  
3262 LARVIK



## 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 fuktøk.

## 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
- løse sliker slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20641-1540

Befaringsdato: 23.10.2024

Side: 3 av 28

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Romslig enebolig beliggende i Tallakshavn. Boligen er oppført i 1989.

Boligen ligger idyllisk til i et område med spredt hyttebebyggelse.

Det er i senere tid utført oppgraderinger som:

2023 Skiftet tomterrassedører.

2023 Skiftet enkelte vindskier.

2019 Montert varmepumpe.

2014 Skiftet kjøkkeninnredning

2014 Skiftet gulv i 1. etg.

2011 Renover bad 1. etg. Arbeidene er utført av fagfolk.

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er av eldre dato eller fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Boligen er bygget etter eldre krav og standarder. Dagens krav til isolasjon, energieffektivisering og byggemetoder er vesentlig strengere en hva som gjaldt på byggetidspunktet.

Boligen har gjennomgående utvendig etterslep av vedlikehold og utskiftninger.

Det er i rapporten bemerket forhold som avviker fra normalstandard. Fremtidige eiere anbefales å sette seg inn i bemerkede forhold.

### Enebolig - Byggeår: 1989

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein med papp som undertekking.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Det er malte beslag over og under vinduer.

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning.

Boligen har saltak av plassbyggede trekonstruksjoner med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak på bad 2. etg.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.

Til boligen er det malte inngangsdører og garasjeport i tre.

Boligen har terrassedør med gassfelt. Dørene er til balkonger i 2. etg. Dørene er skiftet i 2023. Til terrassen i 1. etg. er det en to-fløyet terrassedør. Døren er fra byggeår.

Til boligen er det en 7,5 m2 nordvendt terrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå. Terrassen er overbygget. Terrassen har beiset terrassegulv og rekkverk med stående kledning.

Til boligen er det en 10 m2 balkong med tilkomst fra soverom 2. etg. Balkongen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.

Til boligen er det en 8 m2 balkong med tilkomst fra loftsstue 2. etg. Balkongen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler.

Til boligen er det en ca 20 m2 terrasse i fbm. inngangsparti.

Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler.

På eiendommen er det en steintrapp ned til bakhage.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat og fliser

Vegg: Malt strie og tapet

Tak: Panel og takplater

Mange av gulvene i 1. etg. er skiftet i 2014.

Boligen har betongdekke mot grunn i kjeller.  
Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Boligen har en ett-løps elementpipe. Til pipen er det i stuen en plassbygget peis.

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp og utvendig kjellerdør.  
Enkelte av veggene i kjeller er inkledd mot grunnmur.

I boligen er det en beiset tretrapp.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg.

Bad/wc med tilkomst fra gang og soverom.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og lukket dusjkabinett.

Rommet er ventilert med lufterventil på vegg og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.  
Badet er renoverert i 2011. Arbeidene er utført av fagfolk.

Vaskerom

Vaskerom med tilkomst fra gang 1. etg.

I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufterventiler på vegg og i vinduer, og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt strie og tapet på vegg og plater i tak.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette fordi ingen av veggene i rommet er utsatt for direkte fuktbelastning.

Bad 2. etg.

Bad/wc med tilkomst fra loftsstue.

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og dusjkabinett.

Rommet er ventilert med lufterventil på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt panel på vegg og beiset panel i tak.

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

KJØKKEN

Kjøkken med tilkomst fra stue 1. etg.  
Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, granitt benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin og integrert komfyr og platetopp.  
Kjøkkeninnredningen er skiftet i 2014.

I kjeller er det montert en enkel kjøkkeninnredning.

Innredningen har malte speildørsfronter, laminat benkelate og stål oppvaskkum.

Det er ikke hvitevarer til kjøkkenet.

SPELALROM

I boligen er det et toalettrom i kjeller.

I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Boligen er ventilert med lufterventiler.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

I boligen er det en 200L VV bereder. Berederen er plassert i bod i kjeller.

Boligen har skult og åpent elektrisk anlegg.  
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:

Vedfyring.

Varmepumpe.

Elektriske varmekabler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er antagelig fundamentert på fjell og tilfyltde løsmasser.

Nedgravde dreneringsanlegg er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte dreneringsrør i plast.  
Takvann ført til terreng.

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av lettklinkerblokker.

Terrenget rundt boligen er flatt og skrånet.

Boligen er tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.  
Boligen har avløp til septiktank med overløp til gråvannsanlegg med sandfilter.  
På eiendommen er det en nedgravd septiktank.  
Sandfiltergrøfter er fornyet i 2014.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

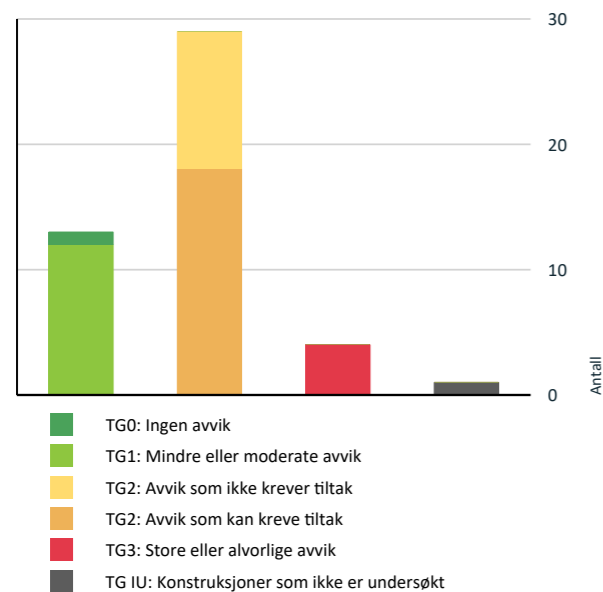
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er noe avvik på plantegningene med tanke på innvendig planløsning.

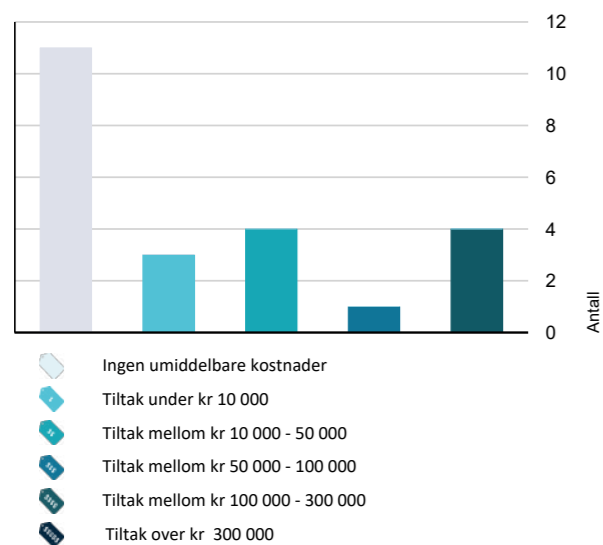
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger ved befaringen er gitt av representant for eier som selv ikke har bodd i boligen. Det kan derfor ved enkelte punkter være begrenset med opplysninger om bygningen.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etg > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etg. > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedører. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong 2. etg. Sør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse i fbm inngangsparti. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong 2. etg. Nord [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 1. etg. > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOG



**Byggeår**  
1989

**Standard**  
Boligen holder noermaal standard.

**Vedlikehold**  
Boligen har etterslep av vedlikehold og utskiftninger.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein med papp som undertekking.

**Vurdering av avvik:**

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

Det er noe mose på takstein.

**Konsekvens/tiltak**

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

Takstein bør vaskes for mose.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Mose på takteking.



Råte under takstein.

#### Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.  
Det er malte beslag over og under vinduer.

**Vurdering av avvik:**

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

Det er malingsavskalling på beslag rundt vinduer.  
Det mangler takrenner på gavelvegger.  
Vannbrett under vindu på bad i 2. etg. er løst.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør minteres takrenner på gavelvegger.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Malingsflass på vannbrett.

#### Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

## Tilstandsrapport

#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligen har saltak av plassbygde trekonstruksjoner med rupanel som undertak.  
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak på bad 2. etg.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er muselort på loftet.  
Loftet er kun inspisert fra luke. Det er ikke gangbart gulv på loftet.  
Det er råte i takutstikk ved inngangsparti. Dette som følge av lekkasje ved en takstein som ikke er tilstrekkelig festet.  
Det kan være råte i undertak på gavelvegg mot sør/øst. Dette fordi det er råte på vindskie som mangler israftbeslag.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det bør utføres musetetting slik at mus ikke kommer inn på loftet.  
Bygningsdeler med råte må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Utvendige fasader har malingsavskalling og grønske.  
Det er råte eller begynnende råte på kledningsbord. Dette gjelder spesielt rundt vinduer og ned mot vannbrett midt på gavelvegger.  
Vannbrett under vindu på bad i 2. etg. er løst og har forårsaket råte på vindu og kledning. Det kan ikke utelukkes at det har kommet vann inn i konstruksjonen og forårsaket råte/fuktskader.

