



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Hasleskogveien 44B, 3229 SANDEFJORD

**Flott familiebolig i en halvpart av
2-mannsbolig med garasje. 2
stuer, 3 sov. fine uteområder.
Enden av feltet.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.



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

aktiv.
Produced by **DIAKRIT**



Vi har de mest fornøyde kundene

Aktiv Eiendomsmegling og Andebu Sparebank har det til felles at de har svært fornøyde kunder*, og sammen er vi enda bedre. Hos oss får du personlig service og god rådgivning enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Kontakt oss så hjelper vi deg med å realisere boligdrømmen.

*) Ifølge Norstat har Andebu Sparebank Vestfolds mest fornøyde bankkunder 2019. Og ifølge Norsk Kundebarometer har Aktiv de mest fornøyde eiendomsmeglerkundene 2019.

epost@andebu-sparebank.no tlf 33 43 83 00 www.andebu-sparebank.no

En alliansebank i **eika**.





Eiendomsmegler MNEF / Bruktbolig / Partner

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 4 900 000,-
Omkostn.: Kr 141 640,-
Total ink omk.: Kr 5 041 640,-
Selger: Hasleskogveien 44 AS

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
P-rom/BRA: 138/148 m²
Tomtstr.: 806 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 418
Gnr. 47, bnr. 419
Gnr. 47, bnr. 421
Snr. 2

Oppdragsnr.: 1311230195

Flott familiebolig i en halvpart av 2-mannsbolig med garasje.

Hasleåsen. Dette hjemmet utmerker seg med en rekke kvaliteter og en flott, familievennlig beliggenhet. Med uteplass og balkong på begge sider, gir det mulighet for å nyte solen i varmere vær. Boligen, som inkluderer 3 sov, 2 bad, 2 stuer og et nytt kjøkken, har gjennomgått nylig oppussing med nye gulv og malte overflater. Pen belysning fra spotter i taket, vedovn og varmekabler. Planløsningen er gjennomtenkt og ideell for barnefamilier. Med en enkelgarasje og en romslig gårdsplass tilbyr eiendommen praktisk og tilstrekkelig plass. Beliggenheten er trygg og gunstig for barna, plassert ved enden av Hasleskogveien som grenser til naturskjønne områder og skog. Velkommen til Hasleskogveien, hvor dette hjemmet gir deg en herlig kombinasjon av komfort, funksjonalitet og en idyllisk beliggenhet



Innhold

Velkommen4

Bilder6

Plantegninger22

Om eiendommen26

Egenerklæring74

Energiattest79

Nabolagsprofil.....79

Forbrukerinformasjon 107

Budskjema 108

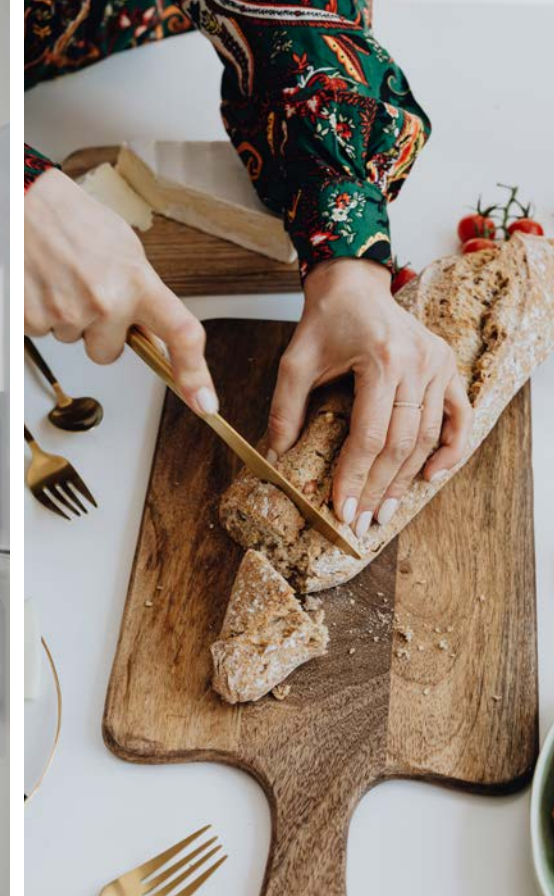


Velkommen inn!



Lys og romslig stue med store vindusflater mot hagen





Kjøkken med god benkplass og plass til kjøkkenbord



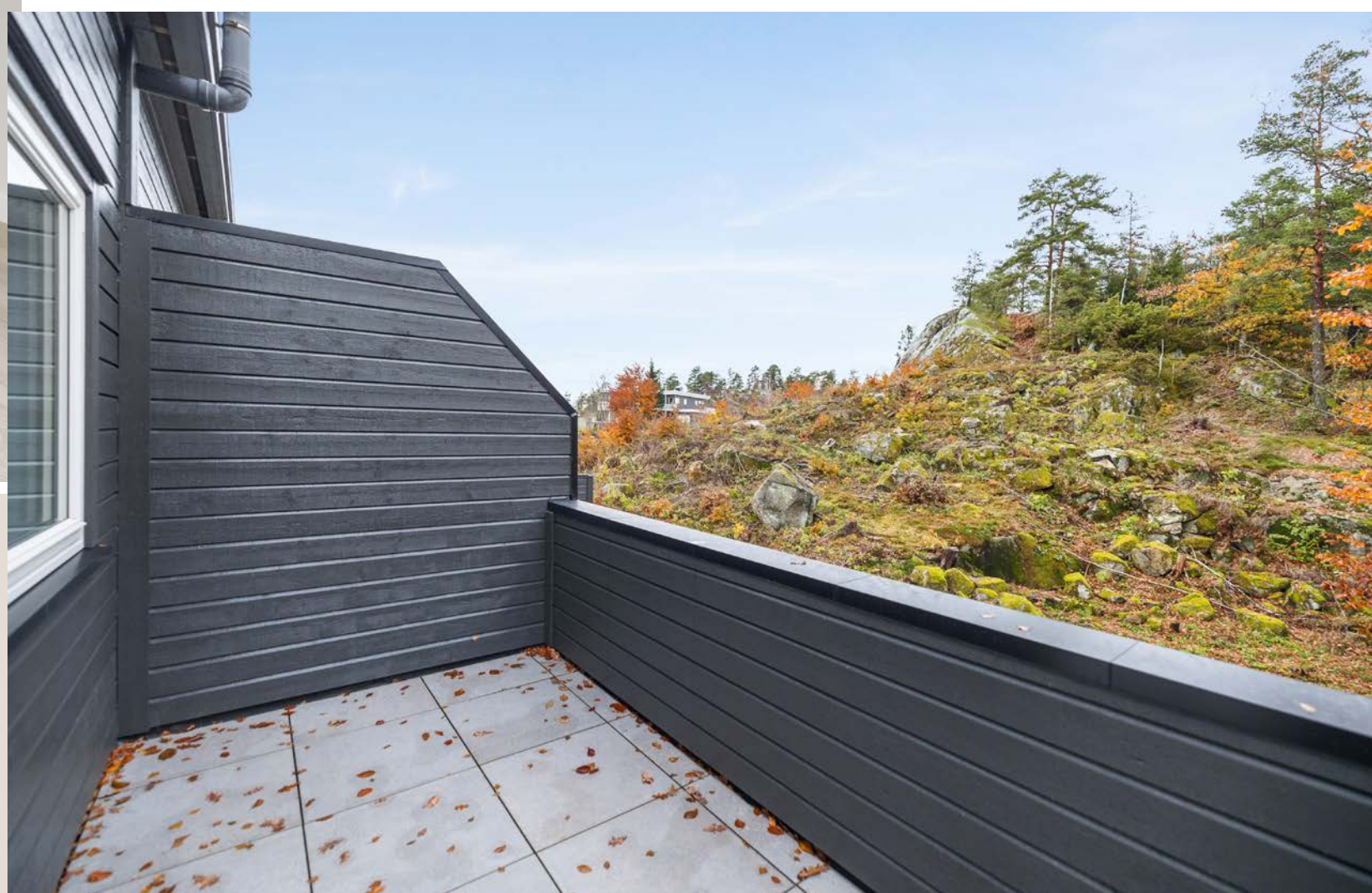


Bad i begge etasjene.





Ekstra stue med utgang til balkong i 2.etasje

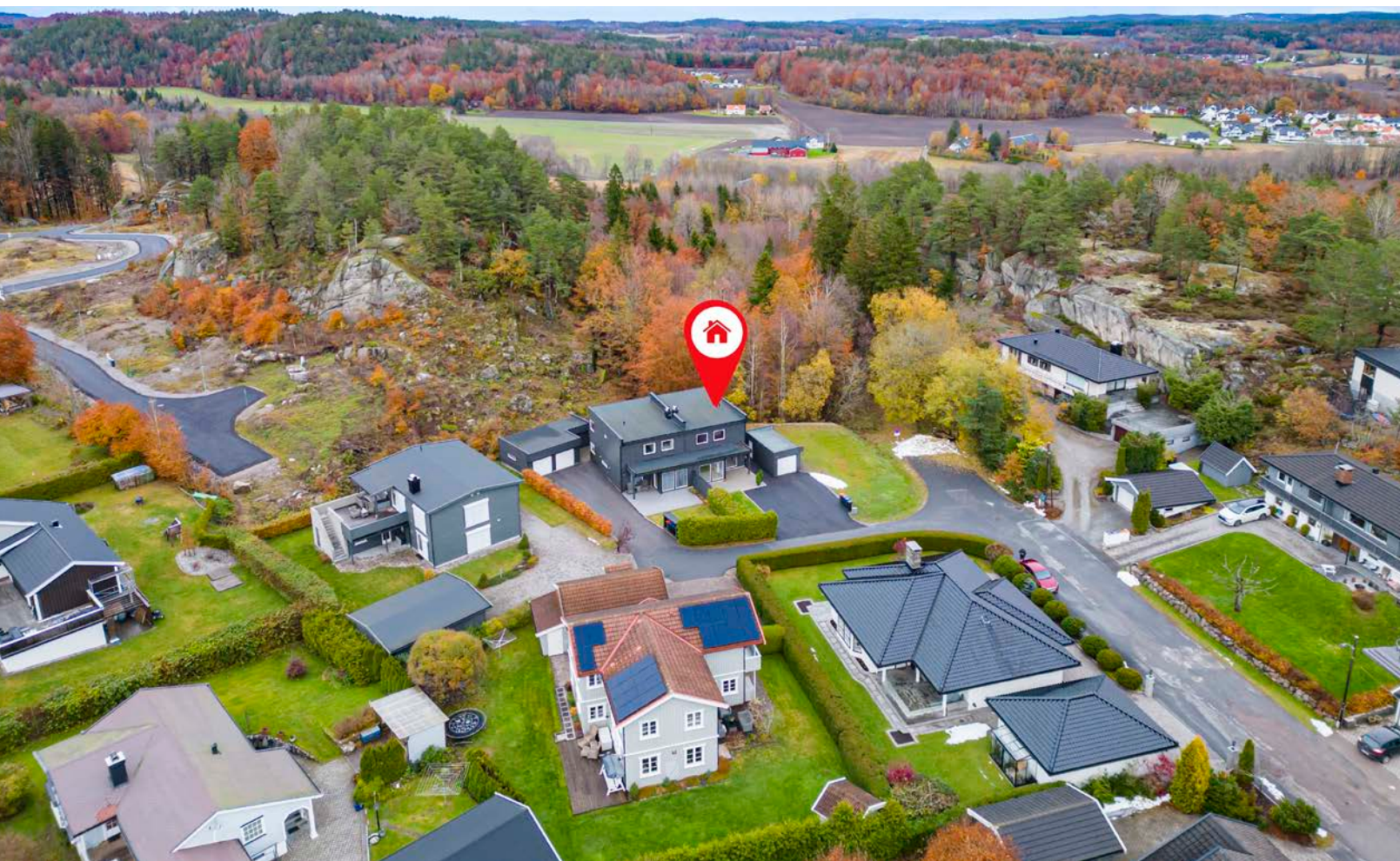




3 romslige soverom



Fredelig og barnevennlig
beliggenhet





Plantegning

1. etasje

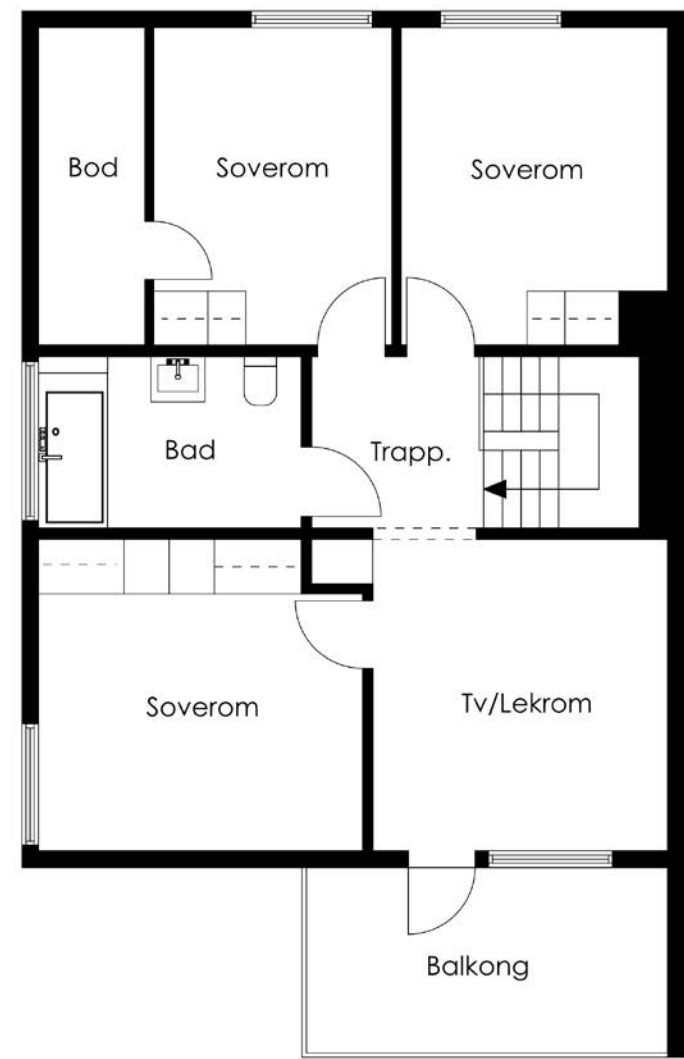


2D tegningen er basert på en tegning av varierende kavlitet og noen avvik kan forekomme.

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

aktiv.
Produced by **DIAKRIT**

2. etasje



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

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

aktiv.
Produced by **DIAKRIT**



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 138 m²
BRA: 148 m²
BTA: 158 m²

Arealbeskrivelse

Leilighet 2mannsbolig
Bruksareal
1. etasje: 81 kvm Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, gang, bod.
2. etasje: 67 kvm Gang, bad, 3 soverom, tv-stue, bod.
Primærrom
1. etasje: 76 kvm Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, gang
2. etasje: 62 kvm Gang, bad, 3 soverom, tv-stue.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

806 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen er fint plassert på en praktis og flat tomt som kombinerer et grønt landskap med nyasfaltert komfort. Gårdsrommet er romslig og tilbyr rikelig med plass for både egen parkering og gjesteparkering. Fra stuen åpner det seg en solrik uteplass, komplett med steinheller og en sjarmerende liten hage med gressplen langs parkeringsområdet, samt en tydelig avgrensning mot naboeiendommen. Den asfalterte gangveien som omgir boligen gir ikke bare en estetisk appell, men også en praktisk tilnærming til og rundt eiendommen.

Bak boligen strekker det seg også et grønt område med plen, som er en del av eiendommen. Utearealet er enkel å vedlikeholde og krever minimalt med arbeid for å opprettholde sitt velstelte og ryddige utseende. Beliggenheten er ideell, plassert ved enden av boligfeltet med en naturskjønn grense mot skogen og slutten av Sandskjærli.

Det oppgitte tomtearealet er felles for begge enhetene i 2-mannsboligen. Hver av de to enhetene, nr. 44 A og B, har sin egen ideelle halvdel ut fra delelinjen på boligen, og eiendomsgrensene er nøyaktig markert på eiendomskartet som gir trygghet og klarhet. (gnr/bnr. 47/418).

Gbnr. 47/419 er 397,30m2.
Gbnr. 47/419 er fellestomt som eies av Hasleskogveien 38, 40, 42, 44a og 44b i fellesskap. Garasjen til 44b er noe over grensen til denne tomten. Kjøper overtar dette slik det står og er opplyst. Det kan se ut som garasjen er bygget i grensen og takutstikket er over grensen. Det er lagt ut tomter i Sandskjærli. Her ligger det en tomt som grenser til 2-mannsboligen. Denne vil på sikt bli utbygd. Det er ikke søkt om spesifikt bolig på denne tomten i skrivende stund.

Fellestomt gbnr. 47/421 er 145m2.

Beliggenhet

Denne halvdelen av en 2-mannsbolig nyter en fantastisk beliggenhet ved enden av et populært boligområde. Her er det ingen gjennomkjøringstrafikk, noe som gjør det til et trygt og sikkert sted for barna å leke. Med skogen som en beroligende nabo i nord og det resterende boligfeltet mot sør, tilbyr denne eiendommen virkelig en ideell beliggenhet. Direkte utenfor døren åpner det seg

turområder, og området Hjertås og Hasle er kjent for sine fantastiske lysløyper både sommer og vinter.

Denne beliggenheten er spesielt gunstig for barnefamilier, med enkel tilgang til de fleste nærliggende skoler. Breidablikk ungdomsskole ligger under 10 minutters gange fra huset og tilbyr ikke bare utdanning, men også idrettsbaner som er tilgjengelige både i skoletiden og på fritiden for beboerne i nærheten. Flere barneskoler, inkludert Unneberg, Mosserød og Sande barneskole, ligger innenfor omtrent samme avstand, og det er flere nærliggende barnehager.

Med sentrum bare 3 km unna, har man tilgang til alle sentrumsfasiliteter som Sandefjord er kjent for. Likevel, for dagligvarer og nødvendigheter, er Nedre Hasle bare en kort tur unna, med Coop Extra, Europris, Vitus apotek, og flere håndverksbedrifter. For de som foretrekker en mer eksklusiv handletur, ligger også Meny Hasle i nærheten. Dette herlige nabolaget ønsker deg velkommen med åpne armer.

Adkomst

Fra Haslebakken ta inn til høyre inn Brentåsveien, ta så 2 vei til venstre inn Hasleskogveien, kjør helt til enden. Boligen ligger som første bolig ved siden av snuplassen og fellesarealet. Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Dette veletablerte boligområdet utgjør en smakfull kombinasjon av eneboliger, tomannsboliger og småhus, og danner et nydelig og variert villaområde. Boligene i dette området kommer i alle størrelser, og dette skaper en herlig variasjon som imøtekommer ulike livssituasjoner.

Dette villaområdet har en særegen skjønnhet, med nøye utformede boliger som kompletterer hverandre og danner et estetisk tiltalende helhetsbilde. Mangfoldet av boligstørrelser og stiler gir området en karakteristisk sjarm, og det fungerer som et ideelt hjem for en bred befolkningsgruppe.

Enten det er ensomme som søker ro og komfort, barnefamilier som ønsker et livlig og trygt miljø, eller eldre som verdsetter bekvemmeligheten av et velutviklet område, gir dette villaområdet en inkluderende atmosfære. Det er et sted der ulike generasjoner og livsstiler smelter sammen, og der naboer kan glede seg over den rike variasjonen som omgir dem. Boligområdet blir dermed ikke bare et sted å bo, men et pulserende fellesskap der mangfoldet blir anerkjent og verdsatt.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere nærliggende barnehager, Flere barneskoler, inkludert Unneberg, Mosserød og Sande barneskole, ligger innenfor omtrent samme avstand, Ungdomskolen ligger nærmest ca. 1 km. unna

Skolekrets

Det er flere barnehager i umiddelbar nærhet, og flere barneskoler, deriblant Unneberg, Mosserød og Sande barneskole, befinner seg omtrent innenfor samme avstand. Den nærmeste ungdomsskolen Breidablikk som er bare ca. 1 km unna.

Offentlig kommunikasjon

Flere bussholdeplasser ligger i umiddelbar nærhet av boligen og betjenes av ruter som følger Ringveien og fører inn til sentrum. Sentrum, som ligger omtrent 3 km unna, huser en viktig togstasjon med forbindelser til ulike destinasjoner. Togstasjonen tilbyr ruter sørover til Skien og nordover til Tønsberg,

Drammen, Oslo, Gardermoen, og videre til Lillehammer.

Torp flyplass, kun 6 km fra boligområdet, er et betydningsfullt knutepunkt med et mangfold av innenriksruter samt forbindelser til flere ledende europeiske flyplasser. Dette åpner opp muligheten for reiser som strekker seg over hele verden, og gir boligområdet en praktisk tilknytning til et bredt spekter av internasjonale destinasjoner.

Bygningssakkyndig
Thorbjørn Andersen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Vertikalt delt to-manns bolig oppført i 2007. Boligen er over to plan med tilkomst i 1. etg. Til boligen er det en 20 m2 frittliggende garasje. Boligen fremstår for det meste som orginal fra byggeår. Det har etter vært setninger i boligen. Det er i 2023 utført pæling innvendig i deler av boligen. det ble da støpt nytt gulv i stue. Fremtidige eiere anbefales å sette seg inn i disse forhold.

Utvendig:
Taket er tekket med PVC foliebelegg. Taktekkingen er fra byggeår. Boligen har takrenner og nedløp i lakert stål. Boligen er oppført av tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning. Boligen har pulttak av tradisjonelle trekonstruksjoner. Konstruksjonen er lukket.

.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Boligen har isolert malt ytterdør. I boligen er det malte terrassedører med glassfelt. Til boligen er det en steinlagt uteplass med tilkomst fra stue. Til boligen er det en 8 m2 terrasse med tilkomst fra stue 2. etg. Terrassen har betongheller på gulv og rekkverk med liggende kledning.

Innvendig:
Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett.
Vegg: Slette malte flater.
Tak: Slette malte flater.

Boligen har betongdekke mot grunn. Boligens etasjeskiller mot 2. etg. er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv. Bygget er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger. I boligen er det en ett-løps ellementpipe. Til pipen er det i stue montert en rentbrennende vedovn. I boligen er det en malt tretrapp. Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

Våtrom:
Bad 1.etasje:
Bad/wc med tilkomst fra entre. I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnidje og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

200L VV bereder er plassert i rommet. Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Tak: Slette malte flater.

Bad 2.etasje:
Bad/wc med tilkomst fra entre. I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og badekar. Rommet er ventilert med ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Tak: Slette malte flater.

Kjøkken:
Kjøkkenen i åpen løsning med gang. Kjøkkeninnredning med malte speildørsfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer. Mekanisk ventilator over platetopp

Tekniske installasjoner:
Boligen har vann og avløpsrør i plast. Boligen har ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg. I boligen er det en 200L VV bereder. I boligen er det sentralstøvsugeranlegg. Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gang.

Tomteforhold:
Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert. Nedgravde drencsystemer er ikke synlig, men er antagelig utført med perforerte drencrør i plast.

Dreneringen er fra byggeår. Bygningen er fundamentert på isolert støpt plate på mark. Terrenget rundt boligen er flatt. Terrenget rundt boligen var snødekket på bafaringen og ikke fulstendig inspisert. Boligens utvendige vann og avløpsledninger er antagelig av plast. Utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår.

Garasje:
Til boligen er det en 20 m2 garasje. Garasjen har tilkomst fra leddport med motor og sidedør. Garasjen er fundamentert med støpt plate og oppkantblokk i betong. Reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning. Garasjen har pulttak av plassbyggde trekonstruksjoner med finer som undertak. Det ble på befaringen registrert:
- Fukt i undertak ved takutstukk.
- Det kommer noe vann inn langs gulv under oppkantblokk på vegg. Deler av garasjen ligger inne på naboeiendommen.

Tomannsbolig:
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Entre er et innbygget takoverbygg som ikke er byggemeldt. Entreen er ikke tegnet inn på tegningene.

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

Informasjon ovenfor er hentet fra tilstandsrapport avholdt 30.10.2023 av Thorbjørn Andersen. Se vedlagt rapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Selger kjøpte huset på setningsskader. Det er nå pelet til fjell for grunnmur og det er støpt nytt gulv i stue.
- Teddy Elektro har sjekket det elektriske anlegget og rettet på det som var feil.
- Faglært har skiftet tekking på terrasse i 2. etasje.
- Det kommer ny enebolig bak tomannsboligen.

Innhold

Romfordeling:

1. etg:

Stue 32,9 m2

Kjøkken 17,1

Gang 15 m2

Bad 7 m2

Entre 2,67

Bod 4,7 m2

2. etg:

Stue/gang 20,7 m2

Bad 5,6 m2

Soverom 9,3 m2

Soverom 10,7 m2

Soverom 12 m2

Bod 4,65

Garasje:

20 m2 (s-rom)

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk

kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Arealangivelser er hentet fra vedlagt tilstandsrapport avholdt 30.10.2023 av Thorbjørn Andersen.