Det er råte på vindskie og takrennebord på gavelvegg mot sør/øst.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Fremtidige eiere bør påregne utskiftninger og vedlikehold av utvendige fasader.  
Kledning med råte må skiftes ut. Fasader med malingsflass kan skrapes vaskes og males.  
Vegg under vindu på bad 2. etg. bør sjekkes for fuktskader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



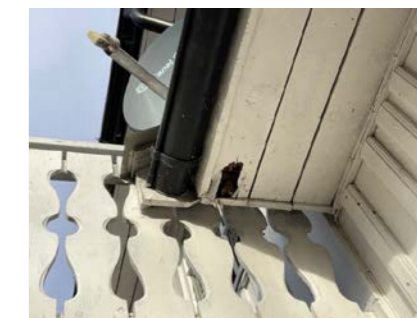
Malingsflass på fasader.



Råte på vindskier og takrennebord.



Råte på kledning.



Råte i takutstikk ved inngangsparti.



Vindskie med råteskader.

#### Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

## Tilstandsrapport

Det er råte rundt vindu på bad og soverom i 2. etg.  
Vinduene har malingsflass og værslitasje.  
Det er råte i vindu på vaskerom.

Det kan forekomme råte på de fleste vinduer i boligen.

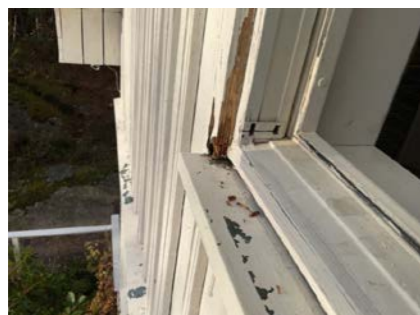
Vinduer har malingsavskalling.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med råteskader må skiftes ut. Vinduer uten råteskader kan skrapes og males for å forlenge levetiden noe.  
Det kan ikke utelukkes at det er behov for utskifting av de fleste vinduer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Råte rundt vindu på bad 2. etg.



Malingsflass på vinduer.

### TG 2 Dører

Til boligen er det malte inngangsdører og garasjeport i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alle dører har alder og ærslitasje.  
Garasjeport har råte på dørpanel.

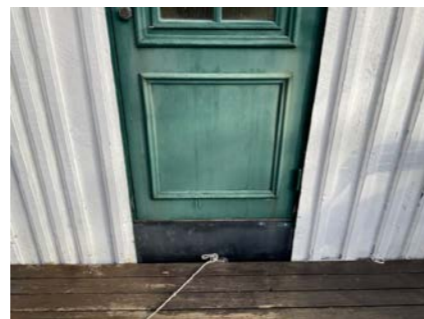
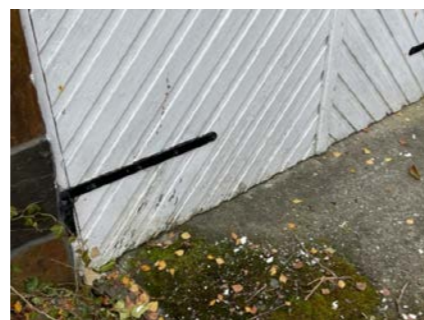
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene trenger maling og vedlikehold for å forlenge levetiden.  
Garasjeportene må skiftes.



Garasjeport med råte.



### TG 2 Terrassedører.

Boligen har terrassedør med gassfelt. Dørene er til balkonger i 2. etg.  
Dørene er skiftet i 2023.  
Til terrassen i 1. etg. er det en to-fløyet terrassedør. Døren er fra byggeår.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

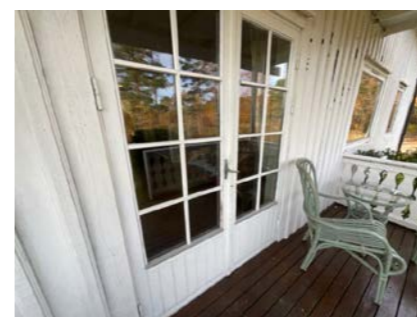
- Det er avvik:

To-fløyet terrassedør i 1. etg har alder og værslitasje. Døren har oppbrukt det meste av sin forventede levetid.  
Terrassedører i 2. etg. er i god stand og har god restlevetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for fremtidige utskiftninger kan ikke utelukkes.  
Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges.



To-fløyet terrassedør i 1. etg.

### TG 2 Balkong 2. etg. Sør

Til boligen er det en 8 m2 balkong med tilkomst fra loftsstue 2. etg.  
Balkongen har beisert terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

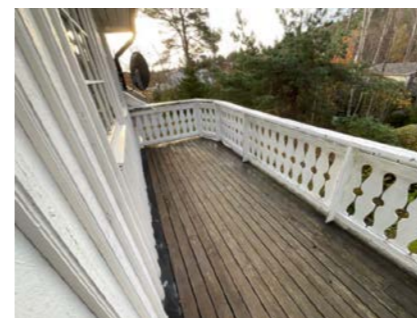
Rekkverkshøyden er 93 cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm  
Balkongen har malingsflass og værslitasje.  
Noe skjevheter i terrassegulv.  
Drager/bjelke under balkong er noe underdimensjonert.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkongen trenger vedlikehold.  
Event. skjevheter bør rettes opp.  
Underdimensjonert drager/bjelke bør forsterkes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Balkong mot sør.



Drager/bjelke som er underdimensjonert.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 7,5 m2 nordvendt terrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå. Terrassen er overbygget.  
Terrassen har beisert terrassegulv og rekkverk med stående kledning.

### Vurdering av avvik:

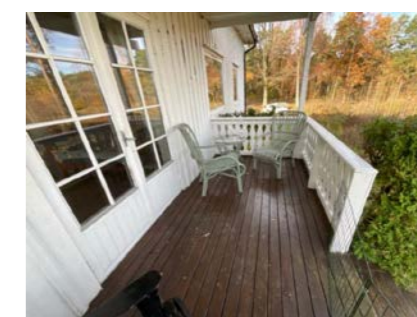
- Det er avvik:

Terrassen har malingsflass og værslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen trenger vedlikehold.



Terrasse mot nord.

### TG 2 Terrasse i fbm inngangsparti.

Til boligen er det en ca 20 m2 terrasse i fbm. inngangsparti.  
Terrassen har beisert terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen har værslitasje.  
Det er noe begynnende råte i gulvbord ved dør til vaskerom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen trenger vedlikehold og event. noe utskiftninger.

## Tilstandsrapport



Terrasse i fbm. inngangsparti.

### TG 2 Balkong 2. etg. Nord

Til boligen er det en 10 m<sup>2</sup> balkong med tilkomst fra soverom 2. etg. Balkongen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er 93 cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm  
Balkongen har malingsavskalling og værslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkongen trenger vedlikehold.



Balkong 2. etg.

### TG 1 Utvendige trapper

Til boligen er det en steintrapp ned til bakhage.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:  
Gulv: Laminat og fliser  
Vegg: Malt strie og tapet  
Tak: Panel og takplater

Innvendige overflater har normal brukslitasje.

Mange av gulvene i 1. etg. er skiftet i 2014.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betongdekke mot grunn i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Etasjeskiller.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noe skjevheter i gulv 1. og 2. etg.  
Noe gulvknirk.

#### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport

### TG 2 Radon

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps elementpipe. Til pipen er det i stuen en plassbygget peis.  
Det er noe riss i kappe på peisen. Ellers grei stand.



Plassbygget peis i stue.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp og utvendig kjellerdør.  
Enkelte av veggene i kjeller er innkledd mot grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innkledd vegg under bakkenivå er en risikokonstruksjon og stiller krav til en velfungerende drenering. Det kan i enkelte tilfeller måles noe høyere fuktnivå inne i konstruksjonen. Dette kan i mange tilfeller være en konsekvens av kondens og byggemetoder.  
Sansynlighet for fukt i lukkede konstruksjoner under bakkenivå må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering, samt utvendig terreng sitt fallforhold mot boligens grunnmur.