Standard

Dette hjemmet kan skryte av en gjennomgående pen standard, med nylig oppgraderte gulv som strekker seg over store deler av boligen. Kjøkkenet er moderne med nye hvitevarer og tilstrekkelig plass til en spiseplass for hele familien, og det rommer en herlig romslighet.

De velproporsjonerte soverommene gir god plass, og ett av dem har til og med et eget walk-in closet eller bod, som gir ekstra lagringsmuligheter. De to flotte badene inkluderer et kombinert bad og vaskerom, og gir en ekstra luksusfaktor til boligen. I tillegg til den romslige stuen med vedfyring, er det et praktisk vindfang, en gang, en tv-stue i andre etasje og en ekstra bod i første etasje ved gangen.

Enkelgarasjen med tilhørende lagringsplass gir bekvemmelighet og funksjonalitet. Boligen, bygget i 2007, regnes som relativt ny i boligsammenheng og har gjennomgått omfattende forbedringer. Grunnet tidligere skjevheter har utbygger tatt tilbake boligen fra en tidligere kjøper for å utbedre eventuelle feil. Boligen har nå fått solid forankring til fjellet, og alle eventuelle følgefeil er grundig rettet opp. En detaljert rapport gir en utfyllende beskrivelse av disse forbedringsarbeidene.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger

informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. Forhold som har fått TG2 og kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Det er avvik:

Det mangler musetetting bak kledning på enkelte plasser.

Lufting bak kledning er stengt eller begrenset på enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det bør monteres musetetting bak kledning der hvor det mangler. Det bør åpner for lufting på plasser hvor lufting bak kledning er delvis eller helt stengt.

Utvendig > Dører:

Det er avvik:

Det er noe tegn til svelling og krakelering utvendig på inngangsdør.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Døren bør males slik at svekking og krakelering stoppes.

Utvendig > Terrasse 2. etg.:

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Rekkverkshøyde er 93 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

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

Rekkverket er 93 cm som er lavere en dagens forskrift som er 100 cm

Innvendig > Overflater:

Det er avvik:

Det er løse fliser, bom og skader på fliser i gang og kjøkken.

Det er noe sprekker i tak i 1. og 2. etg.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Løse fliser bør festes.

Skadede fliser bør skiftes ut.

Løse fliser eller fliser med bok kan tyde på underliggende årsaker, eller det kan være en konsekvens av setninger i bygget.

Innvendig > Etasjeskiller:

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

Det er 15 mm høydeforskjell på gulv ved trapp.

Det er glipe under gulvlist ved pipe og vegg på soverom i 2. etg.

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.

Innvendig > Radon:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker

på pipe.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Det er avvik:

Det er sprekk i silicon i hjørne på fliser ved baderomsinnredning.

Det er en del skruehull i fliser på vegg. Det antas at event. membran er brukt ved skruehull.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Forholdet med sprekk i siliconfuge i hjørne bør refuges og følges med.

Skruehull i fliser bør forsegles.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv:

Det er avvik:

Det er sprekk i siliconfuger i overgang mellom gulv og vegg ved vaskeservant.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det kan antas at membran bak fliser er sprukket sammen med fugene.

Siliconfuger bør fjernes og det bør undersøkes om membran er sprukket. Det bør refuges.

Årsak er ukjent, men det kan tenkes at det er en sammenheng mellom tidligere setninger og sprekker.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og

tettesjikt:

Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider med membran.

Det er ikke synlig membran i sluk.

Det er ikke mansjetter rundt rørføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det bør forsøkes å fremskaffe dokumentasjon på membranarbeider.

Rørgjennomføringer i vegg som ikke har mansjett bør forsegles slik at fukt ikke kommer inn i konstruksjonen.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og

tettesjikt:

Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider med membran.

Det er ikke synlig membran i sluk.

Det er ikke mansjetter rundt rørføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det bør forsøkes å fremskaffe dokumentasjon på membranarbeider.

Rørgjennomføringer i vegg som ikke har mansjett bør forsegles slik at fukt ikke kommer inn i konstruksjonen.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende

konstruksjoner våtrom:

Det er avvik:

Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sansynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og

innredning:

Det er avvik:

Det er ikke siliconfuge mellom benkeplate og vaskeservant.

Det er løse fliser og skade på fliser på gulv.

Det er noe mursement på fliser på gulv.

Tre av spottene i tak virker ikke.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Overgang mellom benkeplate og vegg bør fuktsikres med silicon.

Løse fliser bør festes.

Fliser med skade bør skiftes ut.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke ventilasjon i gang, entre og bod i 1. etg.

Det er ikke ventilasjon i stue/gang og bod i 2. etg.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det bør som et minimum være ventilasjon i alle rom som er ment for varig opphold.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er avvik:

Det er en bulk/skade utvendig på VV bereder.

Berederen var ikke tilkoblet strøm på befaringsdagen og er derfor ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Om berederen bevirker antas skaden ikke å ha betydning.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/ gulv mot grunn:

Det er avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med

bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele

rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en

lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med

bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt skjevheter i stue på ca 10mm. Noe mer lokalt rundt pipe.

Det er skjevheter i gang på 20mm.

Det er skjevheter i gulv i bod 1. etg på over 30mm

innenfor 2m.

Det har vært setningsskader i bygget. Eier har i senere tid utført tiltak som peling under deler av bygningen.

Konsekvens/tiltak:

- 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.

Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti om at setningene er stabilisert og stoppet.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen

iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei.

2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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? Ja. Røykvarslere var demontert på befaringsdagen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.
Det medfølger:
- Oppvaskmaskin
- Platetopp
- Ovn
- Kjøleskapp

Moderniseringer og påkostninger
Nyere gulver i store deler av boligen 2023
Nytt kjøkken i 2023
Overflatebehandlet og malt 2023
Ny asfaltert gårdsplass 2023

Modernisert/Påkostet år
2023

TV/Internett/Bredbånd
Fiberaccess. Alitbox

Parkering
I garasje og innkjørsel.

Energi

Oppvarming
Det er gulvvarme i 1.etg. og bad 2.etg.
Vedfyring.

Piper og ildsteder:
Det foreligger ingen data om utført tilsyn på ildstedet.
Forrige feiing ble utført 01.12.2022.

Energikarakter
D

Energifarge
Oransje

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 13 071

Kommunale avgifter år
2023

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

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

Det tas forbehold om at det kan være avvik i kommunens registre i forhold til den faktiske

situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med.

Formuesverdi primær
Kr 1 036 592

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundær
Kr 3 731 730

Formuesverdi sekundær år
2021

Andre utgifter
Forsikring, tv, Internett, strøm, kommunale avgifter, utgifter ifm hold og vedlikehold av felles eiendommer.
Obs: Dette er ikke en uttømmende liste.

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

Boenheten
Eierbrøk
1/2

Felleskostnader inkluderer
Det er ikke opprettet sameie for tomannsboligen og

heller ingen felleskostnader.

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 47, bruksnummer 418, seksjonsnummer 2 i Sandefjord kommune.Gårdsnummer 47, bruksnummer 419 i Sandefjord kommune.Gårdsnummer 47, bruksnummer 421 i Sandefjord kommune.

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

3804/47/418/2:
15.06.2006 - Dokumentnr: 3728 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3804 Gnr:47 Bnr:418
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2007 - Dokumentnr: 379319 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/2

15.06.2006 - Dokumentnr: 3728 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3804 Gnr:47 Bnr:418

Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2007 - Dokumentnr: 379319 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig og garasjer.

Det foreligger innvendige og utvendige tegninger av tomannsbolig, datert juni 2006.

Det foreligger innvendige og utvendige tegninger av garasje, datert 07.07.2006.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.10.2007.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Kjøper må påregne kostnader for montering av vannmåler da Sandefjord kommune vil innføre dette på alle eiendommer i kommunen.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Hasleskogveien 40, 42, 44a og 44b har innkjøring fra en avstikker fra Hasleskogveien. Denne veien eies i fellesskap av tidligere nevnte eiendommer.

For å komme til gbnr. 47/421 må man kjøre over gbnr 47/420. Denne eiendommen er privat og det anbefales å tinglyse en veirett for de berørte eiendommene.

Ihht 15.06.2006 - Dokumentnr: 3728 - Best. om

vann/kloakkledn. har gbnr. 47/416, 417, 415 og 418

rett til å føre vann- og avløpsledninger med til hørende innretninger til sine eiendommer over gbnr. 47/421. Ved fremføring og senere vedlikehold eller fornyelse av ledningene, forplikter eierne av ledningen seg til å sette eiendommen i samme stand som før arbeidene tok til.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan/ Kommunedelplan:

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen (21.09.2023) er avsatt til boligbebyggelse (nåværende) og ras- og skredfare.

Eiendommen er ikke omfattet av noen gjeldende reguleringsplan.

Kommentar: Det foreligger vedtatt reguleringsplan for Sandskjæråsen (gbnr. 47/9). Planen legger til rette for ny boligbebyggelse. I vestre del av planområdet planlegges det småbebyggelse. I området oppover i Sandskjæråsen legges det opp til en høyere utnyttelse i form av terrassert bebyggelse. Toppene på Sandskjæråsen skal ikke bebygges.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
122 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 900 000,00))

141 640,- (Omkostninger totalt)

5 041 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr141640

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 3 200/3 500/3 600 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 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14000,- oppgjørshonorar kr 5900,- og visninger kr 1000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utgifter ifm utført arbeid.

Alle beløp er inkl. mva.

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

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

Salgsoppgavedato
20.11.2023

Hasleskogveien 44B

Nabolaget Hasleskogen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Drakeåsvei Hasleskogvei Linje 139	3 min 0.2 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	6 min 2.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	13 min

Skoler

Mosserød skole (1-7 kl.) 371 elever, 22 klasser	5 min 2.5 km
Gokstad skole (1-7 kl.) 312 elever, 21 klasser	5 min 3 km
Mokollen skole (1-10 kl.) 65 elever, 7 klasser	6 min 2.7 km
Sande skole (1-7 kl.) 245 elever, 13 klasser	6 min 2.7 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	8 min 4.5 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	8 min 4.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

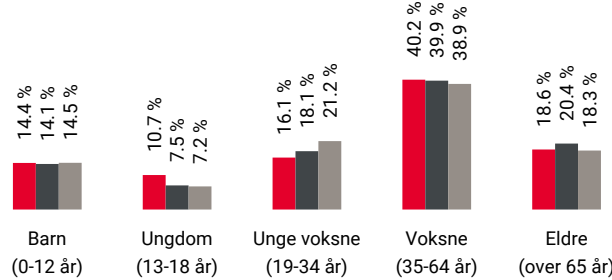
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hasleskogen	722	274
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sverstad barnehage (1-5 år) 28 barn	11 min 0.9 km
Breidablikk kanvas-barnehage (1-5 år) 52 barn	17 min 1.2 km
Trudvang barnehage (0-5 år) 72 barn	21 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Haslebakken Post i butikk	20 min 1.6 km
Meny Haslesenteret PostNord	25 min 2 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



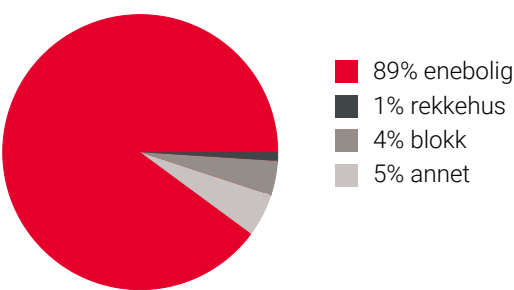
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 93/100

Sport

Frøyas vei Balløkke Ballspill	10 min 0.8 km
Breidablikk ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	11 min 0.8 km
EVO Sandefjord Øst	6 min
Pro Gym Sandefjord	7 min

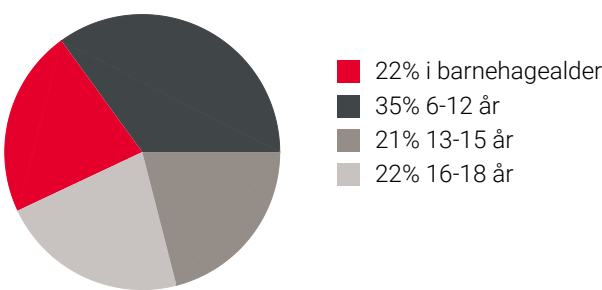
Boligmasse



Varer/Tjenester

Hvaltorvet Kjøpesenter	7 min
Vitusapotek Sandefjord	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

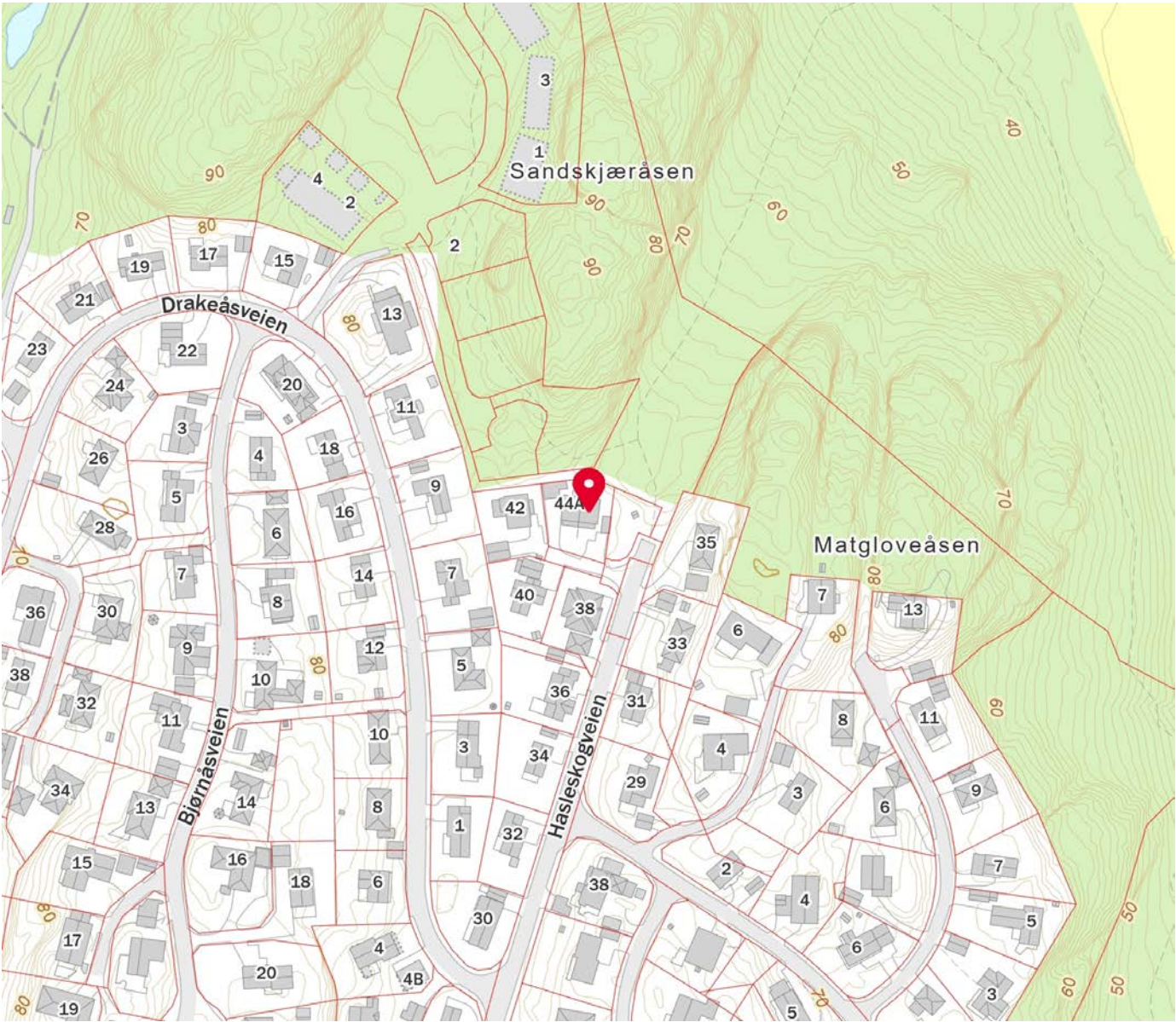
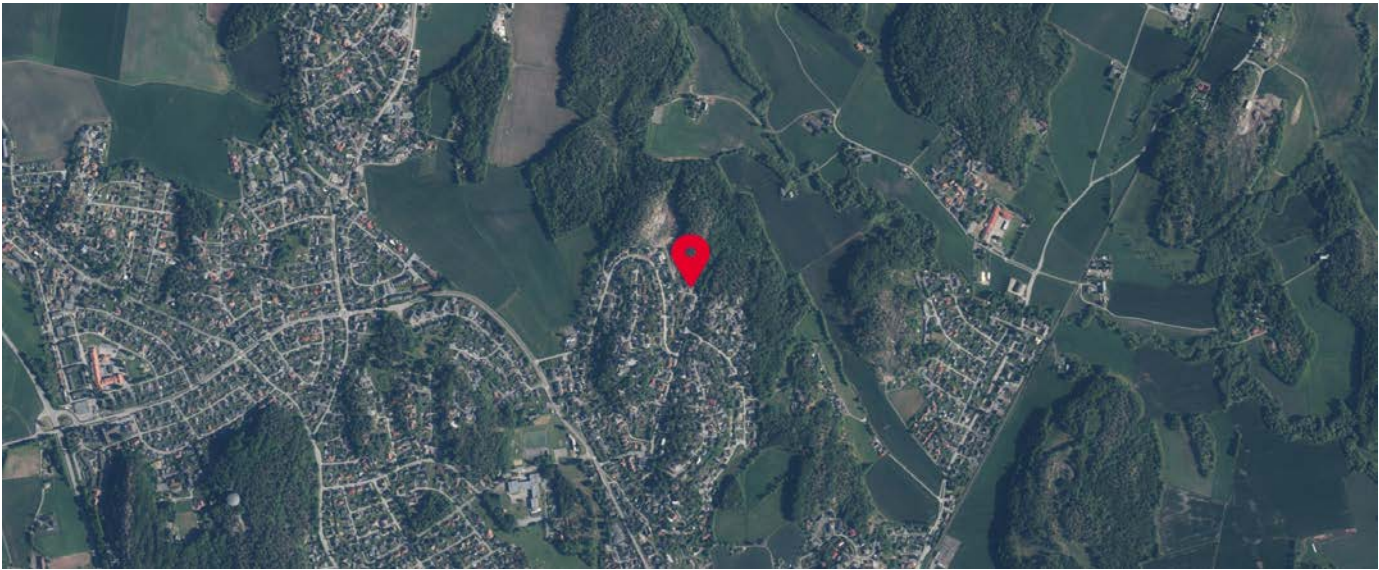


0%	43%
Hasleskogen	
Sandefjord	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Sandefjord

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

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

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

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

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

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

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

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

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





Bugårdsparken i Sandefjord

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

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

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

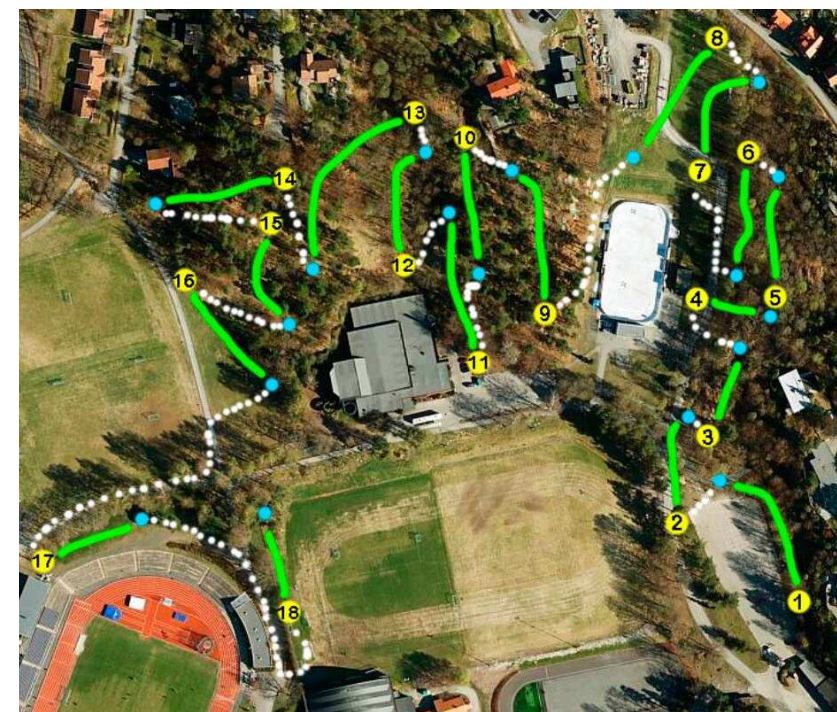
visitvestfold.com.

Frisbeegolf Bugården

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



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



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



10 toppturer i Sandefjord

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

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

Varighet: Turen tar 5-6 timer pluss pauser.

Vanskelighetsgrad: Middels

De 10 toppene

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

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

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



Tilstandsrapport

📍 Hasleskogveien 44 B, 3229 SANDEFJORD

📖 SANDEFJORD kommune

gnr. 47, bnr. 418, snr. 2

Areal (BRA): Tomannsbolig 148 m², Garasje 20 m²



Befaringsdato: 30.10.2023 Rapportdato: 17.11.2023 Oppdragsnr.: 20641-1376 Referansenummer: MM9191

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen Vår ref: Thorbjørn Andersen





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.



Norsk takst

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

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

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

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

TA Takst og Eiendom AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Vertikalt delt to-manns bolig oppført i 2007.
Boligen er over to plan med tilkomst i 1. etg. Til boligen er det en 20 m2 frittliggende garasje.

Boligen fremstår for det meste som orginal fra byggeår.

Det har etter vært setninger i boligen. Det er i 2023 utført pæling innvendig i deler av boligen. det ble da støpt nytt gulv i stue.
Fremtidige eiere anbefales å sette seg inn i disse forhold.

Tomannsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med PVC foliebelegg.
Taktekkingen er fra byggeår.

Boligen har takrenner og nedløp i lakert stål.

Boligen er oppført av tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.
Boligen har pulttak av tradisjonelle trekonstruksjoner. Konstruksjonen er lukket.

.
Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.

Boligen har isolert malt ytterdør.
I boligen er det malte terrassedører med glassfelt.

Til boligen er det en steinlagt uteplass med tilkomst fra stue.

Til boligen er det en 8 m2 terrasse med tilkomst fra stue 2. etg.
Terrassen har betongheller på gulv og rekkverk med liggende kledning.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett.
Vegg: Slette malte flater.
Tak: Slette malte flater.

Boligen har betongdekke mot grunn.
Boligens etasjeskiller mot 2. etg. er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

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

I boligen er det en ett-løps ellementpipe.
Til pipen er det i stue montert en rentbrennende vedovn.

I boligen er det en malt tretrapp.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad/wc med tilkomst fra etre.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnidje og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.
200L VV bereder er plassert i rommet.

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

Bad
Bad/wc med tilkomst fra etre.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og badekar.

Rommet er ventilert med ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken i åpen løsning med gang.
Kjøkkeninnredning med malte speildørsfronter,
laminat benkeplate, stål oppvaskum, mekanisk
ventilator og integrerte hvitevarer.
Mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vann og avløpsrør i plast.

Boligen har ventilasjon fra balansert
ventilasjonsanlegg.

I boligen er det en 200L VV bereder.

I boligen er det sentralstøvsugeranlegg.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap
er plassert i gang.

Oppvarming:
Det er gulvvarme i 1. etg. og bad 2. etg.
Vedfyring.

TOMTEFORHOLD

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke
vurdert.

Nedgravde drens-systemer er ikke synlig men er
antagelig utført med perforerte drencrør i plast.
Dreneringen er fra byggeår.

Bygningen er fundamentert på isolert støpt plate
på mark
Terrenget rundt boligen er flatt.

Terrenget rundt boligen var snødekket på
bafaringen og ikke fullstendig inspisert.

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er
antagelig av plast.
Utvendige vann og avløpsledninger er fra
byggeår.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	81	76	5
2. etasje	67	62	5
Sum	148	138	10
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	20	0	20
Sum	20	0	20

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Tomannsbolig

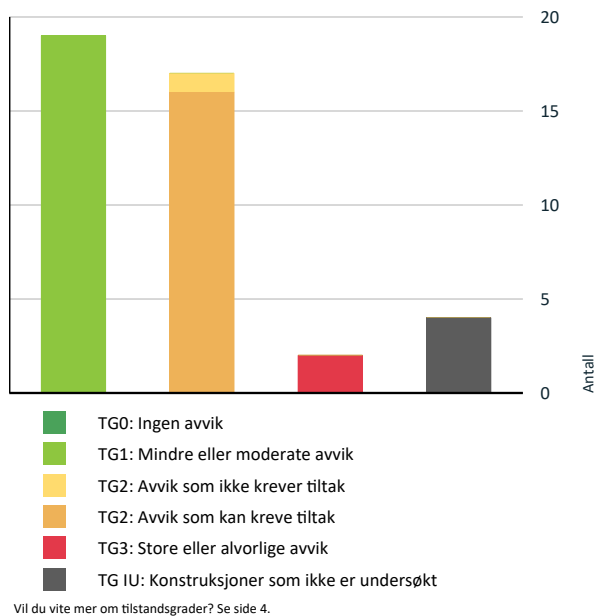
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Entre er et innbygget takoverbygg som ikke er byggemeldt. Entreen er ikke tegnet inn på tegningene.