Ved fuktmåling i innkledd vegg under bakkenivå ble det ikke målt verdier over anbefalt grense. Fuktmåling ble utført på en tilfeldig valgt plass, og gir kun en indikasjon men det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige innkledd vegg under bakkenivå.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

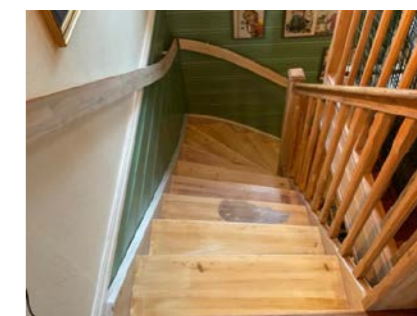
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Fuktmåling i utforet vegg.

### TG 1 Innvendige trapper

I boligen er det en beiset tretrapp.  
Trappen har normal brukslitasje.



Trapp til 2. etg.

### TG 2 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe brukslitasje på enkelte dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt vedlikehold anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



Brukslitasaje.

### VÅTROM

#### 2. ETG > BAD

#### TG 3 Generell

Bad/wc med tilkomst fra loftsstue.

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og dusjkabinett.

Rommet er ventilert med lufterventil på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt panel på vegg og beiset panel i tak.

#### Vurdering av avvik:

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

Badet har ikke fuksikker overgang mellom gulv og vegg.

Gulvet har motfall til sluk.

Det er noe skjoldet i tak på bad. Ukjent årsak.

Badet har passert sin forventede levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Skjoldet i tak på bad

#### 2. ETG > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg.

#### 1. ETG. > BAD

#### Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang og soverom.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og lukket dusjkabinett.

Rommet er ventilert med lufterventil på vegg og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

Badet er renoveret i 2011. Arbeidene er utført av fagfolk.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

#### 1. ETG. > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2011 Kilde: Eier

#### 1. ETG. > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke kjent om membran er ført opp bak terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### 1. ETG. > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.

Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Det er antagelig smøremembran under fliser. Membran er ikke synlig i sluk.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert.

Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent utførelse på membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper.

Dokumentasjon bør fremskaffes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sluk under dusjkabinett

#### 1. ETG. > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og lukket dusjkabinett.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

#### 1. ETG. > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Badet er ventilert med lufterventil på vegg og i vindu, og luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Lufterventil er plassert noe ugunstig bak vegg til dusjkabinett

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

#### 1. ETG. > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg

#### 1. ETG. > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Vaskerom med tilkomst fra gang 1. etg.

I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufterventiler på vegg og i vinduer, og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt strie og tapet på vegg og plater i tak.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fuksikker overgang mellom gulv og vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

#### 1. ETG. > VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette fordi ingen av veggene i rommet er utsatt for direkte fuktbelastning.

## Tilstandsrapport

### KJØKKEN

#### KJELLER > KJØKKEN

##### TG 2 Overflater og innredning

I kjeller er det montert en enkel kjøkkeninnredning. Innredningen har malte speildørsfronter, laminat benkelate og stål oppvaskkum. Det er ikke hvitevarer til kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen holder enkel standard og har noe slitasje. det er noe fuktskjolder på gulv ut mot yttervegg. Ukjent årsak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Kjøkken i kjeller.

#### KJELLER > KJØKKEN

##### TG 1U Avtrekk

Det er ikke ventilator i rommet. Det ansees ike nødvendig da det ikke er komfyr eller platetopp i innredningen.

#### 1. ETG. > KJØKKEN

##### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med tilkomst fra stue 1. etg. Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, granitt benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin og integrert komfyr og platetopp. Kjøkkeninnredningen er skiftet i 2014.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

#### 1. ETG. > KJØKKEN

##### TG 2 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lys i ventilator virker ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lys bør ordnes.

### SPESIALROM

#### KJELLER > TOALETTRUM

##### TG 2 Overflater og konstruksjon

I boligen er det et toalettrom i kjeller. I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. Det er ikke luftespalte i dørrterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

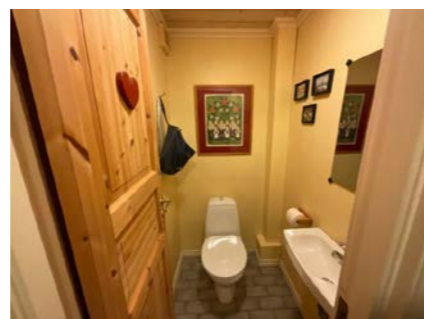
Mekanisk luftenventil virket ikke på befaringdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Mekanisk ventil bør skiftes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Toalettrom i kjeller.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## Tilstandsrapport

### Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

##### TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

##### TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert med luftenventiler.

##### TG 1 Varmesentral

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpe.

##### TG 2 Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder. Berederen er plassert i bod i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Dagens forskrift forlanger at tilkobling av strøm skal skje direkte i koblingsboks. VV berederen har tilkobling fra stikkontakt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

### Kostnadsestimat: Under 10 000



VV bereder

##### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har skult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:  
Vedfyring.  
Varmepumpe.  
Elektriske varmekabler.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1989 Noe egeninnsats av eier som er elektriker.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Eier er elektriker og har utført noe mindre arbeider med egeninnsats.**

## Tilstandsrapport

Ekstisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

### Generell kommentar

To stikkontakt i stue virker ikke.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Boligen er antagelig fundamentert på fjell og tilfyltde løsmasser. Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Nedgravde dreneringsystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drenerør i plast. Takvann ført til terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Platon utvendig fuktsikring av grunnmur mangler topplst. Takvann er på enkelte plasser ikke tilstrekkelig ledet bort fra grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres topplst på utvendig fuktsikring av grunnmur. Manglende topplst kan føre til at vann kommer bak fuktsikringen og kan trenge inn i grunnmuren. Takvann bør ledes bort fra boligens grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Tilstandsrapport



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Murpuss kan på enkelte plasser ha noe riss og malingsavskalling. Det er grønske på grunnmur. Det mangler en fasadestein ved dør til bod.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmuren bør vaskes og males. Løs murpuss med riss eller sprekker bør bankes bort og det bør pusses på nytt. Manglende fasadestein bør limes tilbake på vegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Riss i murpuss.



Manglende fasadestein.

### TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er flatt og skrånet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget på baksiden av boligen faller mot boligens grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det virker som om boligen fungerer greit med avviket. Ingen umiddelbare tiltak ansees som påkrevd.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger. Boligen har avløp til septiktank med overløp til gråvannsanlegg med sandfilter. Sandfiltergrøfter er fornyet i 2014.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Septiktank

På eiendommen er det en nedgravd septiktank.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

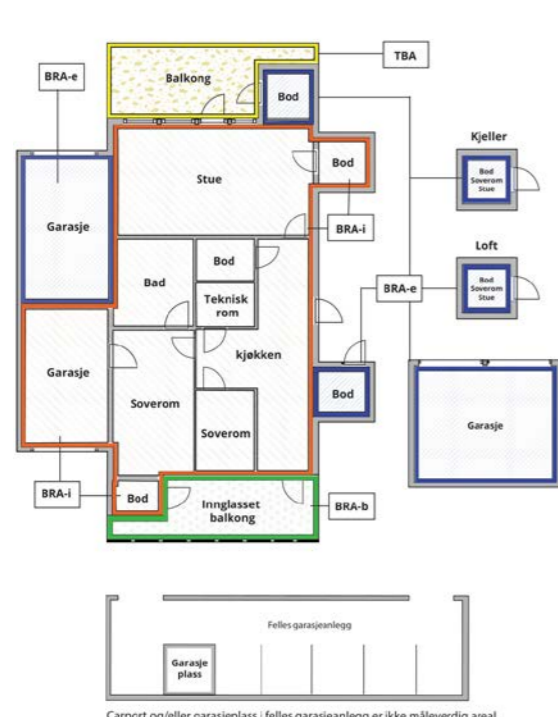
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etg.	105			105			
2. etg.	90			90		15	105
Kjeller	54	46		100			100
<b>SUM</b>	<b>249</b>	<b>46</b>				<b>15</b>	<b>310</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>295</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.	Gang, Bad, Kjøkken, Soverom, Vaskerom, Stue		
2. etg.	Loftstue, Bad, 4 soverom		
Kjeller	Gang, Kjellerrom, Kjøkken, Bod, Toalettrom	Utvendig bod, Garasje	

## Kommentar

Romfordeling.