Garasje

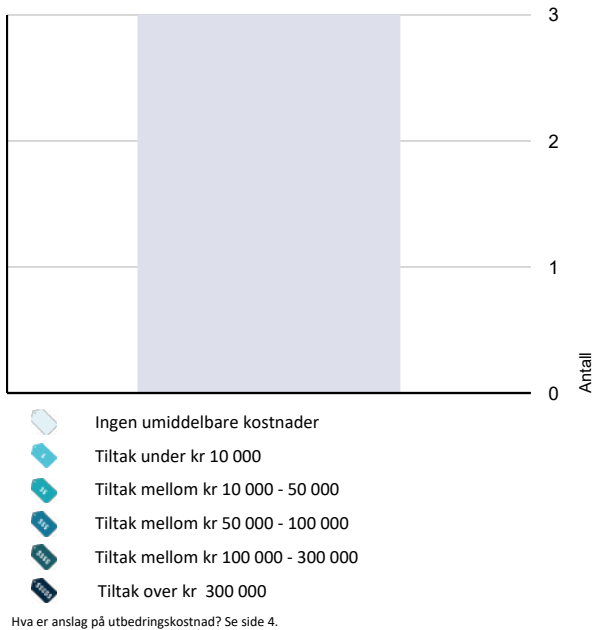
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**
Det er avvik:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt skjevheter i stue på ca 10mm. Noe mer lokalt rundt pipe.
Det er skjevheter i gang på 20mm
Det er skjevheter i gulv i bod 1. etg på over 30mm innenfor 2m

Det har vert setningsskader i bygget. Eier har i senere tid utført tiltak som pæling under deler av bygningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takteking**
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Taktekkingen var snødekket på befaringen og derfor ikke inspisert.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Uteplassen var dekket med snø på befaringsdagen og derfor ikke målt eller inspisert.

- Tomteforhold > Terrengforhold**
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold > Setninger i grunn og bolig.**

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
 Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side	Det er avvik: Det mangler musetetting bak kledning på enkelte plasser. Lufting bak kledning er stengt eller begrenset på enkelte plasser.
 Utvendig > Dører Gå til side	Det er avvik: Det er noe tegn til svelling og krakelering utvendig på inngangsdør.
 Utvendig > Terrasse 2. etg. Gå til side	Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er 93 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm.
 Innvendig > Overflater Gå til side	Det er avvik: Det er løse fliser, bom og skader på fliser i gang og kjøkken. Det er noe sprekker i tak i 1. og 2. etg.
 Innvendig > Etasjeskiller. Gå til side	Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er 15 mm høydeforskjell på gulv ved trapp. Det er glipe under gulvlist ved pipe og vegg på soverom i 2. etg.
 Innvendig > Radon Gå til side	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side	Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
 Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side	Det er avvik: Det er sprekke i silikon i hjørne på fliser ved baderomsinnredning. Det er en del skruehull i fliser på vegg. Det antas at event. membran er brukt ved skruehull.

 Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side	Det er avvik: Det er sprekke i siliconfuger i overgang mellom gulv og vegg ved vaskeservant.
 Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	Det er påvist andre avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider med membran. Det er ikke synlig membran i sluk. Det er ikke mansjetter rundt rørføringer i vegg.
 Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	Det er avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider med membran. Det er ikke synlig membran i sluk. Det er ikke mansjetter rundt rørføringer i vegg.
 Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side	Det er avvik: Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.
 Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side	Det er avvik: Det er ikke siliconfuge mellom benkeplate og vaskeservant. Det er løse fliser og skade på fliser på gulv. Det er noe murelement på fliser på gulv. Tre av spottene i tak virker ikke .
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side	Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke ventilasjon i gang, entre og bod i 1. etg. Det er ikke ventilasjon i stue/gang og bod i 2. etg.
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side	Det er avvik: Det er en bulk/skade utvendig på VV bereder. Berederen var ikke tilkoblet strøm på befaringsdagen og er derfor ikke funksjonstestet.
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side	Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side	Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gang. Oppvarming: Det er gulvvarme i 1. etg. og bad 2. etg. Vedfyring.
 Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2007

Standard
Boligen holder normalt god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking TG IU

Taket er tekket med PVC foliebelegg.
Taktekkingen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekkingen var snødekket på befaringen og derfor ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag TG 1

Boligen har takrenner og nedløp i lakert stål

Veggkonstruksjon TG 2

Boligen er oppført av tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler musetetting bak kledning på enkelte plasser.
Lufting bak kledning er stengt eller begrenset på enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres musetetting bak kledning der hvor det mangler. Det bør åpner for lufting på plasser hvor lufting bak kledning er delvis eller helt stengt.

Takkonstruksjon/Loft TG 1

Boligen har pulttak av tradisjonelle trekonstruksjoner.
Konstruksjonen er lukket og ikke innvendig inspisert.

Det er luftespalte i takutstikk, så det antas at lufting av konstruksjonen er ivarettatt.

Vinduer TG 1

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.

Dører TG 2

Boligen har isolert malt ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe tegn til svelling og krakelering utvendig på inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør males slik at svekking og krakelering stoppes.

Terrassedører. TG 1

I boligen er det malte terrassedører med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG IU

Til boligen er det en steinlagt uteplass med tilkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Uteplassen var dekket med snø på befaringsdagen og derfor ikke målt eller inspisert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Terrasse 2. etg. TG 2

Til boligen er det en 8 m2 terrasse med tilkomst fra stue 2. etg.
Terrassen har betongheller på gulv og rekkverk med liggende kledning.

Tilstandsrapport



Snødekket terrasse.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er 93 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket er 93 cm som er lavere en dagens forskrift som er 100 cm

INNSENDIG

Overflater TG 2

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett.
Vegg: Slette malte flater.
Tak: Slette malte flater.



Skade på fliser.



Sprekk i tak.



Sprekk i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er løse fliser, bom og skader på fliser i gang og kjøkken.
Det er noe sprekker i tak i 1. og 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse fliser bør festes.
Skadede fliser bør skiftes ut.

Løse fliser eller fliser med bok kan tyde på unnerliggende årsaker, eller det kan være en konsekvens av setninger i bygget.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 3

Boligen har betongdekke mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det ble målt skjevheter i stue på ca 10mm. Noe mer lokalt rundt pipe.
Det er skjevheter i gang på 20mm
Det er skjevheter i gulv i bod 1. etg på over 30mm innenfor 2m

Det har vert setningsskader i bygget. Eier har i senere tid utført tiltak som pæling under deler av bygningen.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti om at setningene er stabilisert og stoppet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskiller.

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



Glipe under gulvlist i 2. etg.

- 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 15 mm høydeforskjell på gulv ved trapp.
Det er glipe under gulvlist ved pipe og vegg på soverom i 2. etg.

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

Bygget 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.

Pipe og ildsted

I boligen er det en ett-løps ellementpipe.
Til pipen er det i stue montert en rentbrennende vedovn.



Vedovn i stue.

- Vurdering av avvik:**
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Konsekvens/tiltak**
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp.



Trapp til 2. etg.

Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad/wc med tilkomst fra etre.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnidje og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilt med ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.
200L VV bereder er plassert i rommet.

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

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Det er sprekk i silicon i hjørne på fliser ved baderomsinnredning.
Det er en del skruenhull i fliser på vegg. Det antas at event. membran er brukt ved skruenhull.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Forholdet med sprekk i siliconfuge i hjørne bør refuges og følges med.
Skruenhull i fliser bør forsegles.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.



Sprekk i siliconfuge i overgang mellom gulv og vegg.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Det er sprekk i siliconfuger i overgang mellom gulv og vegg ved vaskeservant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan antas at membran bak fliser er sprukket sammen med fugene.
Siliconfuger bør fjernes og det bør undersøkes om membran er sprukket. Det bør refuges.

Årsak er ukjent, men det kan tenkes at det er en sammenheng mellom tidligere setninger og sprekker.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

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



Sluk i dusjsone.



Rørgjennomføring uten mansjett.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
- Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider med membran.
Det er ikke synlig membran i sluk.
Det er ikke mansjetter rundt rørføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør forsøkes å fremskaffe dokumentasjon på embranarbeider.
Rørgjennomføringer i vegg som ikke har mansjett bør forsegles slik at fukt ikke kommer inn i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnidje og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

TG 1

Rommet er ventilert med ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

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



Fuktmåling i vegg.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra etre.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og badekar.

Rommet er ventilert med ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Tak: Slette malte flater.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 1

Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

TG 1

Badet har fliser på gulv

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

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



Sluk under badekar



Rørgjennomføringer i vegg uten mansjett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider med membran.

Det er ikke synlig membran i sluk.

Det er ikke mansjetter rundt rørføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør forsøkes å fremskaffe dokumentasjon på embranarbeider.
Rørgjennomføringer i vegg som ikke har mansjett bør forsegles slik at fukt ikke kommer inn i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

TG 1

Rommet er ventilert med ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

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



Fuktmåling i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sansynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkken i åpen løsning med gang.

Kjøkkeninnredning med malte speildørsfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.



Det er ikke siliconfuge mellom benkeplate og vegg ved vaskeservant.



Noe manglende overflate på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke siliconfuge mellom benkeplate og vaskeservant.

Det er løse fliser og skade på fliser på gulv.

Det er noe mursement på fliser på gulv.

Tre av spottene i tak virker ikke .

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overgang mellom benkeplate og vegg bør fuktsikres med silicon.

Løse fliser bør festes.

Fliser med skade bør skiftes ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

TG 1

Mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Boligen har vannrør i plast.



Vannfordelingsskap på bad

Avløpsrør

TG 1

Tilstandsrapport

Boligen har avløpsrør i plast

Ventilasjon

TG 2

Boligen har ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke ventilasjon i gang, entre og bod i 1. etg.
Det er ikke ventilasjoin i stue/gang og bod i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør som et minimum være ventilasjon i alle rom som er ment for varig opphold.

Varmtvannstank

TG 2

I boligen er det en 200L VV bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en bulk/skade utvendig på VV bereder.
Berederen var ikke tilkoblet strøm på befaringsdagen og er derfor ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om berederen bevirker antas skaden ikke å ha betydning.

Sentralstøvsuger.

TG 1

I boligen er det sentralstøvsugeranlegg.
Støvsugeren er ikke funksjonstestet.



Sentralstøvsuger.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gang.

Oppvarming:
Det er gulvvarme i 1. etg. og bad 2. etg.
Vedfyring.

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 oppdatert? (årstall) **2023 I fbm peling innvendig på deler av boligen.**
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 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring i fbm utarbeidelse av rapporten.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntillop 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør 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



Sikringsskap

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Branntekniske forhold

TG 3

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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?
Ja Røykvarslere var demontert på befaringsdagen.



Demonterte røykvarslere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på tilfylldt steinfylling ca 4m steinfylling.

Drenering

TG 1

Nedgravde drencsystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drencrør i plast.
Dreneringen er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen er fundamentert på isolert støpt plate på mark

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Terrengforhold

TG 1U

Terrenget rundt boligen er flatt.

Terrenget rundt boligen var snødekket på bafaringen og ikke fulstendig inispisert

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er antagelig av plast.
Utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår.

Tilstandsrapport

Setninger i grunn og bolig.

TG IJ

Det har etter byggeår vært setninger i boligen.
Det ble i 2011 første gang målt setninger på 65mm. Det ble da foretatt justering av setninger ved metode URETEK juni 2011.
Det ble i 2013/14 målt ytterligere setninger dog noe mindre.

Det er i sommer 2023 foretatt innvendig pæling i boligen og støpt nytt gulv i stue.

Det foreligger rapporter fra tidligere målinger og arbeider.

Siv. ing. Morten Strøm opplyser i sin rapport dat. 05. mars 2012 at grunnen ikke er spesielt setningsfarlig, men at setningene i stor grad skyldes manglende komprimering og tyngde av tilfyltde steinmasser.

Fremtidige eiere anbefales å lese utarbeidede rapporter.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Garasjen holder normal standard.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Til boligen er det en m2 garasje.
Garasjen har tilkomst fra leddport med motor og sidedør.

Garasjen er fundamentert med støpt plate og oppkantblokk i betong.
Reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.
Garasjen har pulttak av plassbyggde trekonstruksjoner med finer som undertak.

Det ble på befaringen registrert:
- Fukt i undertak ved takutstukk.
- Det kommer noe vann inn langs gulv under oppkantblokk på vegg.

Deler av garasjen ligger inne på naboeiendommen.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealer i boliger kan deles inn i følgende arealtyper

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal /Åpent areal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. **Arealet angis med en desimal**, og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Tomannsbolig					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	81	76	5	Entré , Bad , Stue , Kjøkken , Gang	Bod
2. etasje	67	62	5	Gang , Bad , Soverom , Tv stue	Bod
Sum	148	138	10		

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
1. etasje	81			81	6	
2. etasje	67			67		
SUM	148				6	
SUM BRA	148					

Kommentar

Boligen har en praktisk planløsning over to plan med tilkomst i 1. etg.
Romfordeling:

1. etg:
Stue 32,9 m2
Kjøkken 17,1
Gang 15 m2
Bad 7 m2
Entre 2,67
Bod 4,7 m2

2. etg:
Stue/gang 20,7 m2
Bad 5,6 m2
Soverom 9,3 m2
Soverom 10,7 m2
Soverom 12 m2
Bod 4,65

Lovlighet

Byggetegninger

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



Kommentar: Entre er et innbygget takoverbygg som ikke er byggemeldt. Entreen er ikke tegnet inn på tegningene.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	20	0	20		Garasje
Sum	20	0	20		

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM		Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
Etasje		20		20			
SUM		20					
SUM BRA	20						

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

Til stede

Rolle

30.10.2023

Thorbjørn Andersen

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune

gnr.

bnr.

fnr.

snr.

Areal

Kilde

Eieforhold

3804 SANDEFJORD

47

418

2

0 m²

IKKE OPPGITT (Ambita)

Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Hasleskogveien 44 B

Hasleskogveien 44 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Adkomstvei

Tilknytning vann

Tilknytning avløp

Regulering

Om tomten

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Boligen har tilkomst fra Hasleskogveien.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Boligen ligger på en flat eiet tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

År

3 300 000

2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MM9191>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sandefjord og Andebu

Oppdragsnr.

1311230195

Selger 1 navn

Torgeir Johansen

Gateadresse

Hasleskogveien 44B

Poststed

SANDEFJORD

Postnr

3229

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

8

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Sparebank 1

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- Vi kjøpte huset pga setningsskader. Det er nå pelet til fjell for grunnmur og det er støpt nytt gulv i stue.
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- Teddy Elektro har sjekket det elektriske anlegget og rettet på det som var av feil.
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse
- Det er skiftet tekking på terrasse i andre etasje.
- Arbeid utført av
- Byggm Alf Larsen AS, Sandefjord
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei☐ Ja

- 19

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det kommer en ny enebolig bak tomannsboligen.
- 20

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

☒ Nei

☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja
- 23

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

☒ Nei

☐ Ja
- 24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1311230195

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311230195

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torgeir Johansen	5c6873c381257bbfe01d373 a28af78f64c84e984	13.11.2023 10:33:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

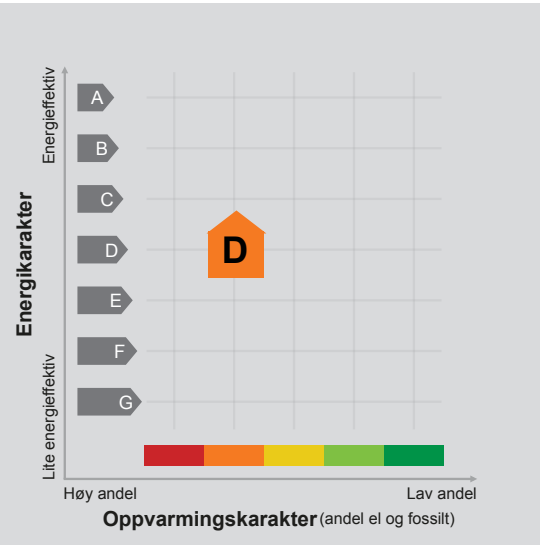
Document reference: 1311230195

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



ENERGIATTEST

Adresse	Hasleskogveien 44B
Postnummer	3229
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	418
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19793451
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e9a030b5-45c3-4b94-be60-dc665fd80c78
Dato	16.11.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet 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)
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
 - Redusér innnetemperaturen

- Følg med på energibruken i boligen
 - Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	148
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hasleskogveien 44B
Postnummer: 3229
Sted: SANDEFJORD
Kommune: Sandefjord
Bolignummer: H0101
Dato: 16.11.2023 10:02:59
Energimerkenummer: e9a030b5-45c3-4b94-be60-dc665fd80c78

Kommunennummer: 3804
Gårdsnummer: 47
Bruksnummer: 418
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 19793451

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

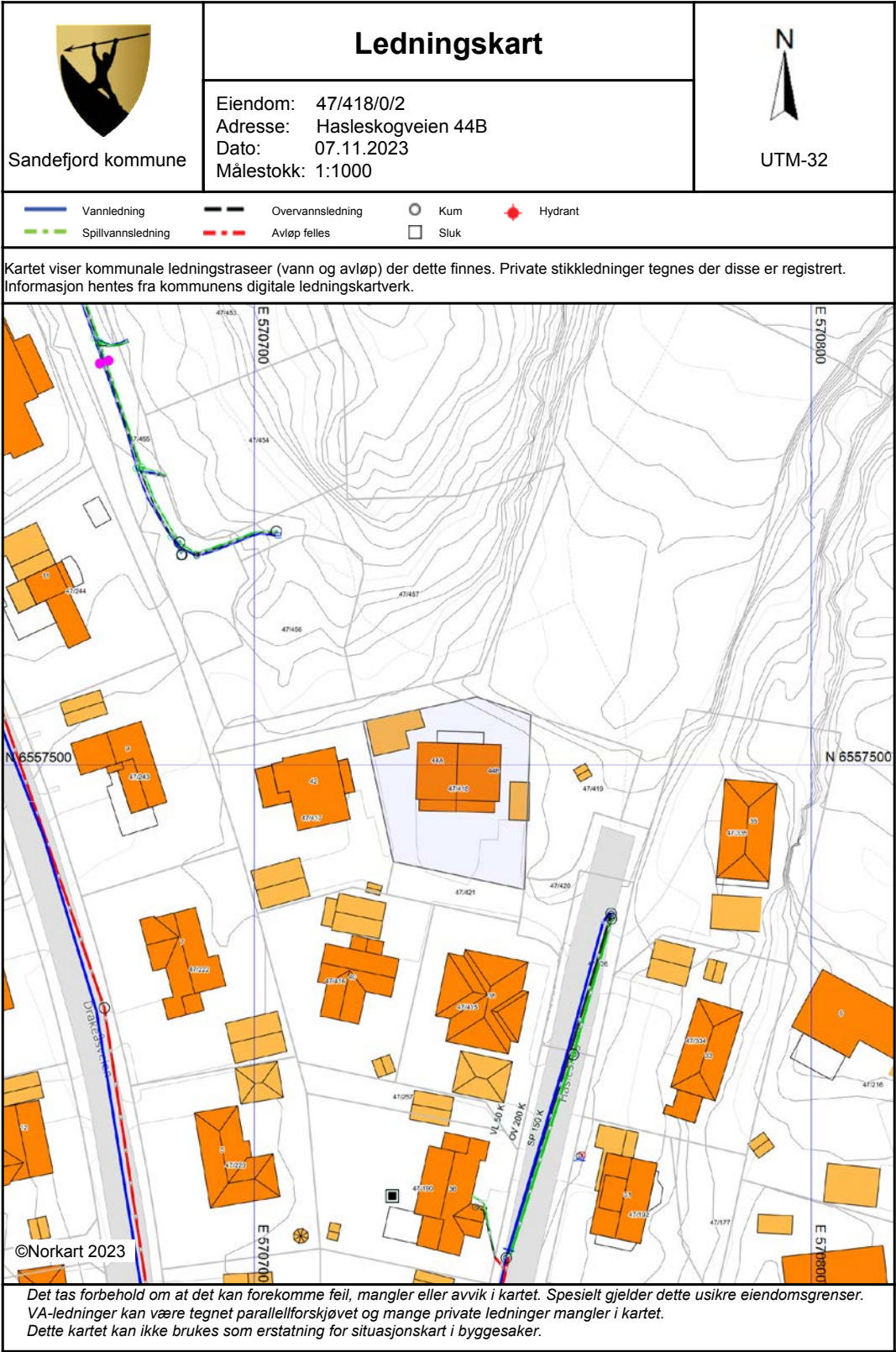
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

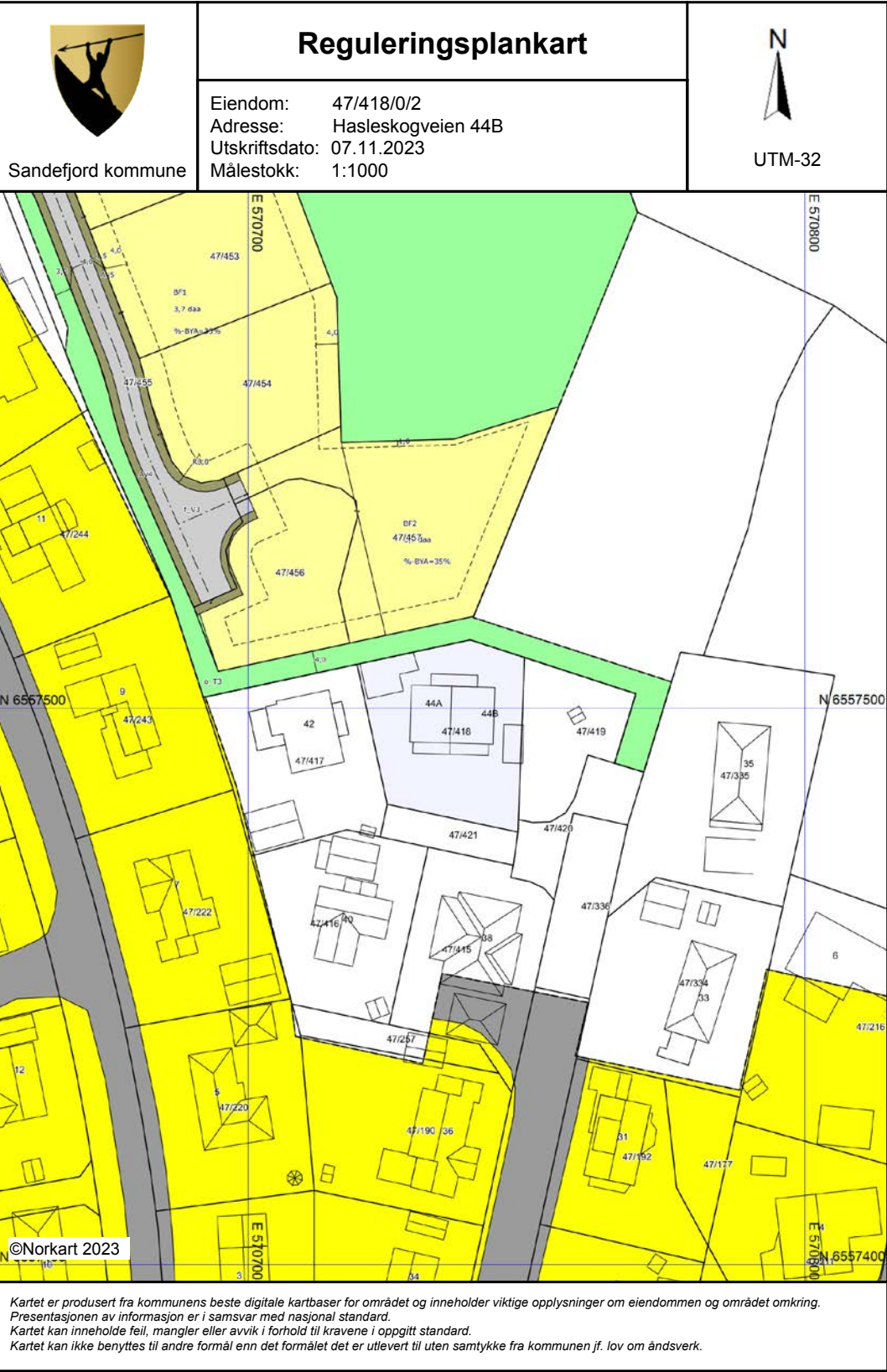
Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