1. etg:  
Gang 13 m<sup>2</sup>  
Bad 10,3 m<sup>2</sup>  
Vaskerom 12,1 m<sup>2</sup>  
Soverom 10,6 m<sup>2</sup>  
Stue 34,7 m<sup>2</sup>  
Kjøkken 21 m<sup>2</sup>

2. etg  
Loftsstue 21,6 m<sup>2</sup>  
Bad 12 m<sup>2</sup>  
Soverom 11,8 m<sup>2</sup>  
Soverom 12,1 m<sup>2</sup>  
Soverom 18 m<sup>2</sup>  
Soverom 11,7 m<sup>2</sup>

Kjeller  
Gang 13,5 m<sup>2</sup>  
Toalettrom 1,5 m<sup>2</sup>  
Kjøkken 12,5 m<sup>2</sup>  
Kjellerrom 15,7 m<sup>2</sup>  
Bod 8 m<sup>2</sup>

Utvendig bod 22,6 m<sup>2</sup>  
Garasje 22 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Det er noe avvik på plantegningset med tanke på innvendig planløsning.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	28	267

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2024	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	100	38		0	2567 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Tallakshavn 47

### Hjemmelshaver

Næss Einar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger idyllisk til i et område med spredt hyttebebyggelse.

### Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst fra tallakshavn via privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Boligen har avløp til septiktank med gråvannsfiler og spredergrøft.

### Om tomten

Boligen ligger på en romslig eiet tomt.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2013	Uskifte

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndiges 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 eliers 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.

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/OG6492>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma  Oppdragsnr.

Adresse

Postnr.  Sted

Er det dødsbo?  Nei  Ja  
Salg ved fullmakt?  Nei  Ja  
Har du kjennskap til eiendommen?  Nei  Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?  Hvor lenge har du bodd i boligen?

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?  Police/avtalensr.

Selger 1 Fornavn  Etternavn   
Selger 2 Fornavn  Etternavn

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse *Råteskade vindskier sydøst og takkasse sydvest.  
NO MUS.*
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse *Byttet de fleste vindskier*
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse *Vet ikke*
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse *Se takst rapport.*
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse *Det skal bygges hytter på hemsiden av boligen*

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleidel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

## SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

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

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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

3

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

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

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

Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeløper).**

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

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 28.10.24

Sted Sande/Sjørd

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

## VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

### Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.01.2022

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

#### 1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

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

#### 2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

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

#### 3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

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

#### 4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

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

#### 5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

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

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

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

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

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

## 6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

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

## 7 REGRESS / AVKORTING

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

## 8 ANDRE BESTEMMELSER

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

## 8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

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

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

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

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

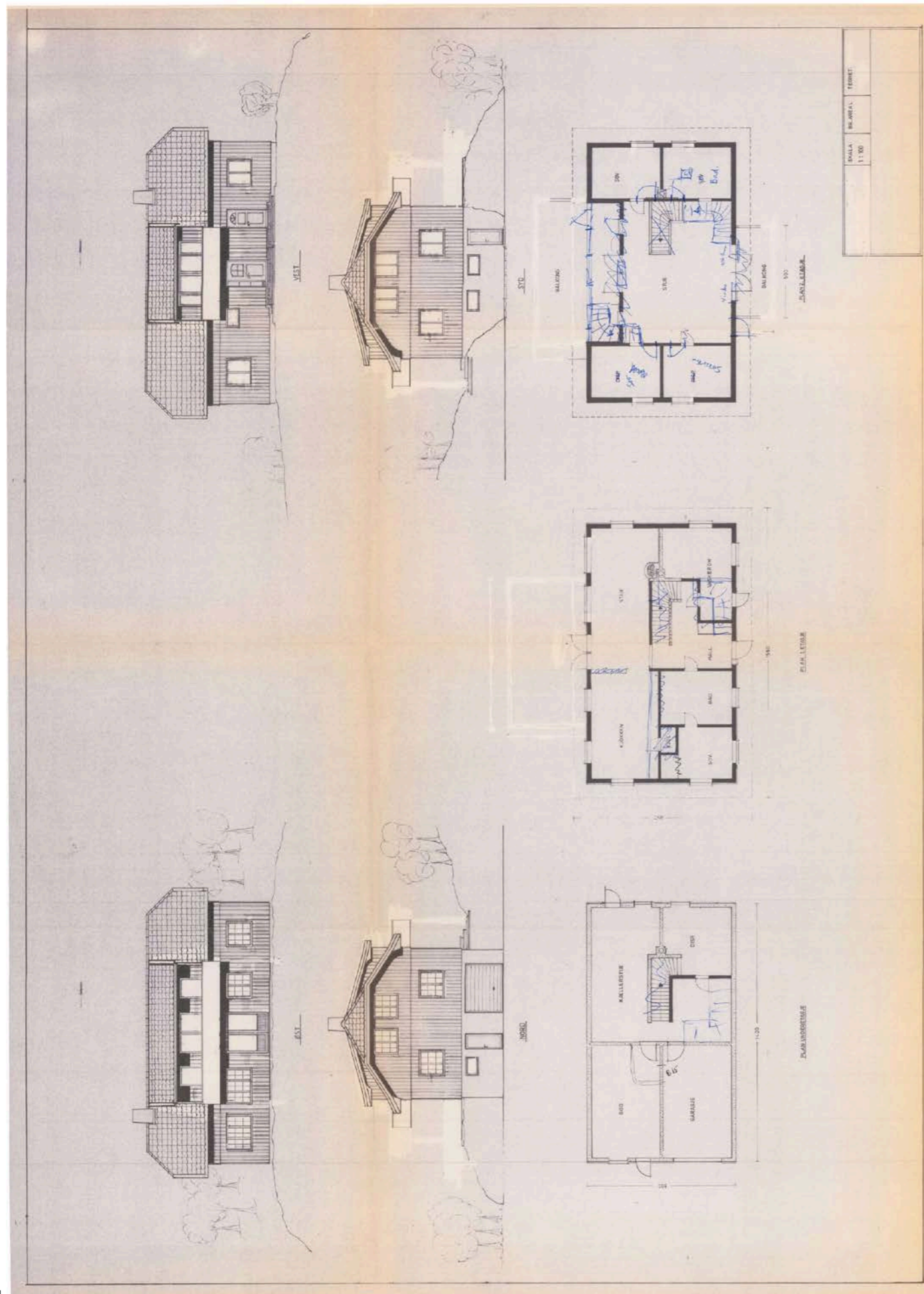
## 9 BISTAND I KLAGESAKER


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

Finansklagenemnda,  
Postboks 53 Skøyen  
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

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



	<b>Sandefjord kommune</b> Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord Telefon: 33 41 60 00 E-post: <a href="mailto:sanitaer@sandefjord.kommune.no">sanitaer@sandefjord.kommune.no</a>	Dato: 30.10.2024
	Skala: 1:100 Tegnet:	
	Tegnet:	
	Tegnet:	

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Vei, vann og avløp

Gnr:	<b>100</b>	Bnr:	<b>38</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Tallakshavn 47, 3237 SANDEFJORD</b>						

#### Tilkobling til vann og avløp

##### Offentlig vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Har eiendommen septiktank?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		





# Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 29.10.2024

## Privat utslipp/avløp

Er det etablert privat utslipp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad: Sammensatt anlegg		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad: Påsikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning		

## Heftelser vann og avløp

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>

## Atkomst til eiendommen:

Ankomst fra	Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/>	Privat veg <input type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
-------------	---	-------------------------------------	---

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	100	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	208430559	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8172218	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Tallakshavn 47, 3237 SANDEFJORD

## Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	1	0	0

## Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul Innsatspeis

## Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
20.03.2023	Tilsyn	20.03.2023	Feiing

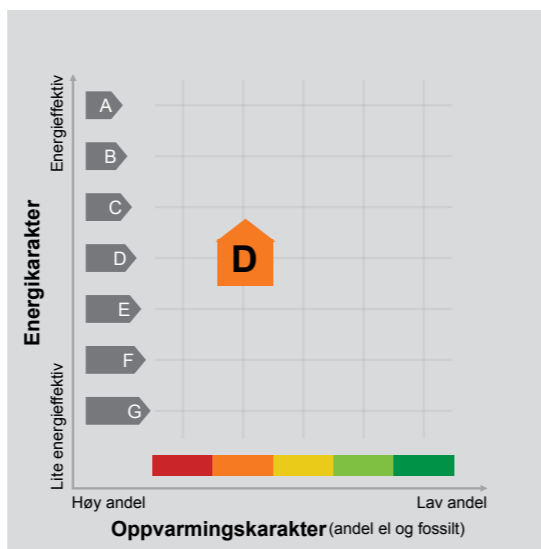
## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 208430559

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Adresse	Tallakshavn 47
Postnummer	3237
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	8172218
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-49985
Dato	12.11.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Tiltak utendørs

- Vask med fulle maskiner
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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

## 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1989
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	249
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

#### Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 13: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

#### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

# Nabolagsprofil

Tallakshavn 47

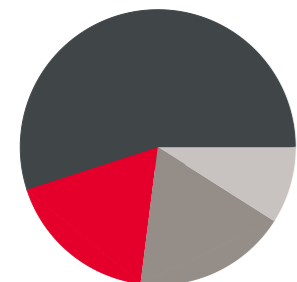
## Offentlig transport

Busk snuplass Linje 161	9 min	6.3 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	15 min	10.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min	

## Skoler

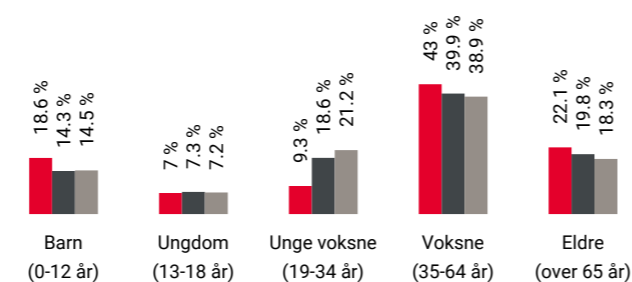
Gokstad skole (1-7 kl.) 318 elever, 21 klasser	11 min	8.1 km
Skagerak International School (1-10 kl.) 233 elever, 12 klasser	15 min	10.4 km
Framnes skole (1-7 kl.) 217 elever, 15 klasser	16 min	10.5 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 329 elever, 21 klasser	15 min	10.5 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 25 klasser	15 min	10.7 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	15 min	10.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	20 min	12.6 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 18% i barnehagealder  
■ 55% 6-12 år  
■ 18% 13-15 år  
■ 9% 16-18 år

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Yxnøy	78	41
■ Kommune: Sandefjord	64 943	29 732
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

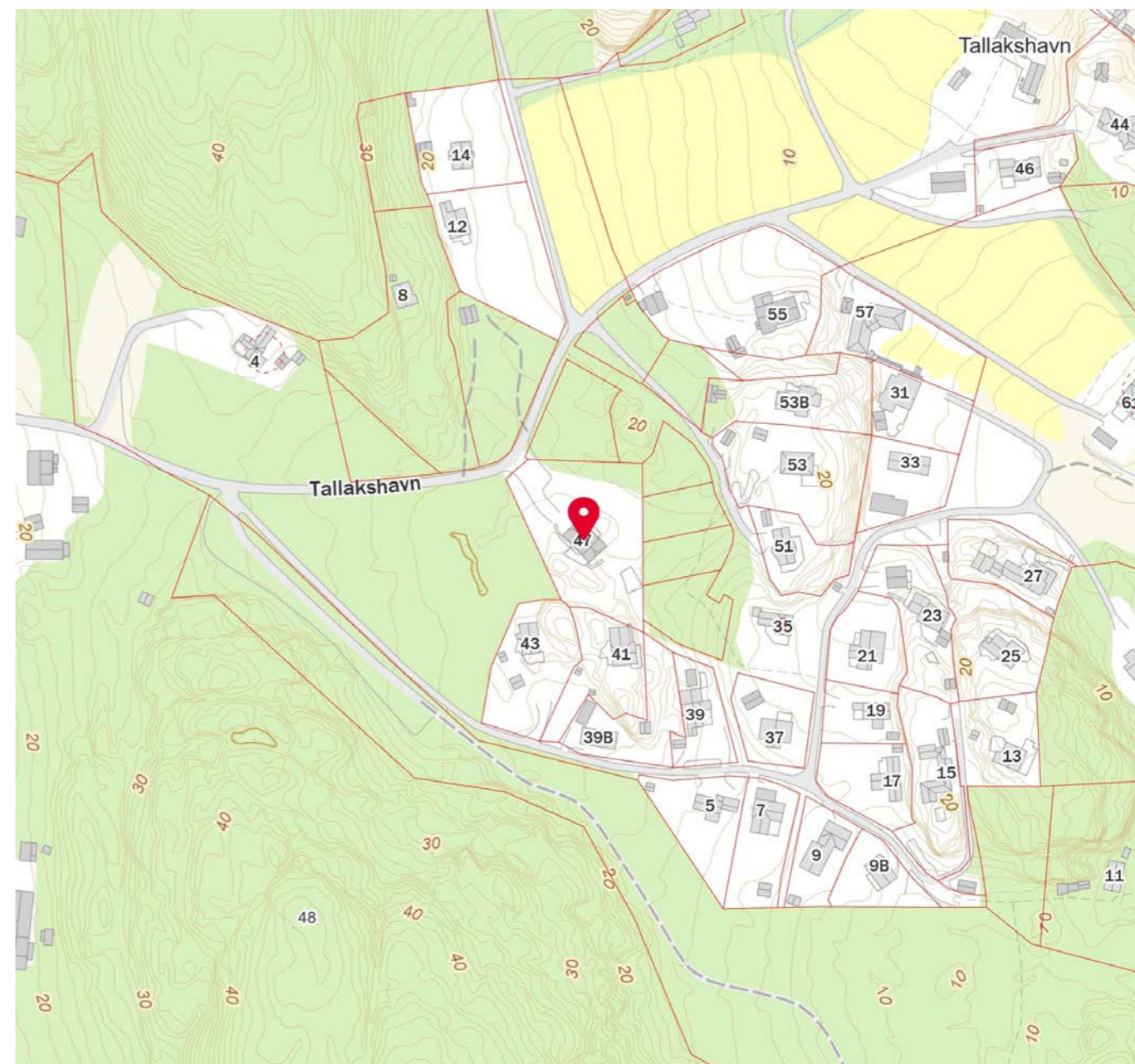
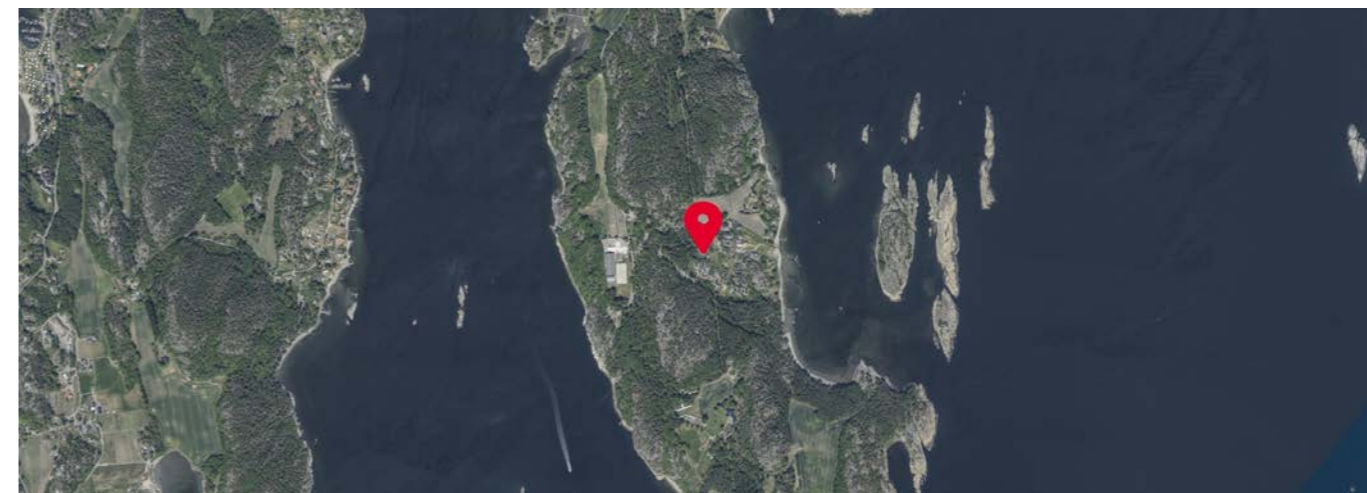
Østerøy naturbarnehage (0-5 år) 36 barn	6 min	3.7 km
Lahelle barnehage (0-5 år) 31 barn	8 min	5.6 km
Gjekstad Kanvas-barnehage (1-5 år) 50 barn	10 min	6.9 km

## Dagligvare

Joker Gjekstad Søndagsåpent	10 min	7.1 km
Rema 1000 Østerøyveien PostNord	12 min	8.4 km

## Sport

Østerøya idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	12 min	7.6 km
Breili Løkka Ballspill	12 min	8.9 km
EVO Sandefjord Øst	12 min	
Fresh Fitness Sandefjord	14 min	



**BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR  
TALLAKSHAVN HYTTEFELT**

Dato: 05.07.2015  
 Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 07.05.2021

**Hovedutvalg for miljø- og plans vedtak om mindre endring av plan: 29.09.2021.**

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrense på plankart datert 09.05.2021.

Området er regulert til følgende formål:

**BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Fritidsbebyggelse  
 Trafo

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Veg

**GRØNNSTRUKTUR**

Turdrag  
 Friområde

**HENSYNSSONER**

SIKRINGSSONER  
 - Frisikt

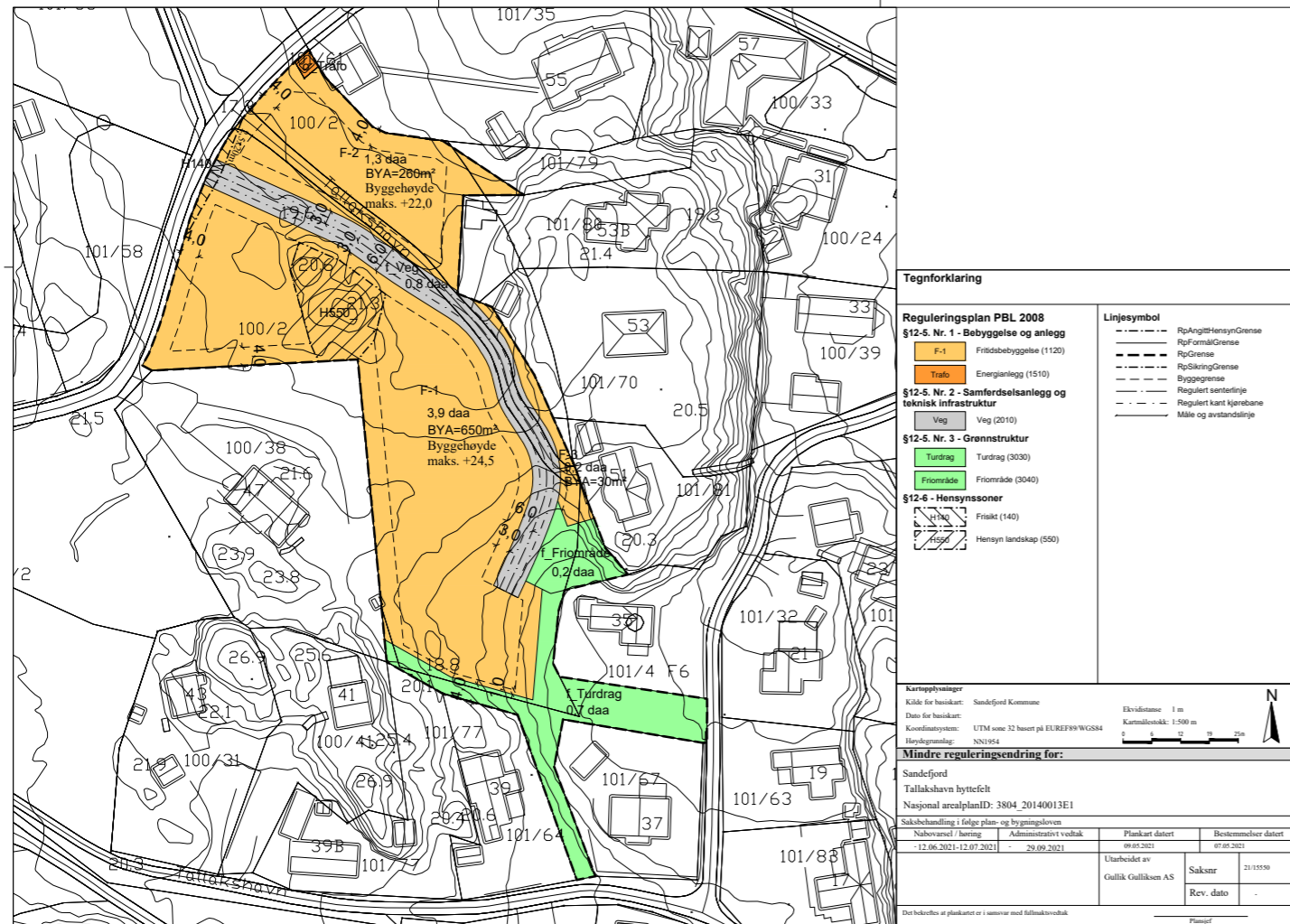
**SONE MED SÆRLIG HENSYN**

- Landskap

**1. FELLESBESTEMMELSER**

**1.1 Fornminner**

1.1.1 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 påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.



## 1.2 Utnyttelse

- 1.2.1 Det kan maksimal etableres 7 tomter for fritidsboliger i planområdet. Maksimal BYA pr. tomt er 130m<sup>2</sup>.
- Maksimal utnyttelse BYA pr felt er:
    - F-1 = 650m<sup>2</sup>
    - F-2 = 260m<sup>2</sup>
    - F-3 = 30m<sup>2</sup>
  - På hver tomt tillates bygget fritidsbebyggelse med BYA inntil 110m<sup>2</sup> og anneks, boder, garasje eller lignende inntil 20m<sup>2</sup>. Totalt 130m<sup>2</sup> pr. tomt. Parkering som ikke er overbygget regnes ikke til BYA.

## 1.3 Plankrav

- 1.3.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge nødvendig dokumentasjon, bl.a. tekniske planer. Plan for helhetlig overvannsdisponering skal utarbeides for hele planområdet. Lokal håndtering av overvann vurderes i samarbeid med kommunen.
- 1.3.2 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan til godkjenning. Den skal vise opparbeidelsen av de ubebygde arealene innenfor området.
- 1.3.3 Utomhusplanen/situasjonsplanen skal fastlegge følgende:
- Tomteinndeling og eksisterende eiendomsgrenser.
  - Bebyggelsens plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet.
  - Eksisterende og framtidige koter.
  - Oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer og lignende med angitt høyde.
  - Areal for parkering.
  - Utforming og plassering av fellesområder/lekeområder med lekeapparat, benker osv.
  - Utforming og plassering av opplegg for renovasjon, postkasser og utvendig.
  - Bod samt innbygging/skjerming skal beskrives og vises
  - Transformatorbokser og andre bygg for tekniske anlegg.
  - Sikkerhetstiltak mot skrenter og skjæringer.
  - Eksisterende og ny vegetasjon.
  - Universell utforming og tilgjengelighet, jfr rundskriv fra MD T5/99B:
    - Materialbruk på gangareal
    - Ledelinjer, stigningsforhold og terrengplanering

## 1.4 Illustrasjoner

- 1.4.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge:
- Snitt/oppriss som viser forhold til terreng
  - Snitt/oppriss som viser forhold til eksisterende bebyggelse

## 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 2.1 FRITIDSBEBYGGELSE,

#### Felt F-1 og F-2

- Maksimal byggehøyde er +24,5 i F-1 og +22,0 i F-2.

- Det tillates fritidsbebyggelse med gesimshøyde inntil 3,5m og mønehøyde 5,0m målt fra overkant til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng. Gesims får ikke på noe sted være mer enn 5m over terreng. For pulttak og flatt tak tillates gesimshøyde inntil 4,5m målt fra overkant til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng og ikke på noe sted mer enn 5m over terreng. Takpåbygg som ark/oppløft ikke overstige 1/3 av husets lengde.
- Boder, anneks og garasjer skal ikke oppføres lenger fra hovedbygg enn 8,0m.
- Det skal settes av minst 1 parkeringsplass på egen tomt for hvert fritidshus.
- Eksisterende terreng og vegetasjon i formålsområdet skal bevares i størst mulig grad. Furu og løvtrær med SO $\geq$ 0,5m skal bevares, men med unntak for arealer som inngår i BYA-beregningen.
- Kjeller tillates ikke bygget som oppholdsareal.
- Felles avfallsoppsamling skal etableres ved innkjøring.

#### Felt F-3

- Totalt BYA pr eiendom får ikke overskride 130m<sup>2</sup>.
- Det kan bygges garasje med gesimshøyde inntil 3,5m målt fra overkant til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng. Maksimal byggehøyde er +22,0.
- Takform og arkitektonisk uttrykk skal gjenspeile hovedhuset.

### 2.2 ENERGIANLEGG

- Trafo

## 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 3.1 VEG

- Felles privat avkjørsel plasseres som vist på plan. Bredde = 3,0m
- Inngrep i sidearealer langs veien tillates utenfor formålsgrensen, men skal bearbeides og revegeteres før veien kan godkjennes som ferdigstilt.

## 4 GRØNNSTRUKTUR

### 4.1 TURDRAG

- 4.1.1 Eksisterende terreng og vegetasjon i formålsområdet skal bevares i størst mulig grad. Furu og løvtrær med SO $\geq$ 0,5m skal bevares.
- Det skal sikres stier som gir god forbindelse fra veien ved Tallakshavn nr. 51 (gbr 101/81) og fra Tallakshavn nr. 47 (gbr 100/38) fram til veien mellom gbr 101/67 og 101/63. Dette skal også vurderes som en mulig forbedring av Kyststien.
- Sti skal være minst 1,5m bred.
- Eksisterende stier tillates fjernet når erstatning er ferdig etablert.

### 4.2 FRIOMRÅDE

- Det skal etableres et flatt område med sittemuligheter og en flat plen egnet til ball-lek som badminton, mykttennis, petanque eller tilsvarende.

## 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONENE

### 5.1 FRISIKT. H140

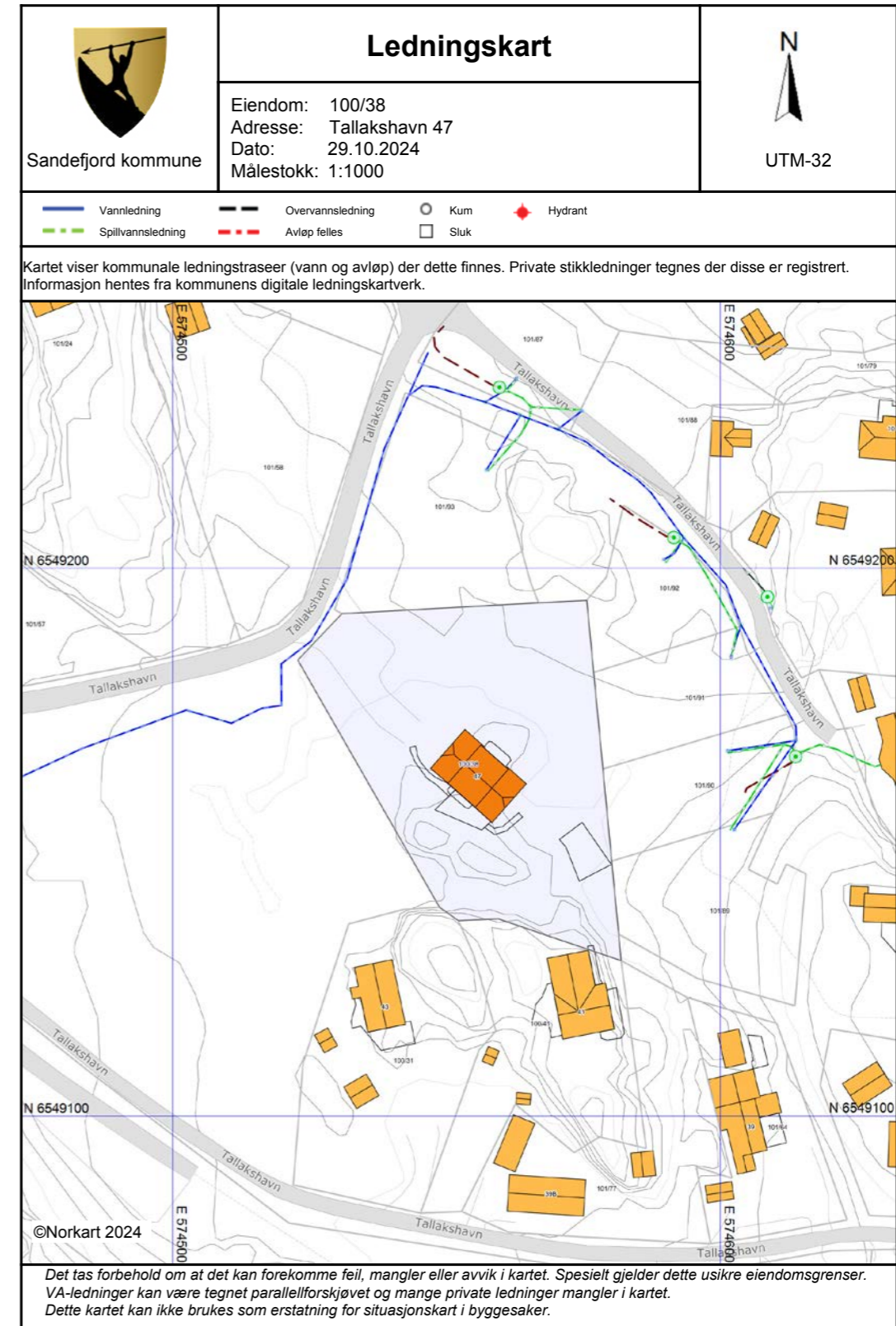
- Det skal være fri sikt 0,5m over terreng. Oppstammede enkeltrær tillates.

### 5.2 LANDSKAP H550

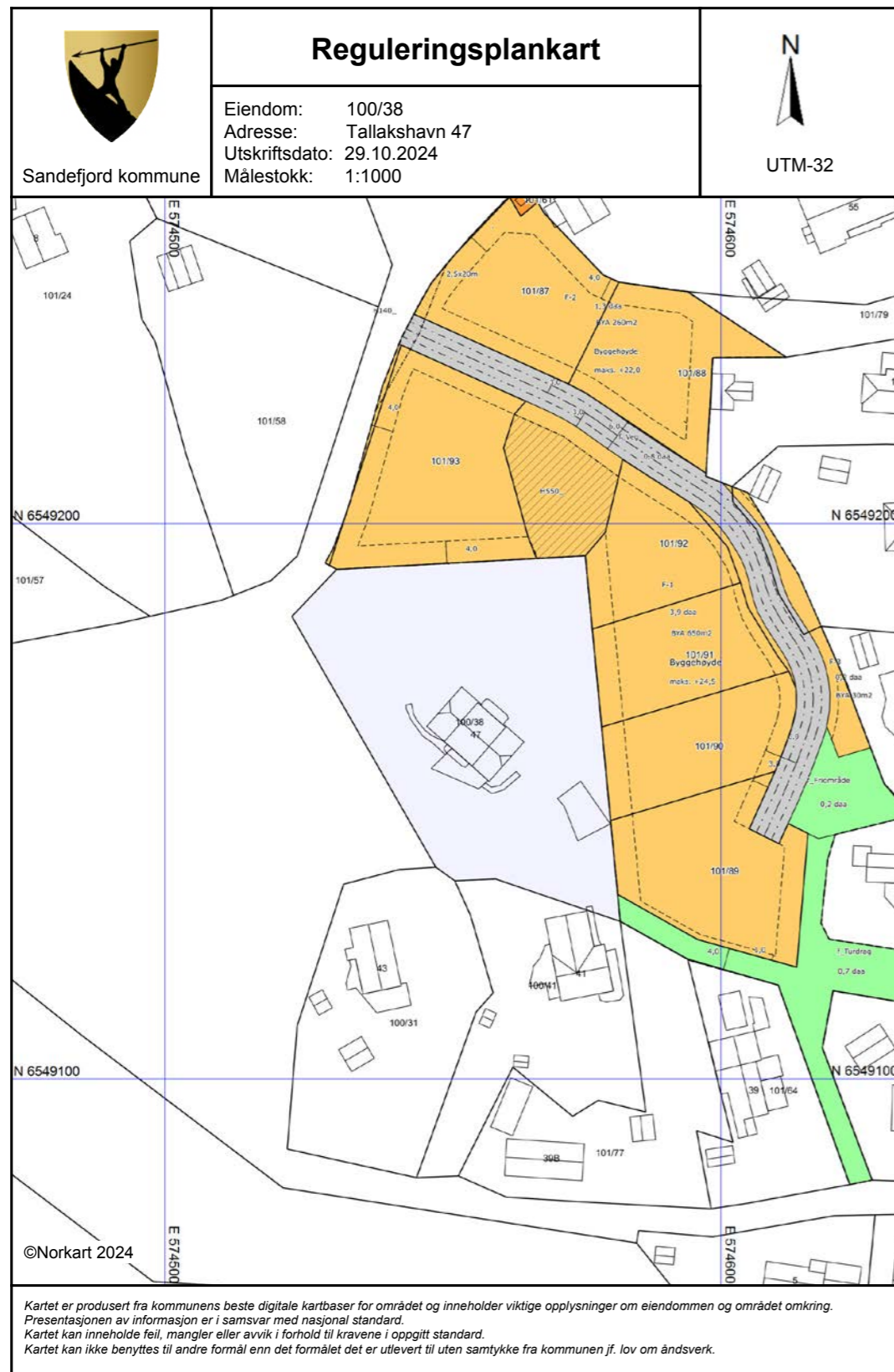
- Eksisterende kolle bevares. Det tillates ikke sprengings- eller byggevirksomhet innenfor sonen.

## 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Før det gis rammetillatelse skal plan om påkobling kommunal vannledning for hele planområdet være godkjent av kommunen.
- Før det gis igangsettingstillatelse til første bygg skal framføring av vannledning være ferdig anlagt med tilgjengelig påkoblingspunkt for senere bebyggelse.
- Før det gis igangsettingstillatelse skal det være opparbeidet rensing av avløpsvann. Plassering skal vises på utomhusplan.
- Før det gis igangsettingstillatelse friområde og turdrag være ferdig etablert.
- Før det gis igangsettingstillatelse skal det være opparbeidet hentested for avfall i henhold til «Forskrift for husholdningsavfall i Sandefjord kommune» (01.06.2011) eller eventuelle lover eller forskrifter som erstatter denne.
- Dersom det er forhold som av praktiske grunner ikke kan etableres før under utbygging må det stilles garanti for gjennomføring.







## Referat allmøte Tallakshavn hytteeierforening 13. juli 2024

### Tilstede:

Schwarz, Larsen, Geir Alfheim, Bratseth, Lilleås, Jørgensen, Abeseth, Dørum, Gjesvik, Algerøy, Petter Bøvre, Yggeseth, Lindtvedt, Jahre, Bård Bøvre Lunde, Helle/Hansen, Gun E. Alfheim, Buksrud; Alfheim/Ringdal, Røset, Trygland

### Ikke tilstede:

Karlberg, Gleditsch, Næss, Hanestad, Grydeland, Dietrichson, Steen/Witzø Klungreseth,

Møteleder: Hugo Abelseth

- Godkjenning av innkalling.  
Saker som ønskes tatt opp under eventuelt.

**Innkallingen ble godkjent.**

- Styret redegjør for aktiviteten siden forrige årsmøte.

**Tom hadde en flott redegjørelse for hva som har skjedd det siste året.**

- Tallakshavn nr 14** hevdet å ha rett til båt plass på brygga. Dette har styret tilbakevist.
- Johan Lindtvedt og Roar L Alfheim** gikk bort i vinter. Styret har sørget for blomster.

Tallakshavn hytteeierforening

- Økonomi

Styret ved Gun hadde en presentasjon over pengebeholdningen i hytteeierforeningen og Tallakshavn Brygge. Det er totalt sett kr 345.000,- på konto. Kontingent er betalt samlet til hytteeierforeningen og mesteparten hører til Tallakshavn Brygge og skal overføres dit.

**Etter overførselen vil det være ca 50.000,- på Tallakshavn hytteeierforening og ca 300.000,- på Tallakshavn brygge. Det er 4-5 som ikke har betalt ennå. Dette blir fulgt opp. Regnskapet ble godkjent etter overførsel fra Tallakshavn hytteeierforening til Tallakshavn brygge som nevnt over.**

- Badetrapp og gressklipping

Noen frivillige til å sette ut og ta inn badetrapp? Og Gressklipping?

**Lilleås og Jørgensen tar seg av å sette ut og ta inn badetrapp pluss vedlikehold av disse. Gressklipping er det flere som har tilgang til.**

- Fastsettelse av kontingent for neste år

Styret foreslår å holde denne uforandret.

Det kom innspill om å øke vei og fellesareal og bonus for deltakelse på dugnad. I år er det flere enn noen gang som ikke har vært med på noen av dugnadene. Dette vurderes til neste år.

Kr 500,- for vei og fellesareal

Kr 300,- i bonus for deltakelse på dugnad

**Kontingenten ble uforandret.**

- Fastsettelse av kontingent for bruk av vei og brygge for hytteeiere uten

båtplass.

**For de som ikke har båtplass ble det bestemt følgende kontingent:**

**Vei og fellesareal kr 500,-**

**Bruk av brygge (uten rett til båtplass): kr 1000,-**

**Bonus for deltakelse på dugnad er kr 300,-**

**Styret forhandler om en «inngangspris» for å bli med i Tallakshavn hytteeierforening. En inngangspris skal være for det som er opparbeidet som gressklipper, bod til utstyr, vedlikehold av vei så langt osv. Styret forelegger forhandlingsresultatet for allmøtet som tar stilling til om prisen er riktig for at nye medlemmer skal tas opp.**

6. Renseanlegg for hytter. Sandefjord kommune er ute og sjekker på hytteområder hvordan utslagsvann/grovvann blir renset i forhold til krav. Jan har/skal ha et møte med som driver med renseanlegg og ser på om det er mulig med noe felles for dette og kloakk. Dette eller om han har noen bedre løsning. Ikke noe pålegg fra kommunen enda, men vi undersøker litt rundt. Dette for å være forberedt om det skulle komme noe krav etter hvert.

**Det var ønske om en komité for å se på dette.**

**Jan Lilleås og Stein Trygsland melte seg som komitémedlemmer. De tar med Tom Jørgensen i arbeidet.**

7. Det er kommet forslag om å lage noen fartsdumper/vannledere på vei nedover. Det går fremdeles litt fort det blir ikke tatt nok hensyn til lekende barn og støvplager.

**Det var ingen motsigelser til forslaget. Fartsdumper og vannledere blir etablert.**

8. Eventuelt

Tallakshavn Brygge

9. Rehabilitering – Jan har fått inn ett tilbud og presenterer det innkomne tilbudet. Jan har fått et prisoverslag av en aktør. Entreprenøren foreslår å sprengte de gamle store brokarene og beholde de tynne. Videre vil de sette opp nye tynne brokar som skal stemples langt ned i grunnen. Fordi det må brukes lekter, blir kostnaden ganske høy. Det er snakk om opp mot 1,3 millioner for å sikre oss opp til 15% prisjustering. Prisen innebærer også rehabilitering av to brokar ytterst på utstikkeren. Da skal brygge være i god stand i mange år framover. Andre aktører har ikke svart.

**I stedet for å fortsette spareplanen (med sparing av kr. 6000 pr. båtplass) og som styret har foreslått å fortsette med, ble det besluttet at styret har fullmakt til å pådra sameiet, ved gå inn på en avtale for å utbedre brygga, opp mot 1.3 millioner inkl mva. Styret fikk fullmakt til å innkreve penger fra sameierne ved behov. Dette kan skje allerede til høsten og før neste allmøte. Medlemmene blir konferert underveis. Deler av rehabiliteringen er basert på dugnad for å få kostnadene ned. Dette gjelder fjerning av tredekket og legging av nytt dekke. Det ble konstatert at bruk av kr. 1,3 mill. vil, i tillegg til bruk av sameiets oppsparte midler, innebære at det i tillegg pr. båtplass må kunne betales i overkant av kr 30.000,- når styret innkaller penger. Halvparten av beløpet må muligens innbetales ved kontraktinngåelse.**

10. Fastsettelse av kontingent for neste år

Styret foreslår å videreføre kontingenten på 6000,- for å sette av til rehabiliteringen.

**Sparing og kontingent for 2025 inngår i beløpet for å rehabilitere brygga.**

**Eventuell sparing, om ikke brygga er i igangsatt, og kontingent tas opp på neste års årsmøte.**

11. Valg av styreleder og styre for Tallakshavn Hytteeier Forening og Tallakshavn Brygge  
Tom Jørgensen fortsetter som styreleder. Jan Lilleås fortsetter. Lise Jahre og Stein Trygsland ble valgt inn i styret. Steinar Lindtvedt tar regnskapet.

12. Valg av valgkomite

**Gun Alfheim og Rolf Ringdahl er i komitéen.**

13. Eventuelt  
Ingenting til eventuelt.

**Alle vedtak og valg var enstemmige.**

**Vedlegg:**

**Aktivitet i sameiet siden forrige årsmøte.**

Vennlig hilsen  
Gun E. Alfheim  
For styret



## 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 eignedom (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-antennene 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. Veggglamper, 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 rabatterte 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-/tomannsbolig, 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 4 200/4 600/5 000 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.



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 opplysningene 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 påregnelig 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.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeklerkjede.



## 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

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

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Tallakshavn 47  
3237 SANDEFJORD

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

**Telefon:** 970 87 056  
**E-post:** thomas.otterbech@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**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

**aktiv.**  
Tar deg videre