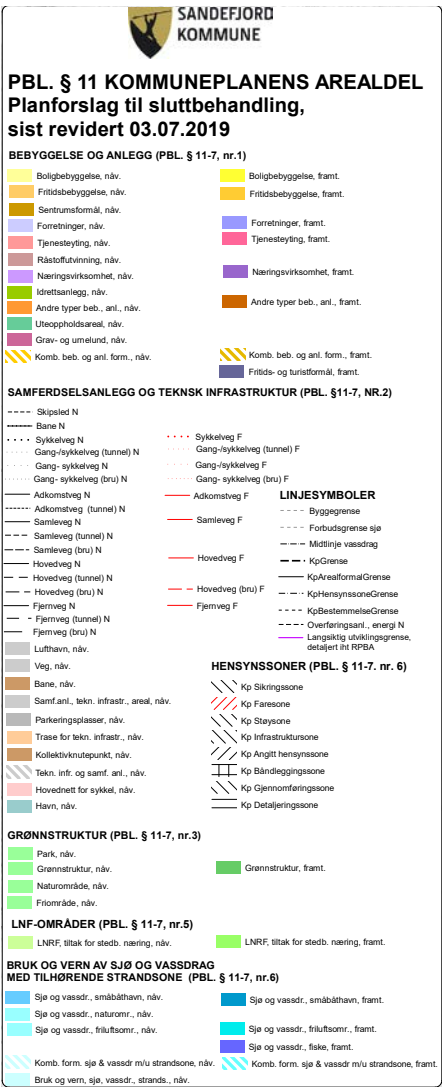
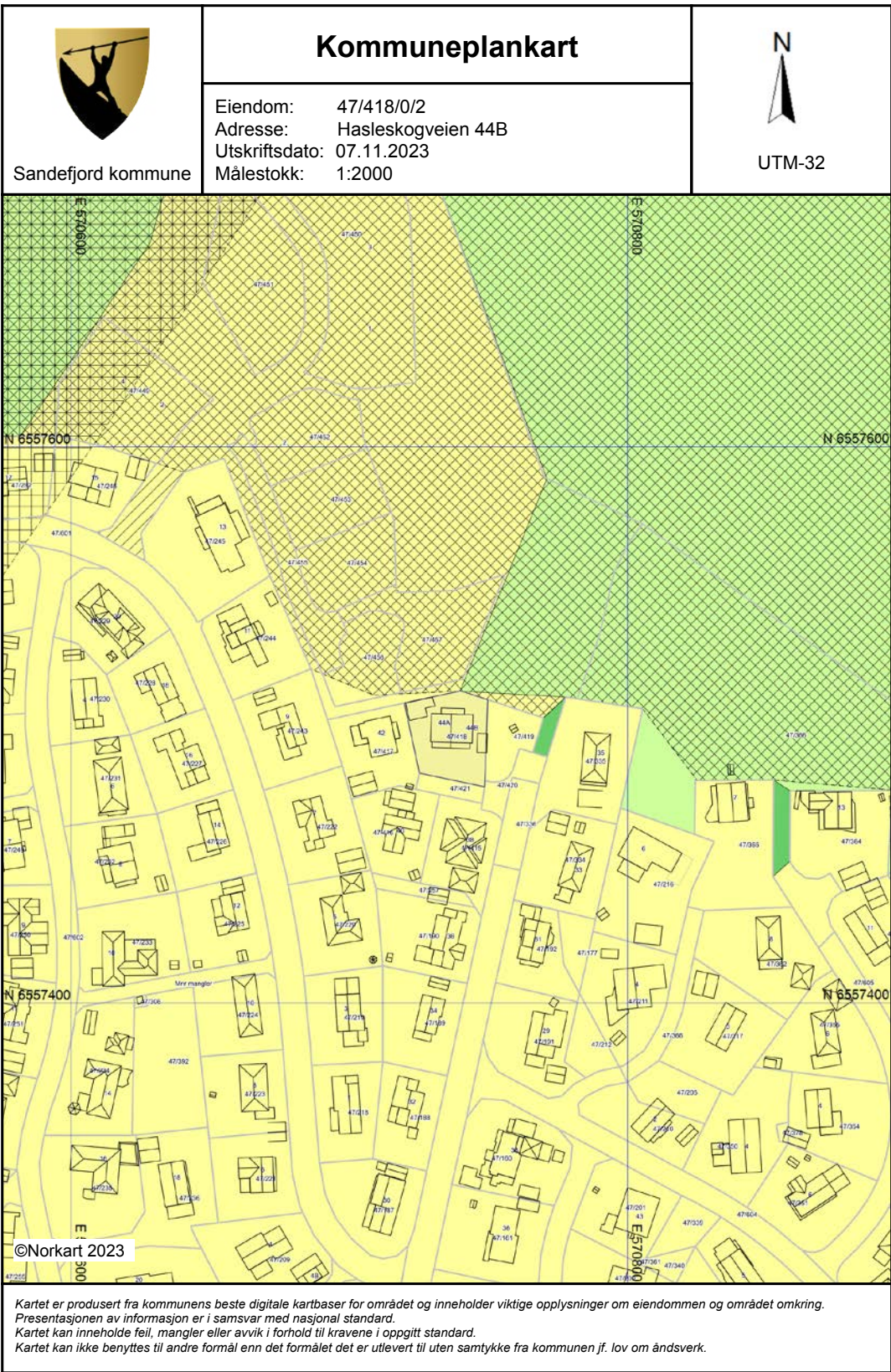
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

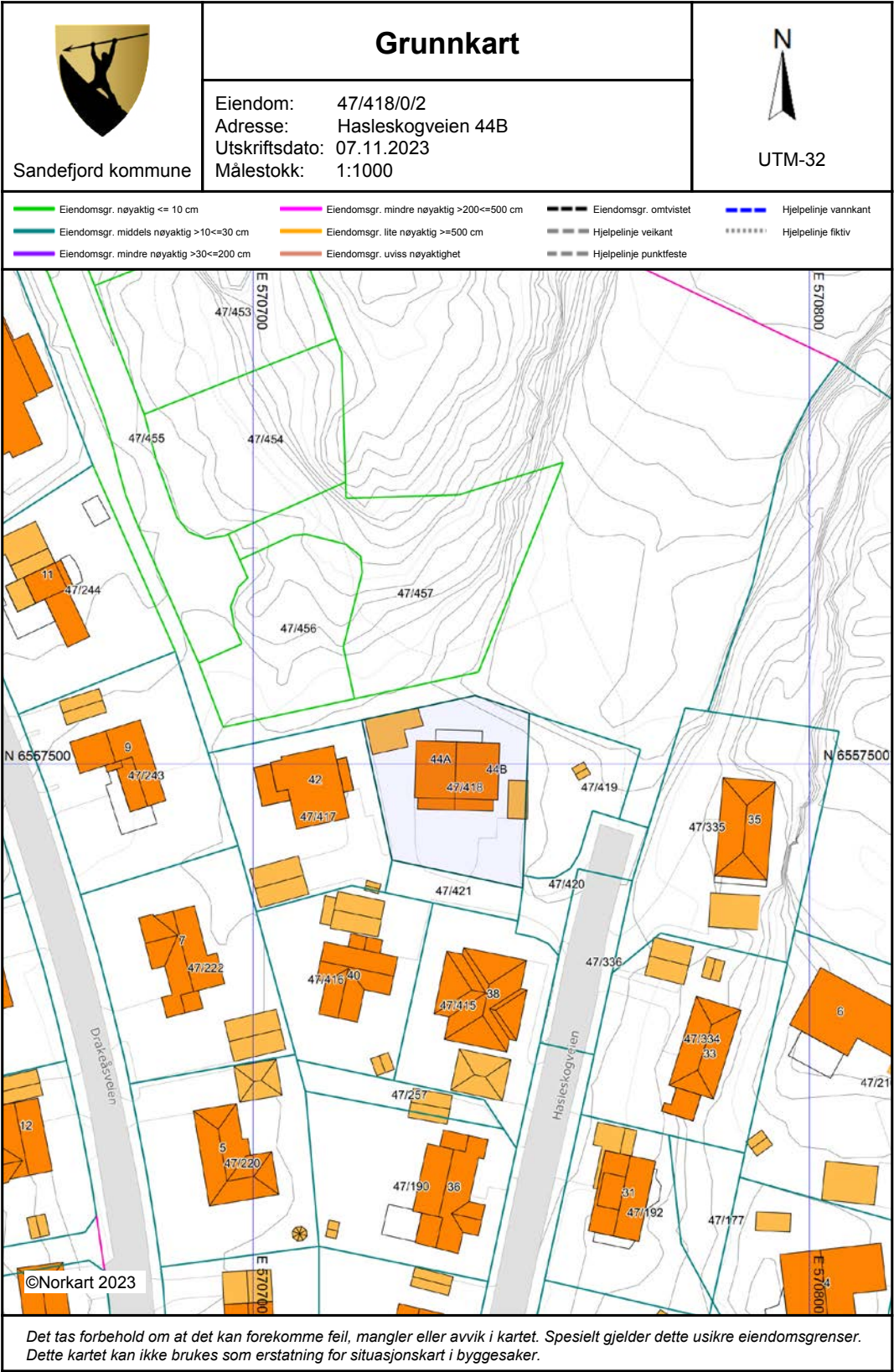
Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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









Matrikkelkart
Oversiktskart

Kommune Sandefjord KNR 3804 GNR 47 BNR 419 FNR 0 SNR 0



- Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 - 500 cm
11 - 30 cm.	Over 500 cm
31 - 200 cm	Ikke angitt
- Hjelpelinjer

Vannkant	Fiktiv / Teigdelar
Veikant	Punktfeste
- Symboler

Bygningspunkt
Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt

- | | | | | | | | |
|-----------|----------------------------|-------|-----------------------------------|---|-----------------------------------|---|----------------------------------|
| ----- | Elendomsgrense - omtvistet | ----- | Elendomsgrense - lite nøyaktig | ● | Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ | Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - | Hjelpelinje vegkant | ----- | Elendomsgrense - mindre nøyaktig | ● | Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊗ | Grensepunkt - bolt |
| - - - - - | Hjelpelinje fiktiv | ----- | Elendomsgrense - middels nøyaktig | ● | Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊗ | Grensepunkt - kors |
| | Hjelpelinje punktbeste | ----- | Elendomsgrense - nøyaktig | ● | Grensepunkt - nøyaktig | ⊗ | Grensepunkt - rør |
| ----- | Hjelpelinje vannkant | ----- | Elendomsgrense - svært nøyaktig | ● | Grensepunkt - svært nøyaktig | ● | Grensepunkt - hjulspunkt / annet |
| | | ----- | Elendomsgrense - uss nøyaktighet | ● | Grensepunkt - uten klassifisering | ● | |

Dato
08.11.2023

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finde det i vårt arkiv.

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

RIKTIG KOPI BEKREFTES

Sandefjord Kommune

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

Doknr: 379319 Tinglyst: 08.05.2007

STATENS KARTVERK

1. Eiendommen

Kommunenr: 0706 Sandefjord

47 418

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾

Navn

Ideell andel ³⁾

Kristin Hasle Sundby

1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	1	BG	13				25				37			
2	B	1	BG	14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				2	= nevner:				2						

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller

☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller

☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller

☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Rett kopi bekreftes

MESTERMEGLING AS

Christine Frithjof

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over ~~hjelpe~~ alle etasjene og ~~loft~~. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styrer (§ 13)

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres.)

Sandefjord

16.04.2007

Kristin Hasle Sundby

Kristin Hasle Sundby

94

95



Tilleggsareal til gnr. 47, bnr. 418,
snr. 1 og 2 i Sandefjord

Målestokk 1:100
29.11.2005
17.8.2006.

M 1:1000



HASLESKOGVEIEN 44 A/B.

SANDEFJORD 47/418.
SI AIR SVANSTEDEN SV ADK HVAL

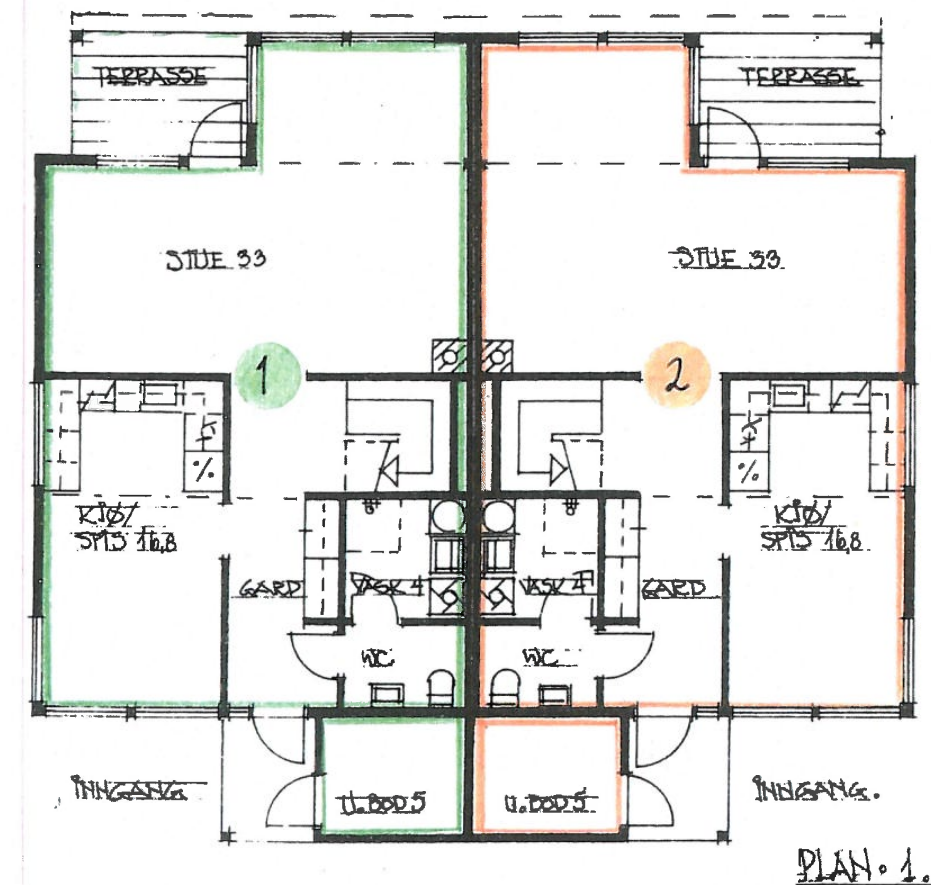
Rett kopi bekreftes
MESTERMEGLING AS
Arvidt Mathis

Tillegg side 1 av 3

KHS

Plantegning gnr. 47, bnr. 418, snr. 1 og 2
i Sandefjord. 1. etg.

M 1:100

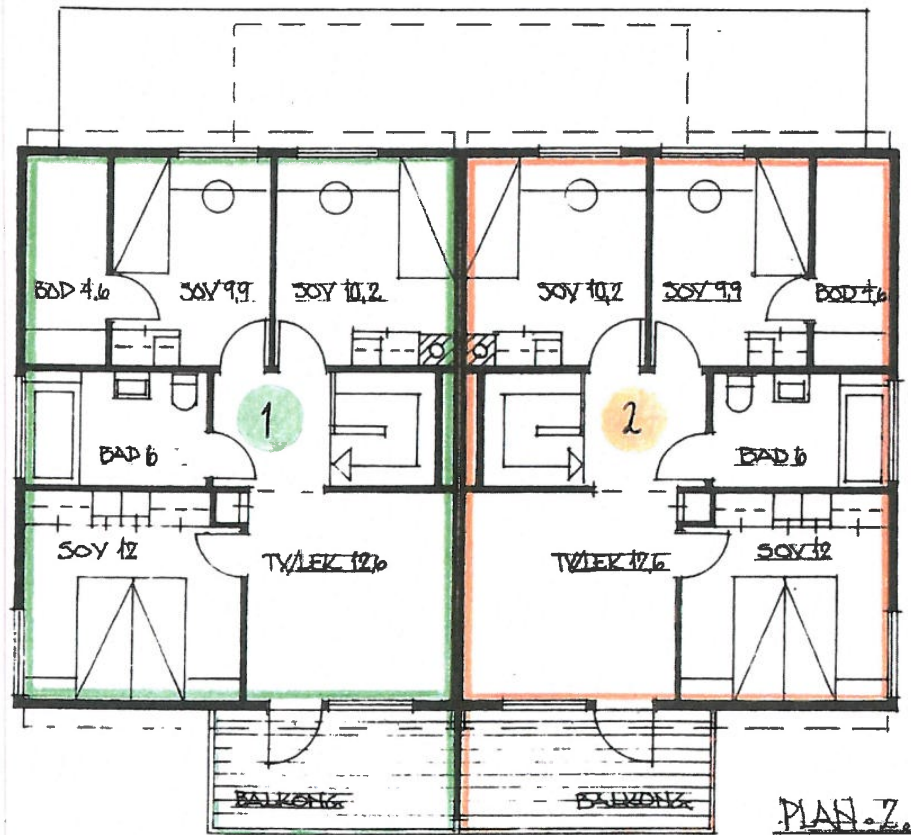


Rett kopi bekreftes
MESTERMEGLING AS
Arvidt Mathis

Tillegg side 2 av 3

KHS

Plantegning gnr. 47, bnr 418, snr 1 og 2
i Sandefjord. 2. etg.
M 1:100



Rett kopi bekrefies
MESTERMEGLING AS
Elisabeth M. Rulle

Vedlegg side 3 av 3

K.H.S

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at samsømetet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato Underskrift

9. Kommunens tilatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggseier er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

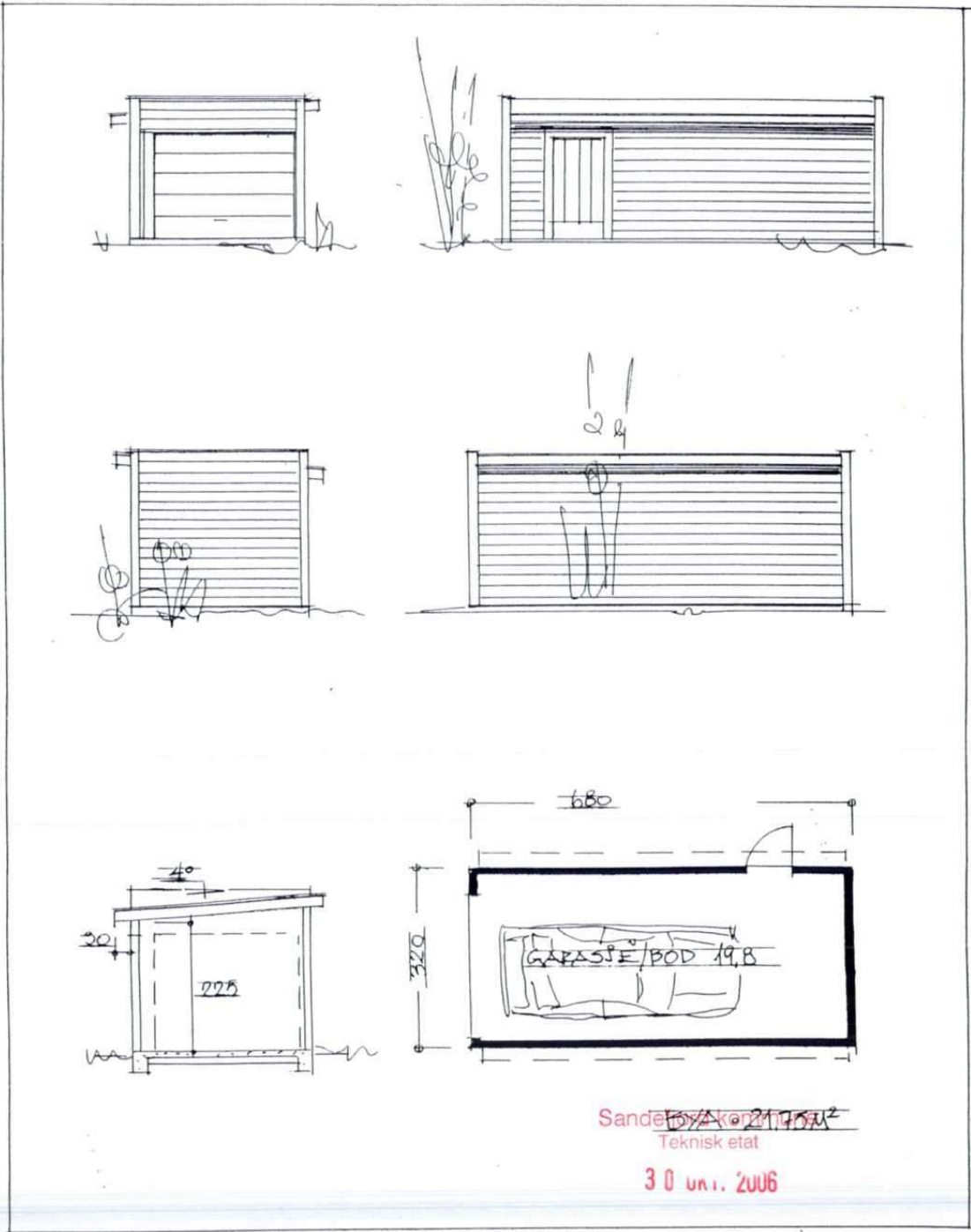
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Kommune
47	418			SANDEFJORD

Dato: 30/4-2007

Stempel og underskrift: [Signature]

- Noter:
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
 - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
 - 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
 - 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
 - 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
 - 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
 - 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
 - 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samsømetets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
 - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsdelenpart.

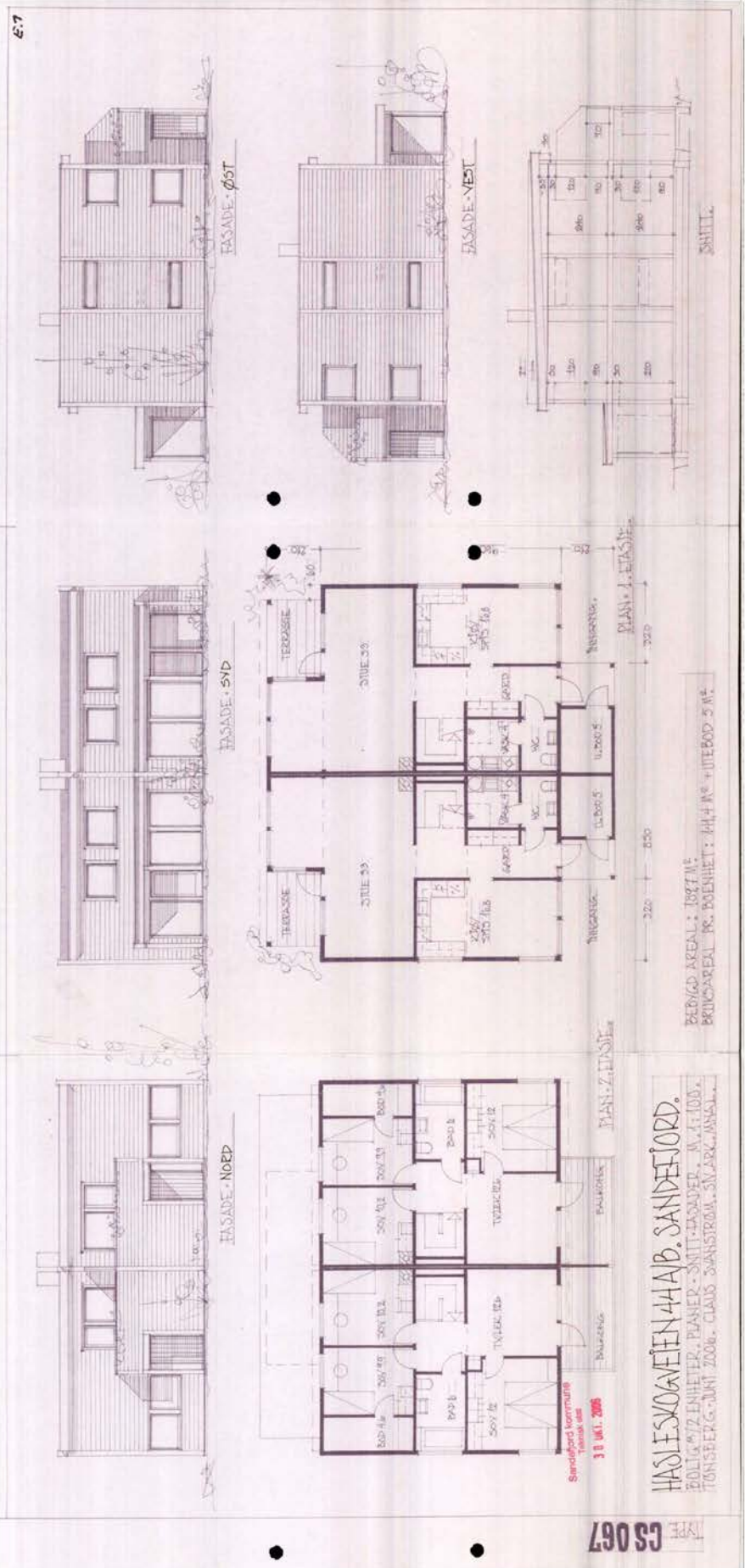
E.2



HASLESKOGVEIEN 44 B. SANDEFJORD.
44A • SPEILVENDT. 7/7.06. M. 1/100.

SIVILARKITEKT MNAL
CLAUS SVANSTRØM
Østre vei 36 - 3152 Tolvsrød
Tlf. 33 32 40 21

Sandefjord kommune
Teknisk etat
30. juni. 2006



HASLESKOGVEIEN 44 A/B. SANDEFJORD.
POLIG. 72 ENHETER. PLANER. SMITT-LOSDNING. M. 1/100.
FOTOGRAF. JUNE 2006. CLAUD SVANSTRØM. SV. ARK. MNAL.

CS 067



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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hasleskogveien 44B
3229 SANDEFJORD

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

Oppdragsnummer: 1311230195

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 17.11.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon