

aktiv.

Øvre Lundenvei 17 A - 2.etg, 3215 SANDEFJORD

**Nyoppusset sentrumsnær leilighet
i 2.etg. Veranda med gode
solforhold. Utsikt. Hage og
parkering!**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998
E-post kaia.dahle@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Omkostn.: Kr 74 990,-
Total ink omk.: Kr 3 024 990,-
Selger: Rikke Janet Hellum

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total 87/87 kvm
Tomtstr.: 732.7 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 157
Oppdragsnr.: 1311240096

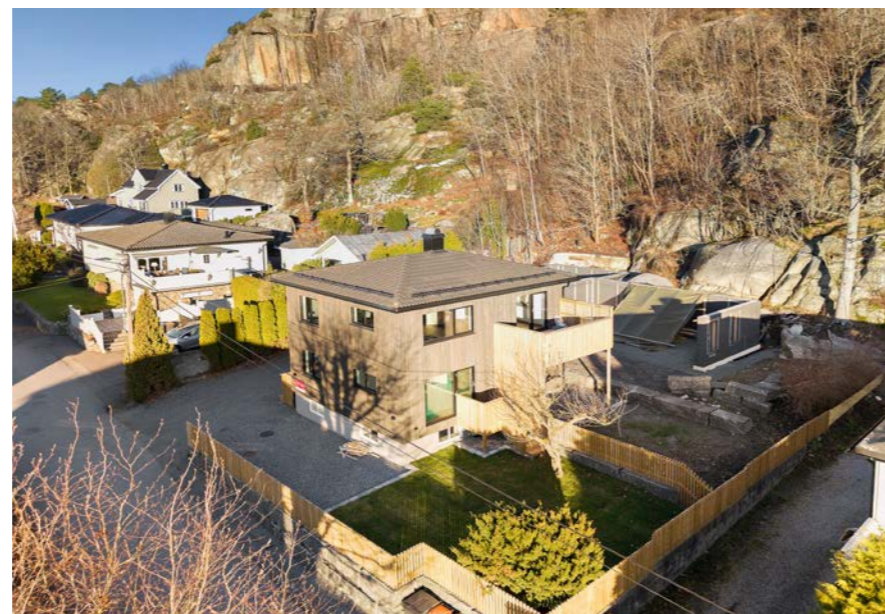
Nyoppusset sentrumsnær leilighet i 2.etg. Veranda med gode solforhold. Utsikt. Hage og parkering!

Velkommen til en innbydende leilighet i Øvre Lundenei 17A, fordelt på 2. etasje og ett rom i underetasje i en tomannsbolig. Nylig oppgradert med ny kledning, flere nye vinduer og dører, samt slipte gulv og malte flater.

Her får man mye bolig for pengene:

- Romslig stue med utgang til veranda.
- Egen hage under verandaen.
- Ett soverom, stor bod og stort rom i underetasjen.
- Vedovn.
- Gode sol og utsiktsforhold.
- Egen parkering.
- Hele leiligheten er malt opp og slipte gulv.
- Sentral beliggenhet med gangavstand til sentrum.
- Blindgate uten gjennomgangstrafikk.

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på visning eller kontakt megler for å avtale tidspunkt.



Innhold

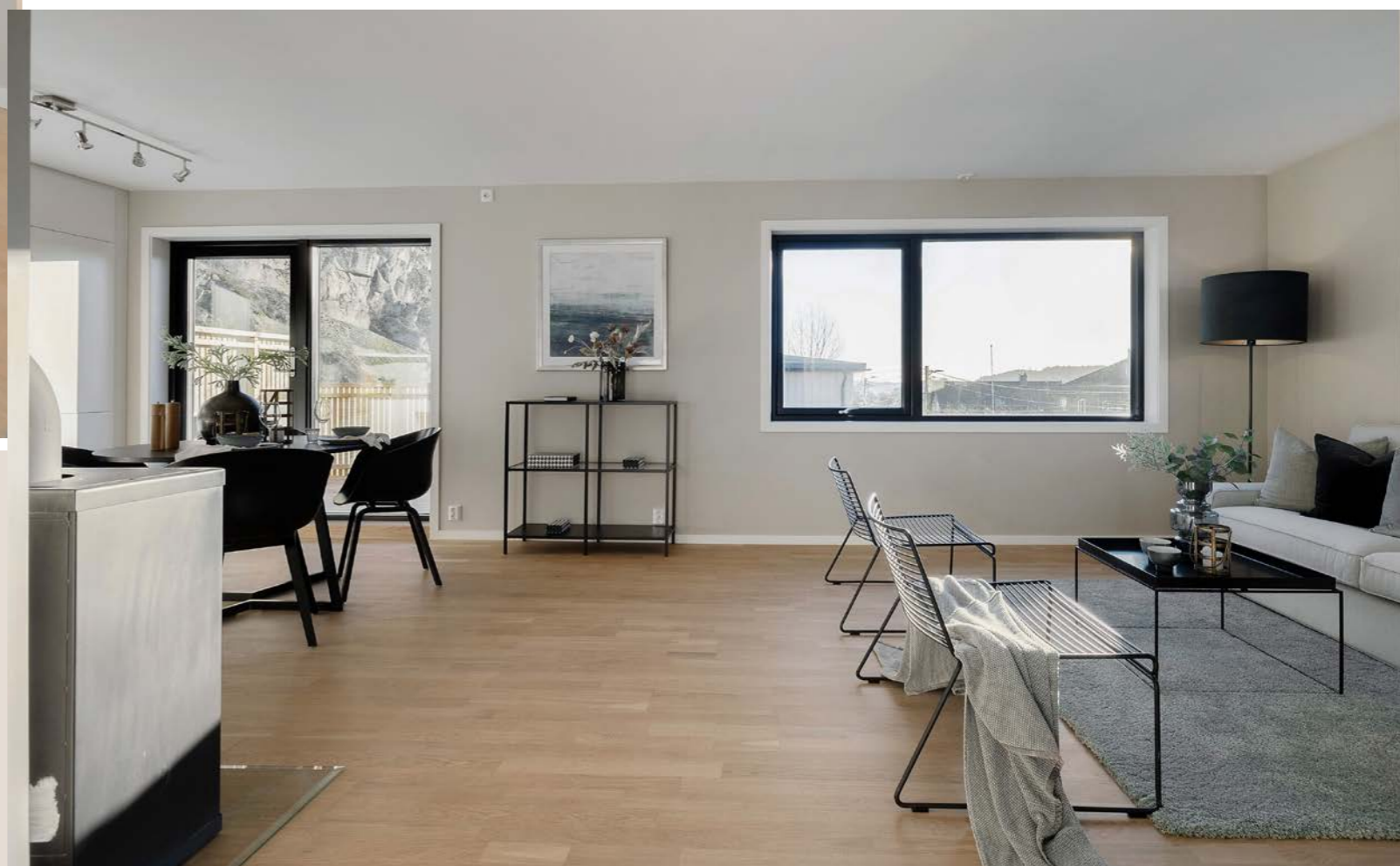
Velkommen	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	61
Energiattest	78
Nabolagsprofil	80
Forbrukerinformasjon	108
Budskjema	109



Boligen har nylig blitt oppgradert utvendig og innvendig med ny kledning, flere nye vinduer og dører, slipte gulv og malte flater innvendig og nyere kjøkkeninnredning.



leiligheten kommer du inn i den lyse og luftige gangen med åpent inn mot stuen. Stuen har store vindusflater og utgang til veranda. Lyset slipper inn i rikelige mengder og gjør dette til et deilig og luftig rom.



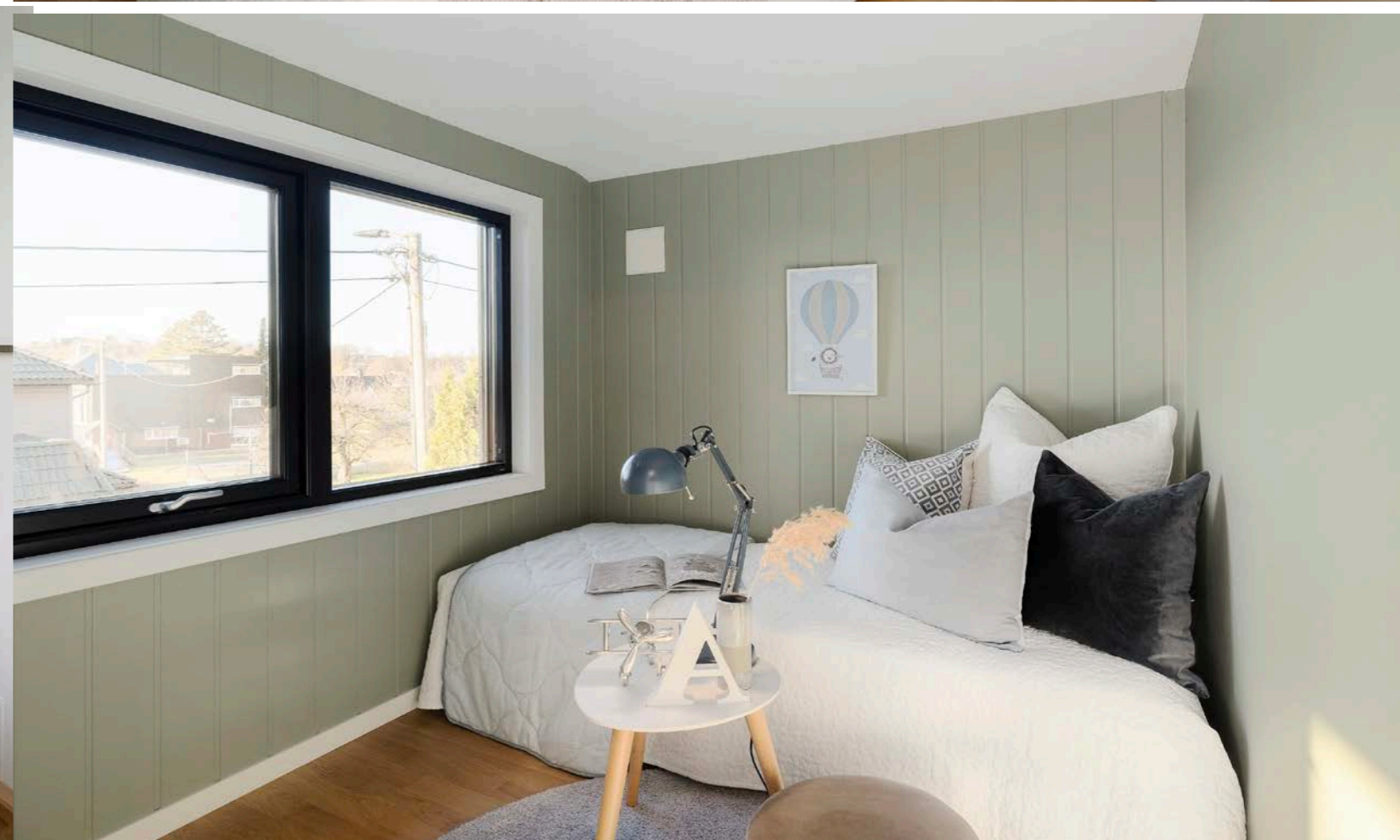
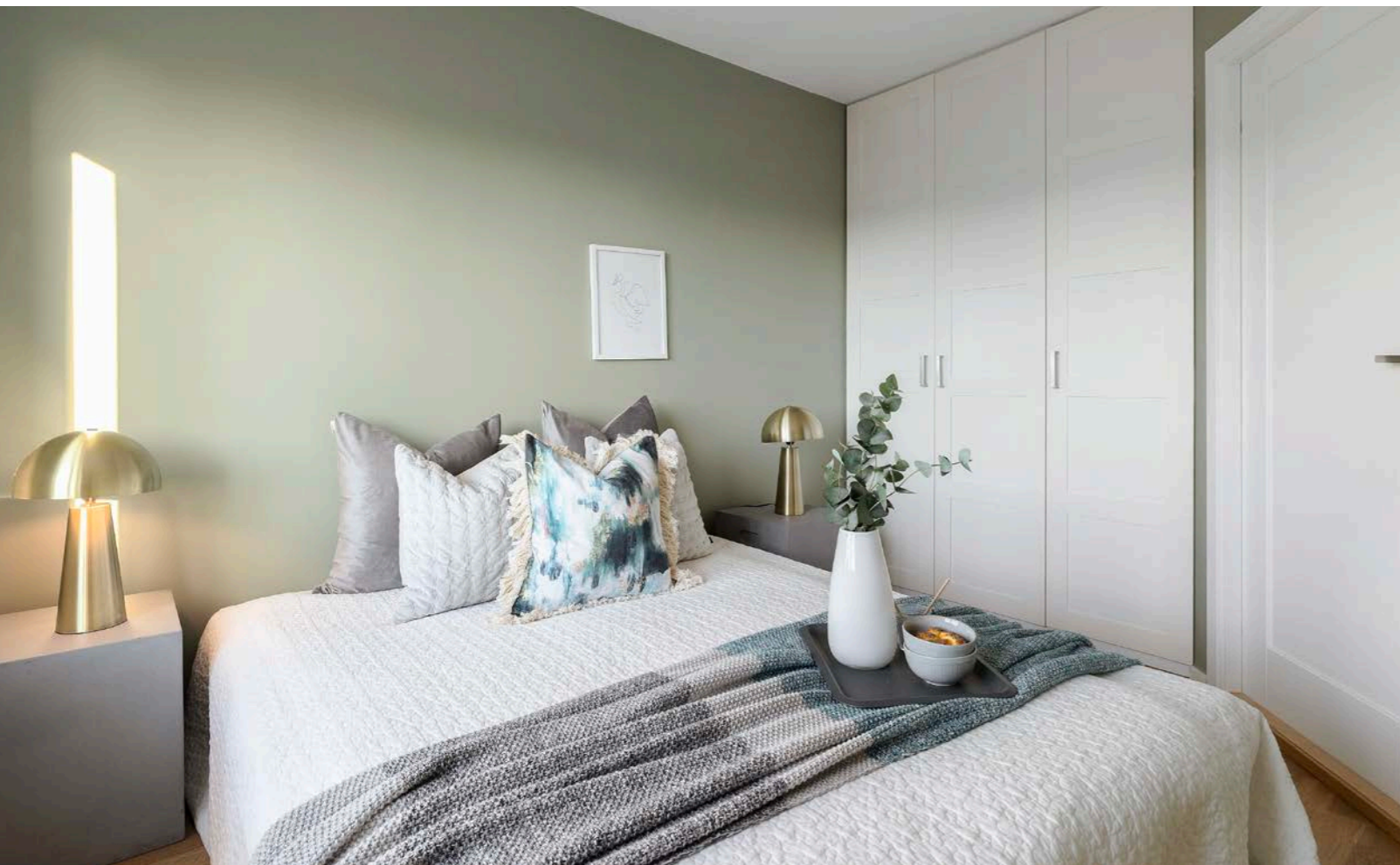


Åpen kjøkkenløsning med nyere kjøkkeninnredning og hvitevarer. Godt med skap og benkeplass. Spisestuen har plass mellom stue og kjøkken.

Fra kjøkken er det utgang til Terrasse.



Ett romslig soverom i denne etasjen har plass til dobbeltseng og garderobeløsning. I tillegg er det en romslig bod som er innredet som soverom. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er et godkjent soverom.



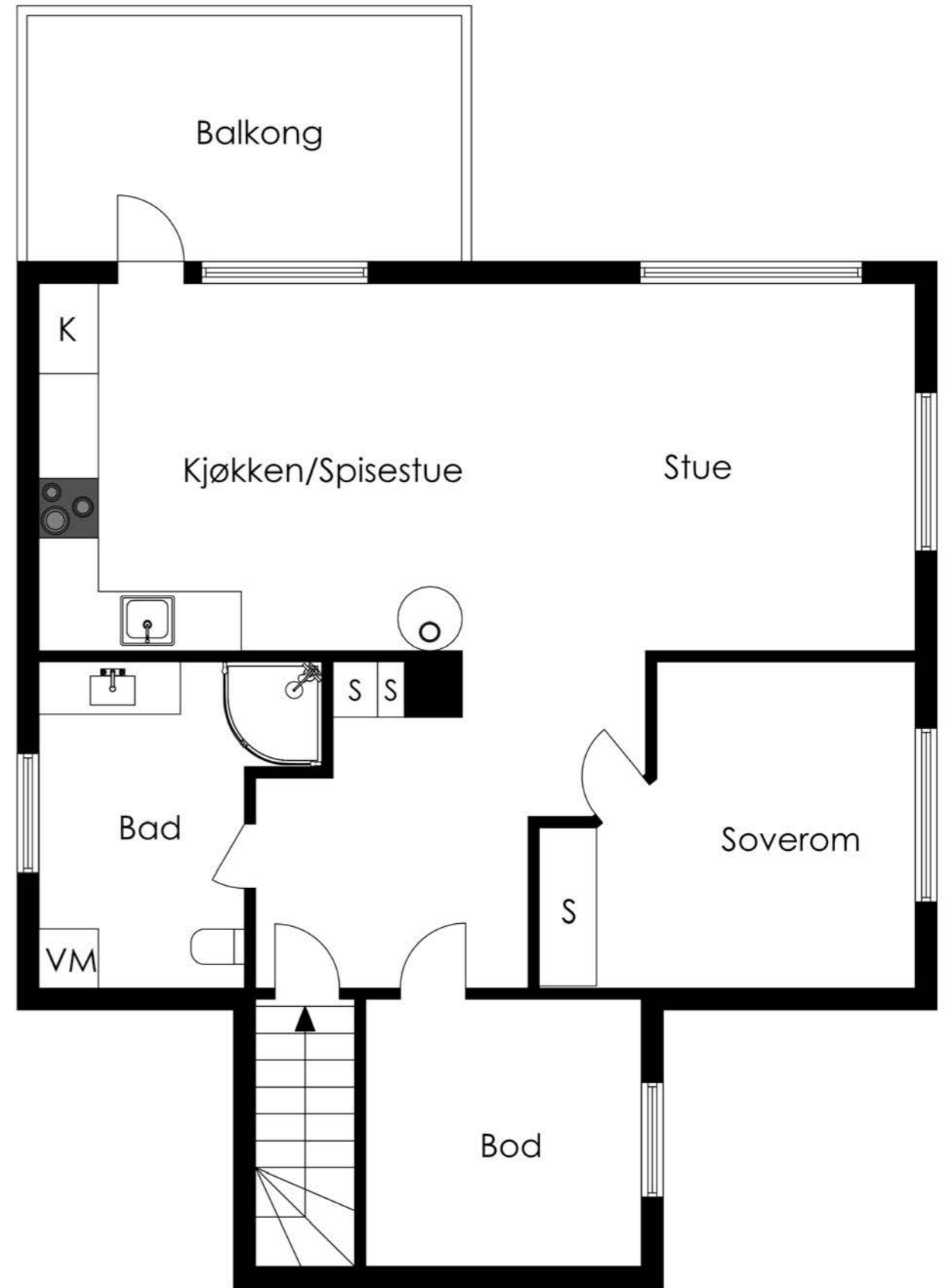
Pent helfliset bad med god størrelse og har nyere innredning, dusjkabinett og toalett.



Badet er flislagt med varmekabler i gulv.



2 etasje



2 etasje

aktiv.

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

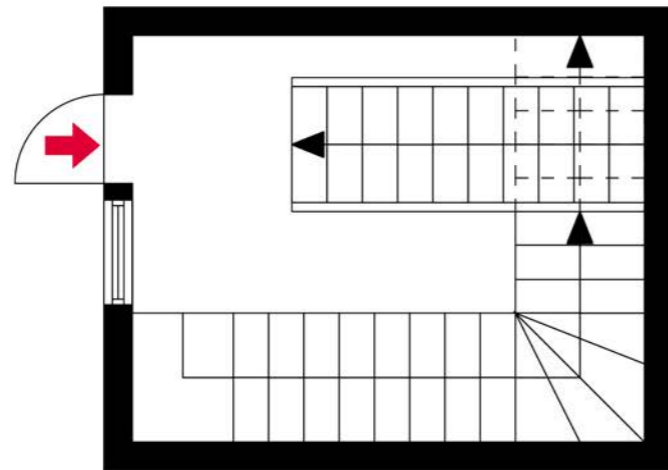
aktiv.

Produced by DIAKRIT

Når man kommer inn inngangsdøren har man fliset gulv som er praktisk når man tråkker inn med våte sko og yttertøy i entreen.



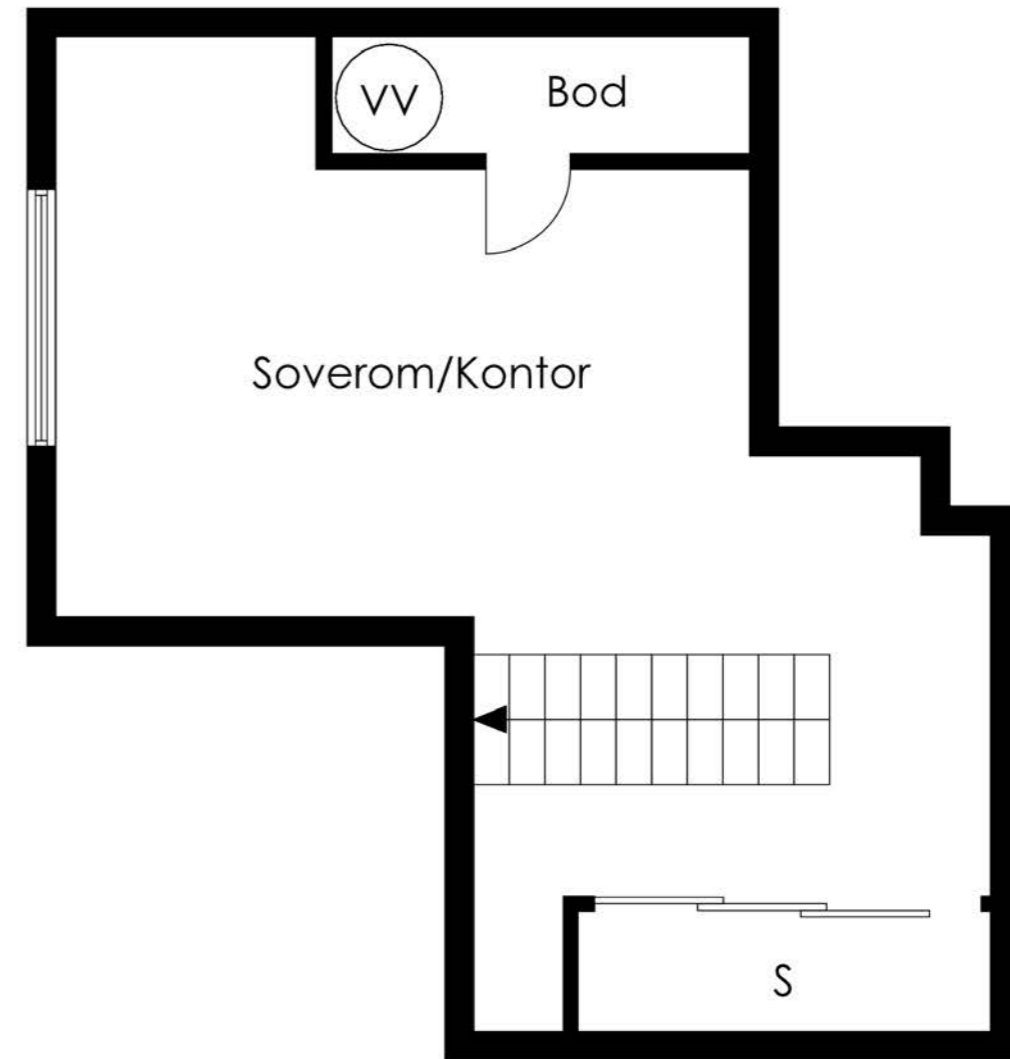
I underetasjen er det er et stort praktisk rom som kan brukes som kjellerstue eller lagring.



1 etasje




1 etasje



Kjellerplan





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 87 m²

BRA totalt: 87 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 16 m² kjellerstue/gang, bod

1. etasje

BRA-i: 8 m² Trappegang

2. etasje

BRA-i: 63 m² Gang, bad/vaskerom, bod, Soverom, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 m²

2. etasje

9 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg.

Trappegang: 7,6 m²

Areal 2. etg.

Trapp: 2,5 m²

Gang: 7,5 m²

Bod: 4,5 m²

Bad: 6,4 m²

Soverom: 9,4 m²

Stue/kjøkken: 29,2 m²

Areal kjeller.

Kjellerstue/gang: 14,4 m²

Bod: 1,6 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

732.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendomsgrenser opplyses å være noe unøyaktig. Kjøper må derfor påberegne at avvik i arealet kan forekomme.

Beliggenhet

Øvre Lundenvei 17 ligger i et populært og fredelig boligområde i Sandefjord kommune. Eiendommen er strategisk plassert i et veletablert nabolag med nærhet til både byens fasiliteter og naturskjønne omgivelser. Her bor du i et barnevennlig område med kort vei til skoler, barnehager og lekeplasser, noe som gjør det ideelt for familier.

Sandefjord sentrum ligger kun en kort kjøretur unna, med et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og kulturelle tilbud. For den aktive, er det også tilgang til flotte tur- og rekreasjonsområder i nærheten, inkludert skogsterreng og kyststier, som gir muligheter for friluftaktiviteter hele året. Sandefjord er også kjent for sine strender og skjærgård, som er lett tilgjengelig fra eiendommen.

Området har gode transportforbindelser, med kort vei til E18, som gjør det enkelt å pendle til nabobyene. Sandefjord Lufthavn Torp ligger også i nærhet, noe som gjør beliggenheten svært praktisk for både innenlands- og utenlandsreiser.

Øvre Lundenvei 17 kombinerer roen fra et

tilbaketrukket boligområde med nærheten til alt det Sandefjord har å tilby, både av natur og urbane kvaliteter.

Adkomst

Se vedlagt kart. Det vil bli satt opp visningskiltet ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består hovedsakelig av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage

Modalen barnehage (1-5 år) 0.5 km

Barnas Have (0-5 år) - 0.9 km

Trudvang barnehage (1-5 år) - 1.2 km

Skole

Moe skole (1-10 kl.) - 1 km

Mosserød skole (1-7 kl.) - 1.3 km

Byskolen (1-7 kl.) - 1.3 km

Mokollen skole (1-10 kl.) - 1.4 km

Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) - 1.9 km

Sandefjord videregående skole - 1.4 km

Skagerak International School - 4.1 km

Offentlig kommunikasjon

Peder Bogensgate 03, 135, 161 - 0.8 km

Sandefjord stasjon linje - 0.9 km

Sandefjord lufthavn Torp 13 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tomannsbolig - Byggeår: 1936

Frittliggende seksjonert tomannsbolig opprinnelig fra 1936 som har blitt renoverert i 2013 og 2024.

Besiktiget del av tomannsbolig er seksjon 3. Det ble utført oppgraderinger i boligen i 2013 med kjellervindu og vinduer i trappegang, drenering, bad. Varmtvannsbereder i kjeller fra 2011. Nye vinduer, ytterdører, kjøkkeninnredning, utvendig kledning og malt overflater innvendig i 2024. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de

enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inn klima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

UTVENDIG

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra rundt 2010. Taktekking er vurdert fra bakkenivå.

Gesimskasser og forkantbord fra 2024.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2024. Snøfangere er montert på tak mot gårds plass. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, i 2024 ble vegger påforet, etterisolert og utvendig kledd med stående kledningsbord.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen

består av plassbygde takstoler av tre. Undertak av bærende og avstivende trebord. Adkomst via innvendig luke i gang i 2. etg. Loftet er isolert med mineralull. Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra 2023. PVC vinduer i trapperom fra 2013. Malt trevindu i kjeller med 2-lags isolerglass fra 2012. På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. Overbygget platting til inngangsparti på 3 m² (2,85 x 0,98). Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Balkong ut fra stue på 9,4 m² (1,89 x 1,35). Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående spilerekkerverk på 101 cm.

INNVENDIG

Gulver har parkett og flis. Vegger og tak har malte/ behandlede plater. Flis i trappegang. Tak i kjeller har malte/ behandlede plater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater, etter byggemåte isolert. Det har vært avholdt en radonmåling i 2015 med verdi på 100bq, og det er etablert radonbrønn som tar undertrykket, plassert i kjellerbod. Det er montert peis i stue, glassplate på gulv i front. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerbod og feieluke på loft. Popen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Gulv i kjeller av betong, teknet med flis. Vegger av betong med innforede vegger med malte sponplater. Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 17,2 % i bunnsvill. Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. parkett i trinn. Det er montert rekkverk, men mangler håndløpere til 2. etg.

Det er innvendige malte 1-speils profilerte dører. Nytt dørblad til bad i 2024.

VÅTROM

Flislagt bad med gulvvarme fra 2013 utført av fagfirma. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig membran i sluk. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Fuktmåling er foretatt fra åpning i vegg under kjøkkeninnredning uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og noe kobber til utekran. Rørfordelerskap plassert på bad. Stoppekran plassert i kjellerbod. Innvendig avløp er av plast. Balansert ventilasjon i 2. etg. og friskluftsventiler i vegg. Ventilasjonsaggregat plassert på loft. Boligen varmes opp av strøm. Termostatstyrt gulvvarme på bad og kjellerstue. Peisovn i stue/kjøkken. Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert. Varmtvannsbereider på 194 liter fra 2011, plassert i kjellerbod med sluk. Sikringsskap er plassert i gang. Sikringer består av automatsikringer med

jordfeilbrytere. Totalt 11 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Boligen har røkvarsler i trappegang.

TOMTEFORHOLD

Det er synlig fjell i bakkant av tomt og byggegrunn under bolig er trolig av fjell og fyllingsmasser. Det er lagt ny drenering i 2013. Det er montert vorteplast som tettesjikt mot grunnmur med klemlist. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken. Grunnmur oppført av betong. Utvendig pusset og malt. Vegger i kjeller er innklede. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament. Boligen ligger skrått terreng med fall føres bort fra bolig. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra 2013, tilkoblet det offentlige.

Lovlighet

Tomannsbolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Fasadetegninger datert 28.11.2023 som stemmer med dagens bruk.
Seksjoneringstegninger datert 13.08.2024 stemmer med dagens bruk.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Fasadetegninger datert 28.11.2023 som stemmer med dagens bruk. Seksjoneringstegninger datert 13.08.2024 stemmer med dagens bruk.

Er det påvist synlige tegn på avvik i

branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja
Det er sannsynlig at brannskille mellom boenheter ikke tilfredsstillende dagens krav.
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Renovert i 2024.
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyslate eller takhøyde? Ja

Det er 134 cm fra gulv til kjellervindu. Høyden fra gulvet og opp til nederste kant på rømningsvinduet innvendig skal ikke være over 1 meter. Dette kan kompenseres ved å montere en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser i Egenerklæringen:
- nytt bad i 2013 av faglærte. søkt kommunen
- nye rør både kommunale rør og utsiden og nye rør inne i 2013. (vann/avløp)
- Noe skjevhet i gulv i stue
-Gått over alt elektriske og godkjent nå i uke 46, 2024.
- Ny fasade av faglærte i 2024.
- Montert radonvifte i kjeller. verdi under 100 etter tiltak.

Innhold

U.etg.: Kjellerstue/bod/hobbyrom, trappegang.
2.etg.: Stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til veranda, bad, soverom, bod og gang.

Standard

Velkommen til denne fine leiligheten i 2.etg. og u.etg

av tomannsbolig i Øvre Lundenevei 17A. Boligen har nylig blitt oppgradert utvendig og innvendig med ny kledning, flere nye vinduer og dører, slipte gulv og malte flater innvendig og nyere kjøkkeninnredning. Et koselig inngangsparti med plass til å pynte opp med blomster el.l. Inngangsdøren har kodelås - praktisk i en travel hverdag å slippe nøkkel. Innenfor døren går det trapp opp til leiligheten i 2.etg og ned til underetasjen hvor det er et stort praktisk rom som kjellerstue eller lagring. Her er det stor garderobeløsning. Fliset gulv er praktisk når man trækker inn med våte sko og yttertøy i entreen. Opp i leiligheten kommer du inn i den lyse og luftige gangen med åpent inn mot stuen. Stuen har store vindusflater og utgang til veranda. Lyset slipper inn i rikelige mengder og gjør dette til et deilig og luftig rom. Åpen kjøkkenløsning med nyere kjøkkeninnredning og hvitevarer. Godt med skap og benkeplass. Spisestuen har plass mellom stue og kjøkken. Vedovn som skaper fin stemning på vinterkveldene. Pent helflisset bad med god størrelse og har nyere innredning, dusjkabinett og toalett. Badet er flislagt med varmekabler i gulv. Ett romslig soverom i denne etasjen har plass til dobbeltseng og garderobeløsning. I tillegg er det en romslig bod som er innredet som soverom. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er et godkjent soverom.

Her får du mye bolig for pengene med en sentral beliggenhet, god planløsning og både parkering og egen hage.

Eiendommen er under seksjonering og det skal bygges en tredje seksjon i bakkant av tomten.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig

og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av plassbygde takstoler av tre. Undertak av bærende og avstivende trebord. Adkomst via innvendig luke i gang i 2. etg. Loftet er isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Undertaket er misfarget.

- Det er etablert lufting i gesimsen, men isolasjonen på loft er lagt helt ut til undertaket, noe som resulterer i dårlig ventilasjon på loftet.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

- Misfarging etter fukt i undertak er av eldre dato før ny takteking. Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn. For å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og forebygge potensielle fuktproblemer, bør ventilasjonen forbedres ved å trekke isolasjonen noe tilbake fra undertaket.

Innvendig

Overflater - 2,TG2

Flis i trappegang. Tak i kjeller har malte/behandlede plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert bom (hulrom) under et par fliser i trappegangen, noe som indikerer manglende heft mellom flisene og underlaget. Noe sprekker i takflater i kjellerstue.

Tiltak

- Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. - Følgende retningsavvik ble registrert: 18 mm gjennom hele, og 19 mm innenfor 2 m i stue. 16 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i soverom. 18 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i gang. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

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.

Rom Under Terrang,TG2

Gulv i kjeller av betong, tekket med flis. Vegger av betong med innforede vegger med malte sponplater. Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 17,2 % i bunnsvill. Treverk skal ha fuktinnhold lavere

enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Tiltak

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

2. etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

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

- Gulvet er tilnærmet flatt. Ukjent om det er oppkant av membran bak terskel. Ingen høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad

fungerer med dagens avvik. Det er brukt dusjkabinett med avløp direkte i sluk. Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk. Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

2. etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig membran i sluk. Det er feil brukt feil materialer i våtsone. Rørfordelingsskap i våtsone uten tilstrekkelig tetning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

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

- Rørfordelingsskapet er plassert i en våtsone uten tilstrekkelig tetning, og det er ukjent om det er lagt membran bak trelisten mot taket. Det er viktig å påpeke at dusjkabinett ikke kan regnes som en godkjent erstatning for et vannrett sjikt. Noe ufagmessig utførelse på rørgjennomføringer under vask.

Tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

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

- For å unngå fuktskader og sikre en forskriftsmessig utførelse, må det etableres tilstrekkelig tetting rundt rørfordelingsskapet, og eventuell manglende membran må utbedres. Ved videre bruk avhenger dette av bruk av dusjkabinett.

Tekniske installasjoner

Elektrisk anlegg,TG2

Sikringsskap er plassert i gang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

21.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

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar:Ifølge selger er anlegget nytt i 2024.

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

Ja

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

Ja

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

Nei

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

14.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

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

Ja

16.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

Tomteforhold

Drenering,TG2

Det er lagt ny drenering i 2013. Det er montert vorteplast som tettesjikt mot grunnmur med klemlist. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

- Det er påvist fukt i treverk under terrengnivå. Det er usikkert om dette skyldes eldre fuktproblemer eller om nytt tettesjikt har sviktende drenering.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Fukt i treverk under terreng bør overvåkes regelmessig. Dersom treverket ikke tørker opp over tid, må det iverksettes nødvendige tiltak, som for eksempel forbedring av utvendig tettesjikt og/eller oppgradering av dreneringssystemet.

Kostnadsestimatet som er angitt, inkluderer justering av terreng samt overvåking av konstruksjonen for å sikre at problemet ikke forverres. Ifølge eier er det planlagt asfaltering av gårdsplass med tiden og det skal foretas terrengjustering og synliggjøre klemlist.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra 2013, tilkoblet det offentlige.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

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

Forhold som har fått TG3:

Innvendige trapper,TG3

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. parkett i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Rekkverkshøyden er målt til 80 cm som er lavere enn dagens krav på minimum 90 cm. Ikke montert rekkverk i trapp til kjeller. Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Tiltak

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

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på

byggetidspunktet.

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. Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Dette er opplyst av selger:

- nytt bad i 2013
- ny fasade i 2024
- nye rør både kommunale rør og utsiden og nye rør inne i 2013. (vann/avløp)
- Alt elektriske er gått over i uke 46 - 2024.

Modernisert/Påkostet år

2013-2024

Parkering

Det følger en parkeringsplass utenfor leiligheten. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

21295553

Radonmåling

Selger opplyser at det er foretatt radonmåling, og utbedret med radonvifte i kjeller. Etter tiltak er verdi på under 100, i følge selger.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi under 100 Bg/m³.

Diverse

Det opplyses om at det er påbegynt byggarbeider i bakkant av eiendommen. Dette blir seksjon 1 i sameiet, kjøper må påregne byggarbeider over en tidsperiode.

Eiendommen er under seksjonering og overtakelse kan ikke finne sted før eiendommen er ferdig seksjonert.

Det er montert Radonvifte som fungerer for begge enheter i tomannsboligen. Denne er koblet til strømmen for snr 3.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Termostatstyrt gulvvarme på bad og kjellerstue. Peisovn i stue/kjøkken. Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert i følge takstmann.

Balansert ventilasjon i 2. etg. og friskluftsentilering i

vegg.

Varmtvannsbereider på 194 liter fra 2011, plassert i kjeller med sluk.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 950 000

Kommunale avgifter

Kr 14 292

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr. Det gjøres

oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det faktureres per i dag for hele tomannsboligen, beløpet er derfor delt på 2. Når eiendommen er seksjonert vil beløpet avvike.

Det er utført tilsyn 10/2-2014 og feiing den 6/5-2015. Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Felles forsikring, evt felles brøyting og andre felles drifts og vedlikeholdskostnader.

Tilbud lånefinansiering

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

ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 157 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/42/157:

31.05.1960 - Dokumentnr: 1427 - Best. om vann/kloakkledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

03.11.1936 - Dokumentnr: 1164 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:42 Bnr:82

01.01.2020 - Dokumentnr: 548752 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:42 Bnr:157

01.01.2024 - Dokumentnr: 365102 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:42 Bnr:157

23.10.1936 - Dokumentnr: 1096 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:42 Bnr:82

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest på oppføring av

bygning på eiendommen i kommunens arkiver. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest i følge kommunen.

For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring.

Det foreligger ferdigattest på bruksendring av enebolig til to boenheter, se vedlagte brev fra kommunen.

Det foreligger tegninger for tilbygg, datert 13/5-2013. Det er ikke ferdigattest for tilbygget. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett i følge Sandefjord kommune.

Kjøper må påregne kostander for montering av vannmåler, da Sandefjord kommune vil kreve denne for på alle eiendommer i kommunen.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner:

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delareal:

4 kvm, hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
53 kvm, Annen fare
733 kvm, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
733 kvm, Boligbebyggelse
733 kvm, ras- og skredfare

Området er uregulert.

Det gjøres oppmerksom på at området nærmere jernbanen ligger innenfor båndleggings sone for ny jernbanetrase. På sikt vil dette kunne medføre store endringer i områdene rundt.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, 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

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
73 750 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

74 990 (Omkostninger totalt)
90 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
92 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 024 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 040 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 042 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help

Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 74 990

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Oppdragsansvarlig

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

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

Salgsoppgavedato

04.12.2024

Tilstandsrapport

🏠 Tomannsbolig
📍 Øvre Lundenei 17 A, 3215 SANDEFJORD
📖 SANDEFJORD kommune
gnr. 42, bnr. 157, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 27.11.2024 Rapportdato: 03.12.2024 Oppdragsnr.: 21248-1448 Referansenummer: IL8342

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug Vår ref:



Drammen [Takstsenter]
Gol | Honefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"



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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstcenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialisere seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringsseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som tredde i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen Takstcenter
Gul | Hønefoss | Vestfold | Øst
"Din eiendomspartner"

Øvre Lundenvei 17 A, 3215 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 157
3907 SANDEFJORD

Drammen Takstcenter AS
Banebakken 37 B
3127 TØNSBERG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 21248-1448

Befaringsdato: 27.11.2024

Side: 3 av 24

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende seksjonert tomannsbolig opprinnelig fra 1936 som har blitt renoveret i 2013 og 2024.

Besiktiget del av tomannsbolig er seksjon 3.

Det ble utført oppgraderinger i boligen i 2013 med kjellervindu og vinduer i trappegang, drenering, bad. Varmtvannsbereider i kjeller fra 2011. Nye vinduer, ytterdører, kjøkkeninnredning, utvendig kledning og malt overflater innvendig i 2024.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal.

Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til inn klima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Tomannsbolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med dobbelkrummet betongstein fra rundt 2010. Taktekking er vurdert fra bakkenivå.

Gesimskasser og forkantbord fra 2024.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2024.

Snøfangere er montert på tak mot gårds plass.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, i 2024 ble vegger påforet, etterisolert og utvendig kledd med stående kledningsbord.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av plassbygde takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende trebord.

Adkomst via innvendig luke i gang i 2. etg.

Lofet er isolert med mineralull.

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra 2023.

PVC vinduer i trapperom fra 2013.

Malt trevindu i kjeller med 2-lags isolerglass fra 2012.

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.

Overbygget platting til inngangsparti på 3 m² (2,85 x 0,98). Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Balkong ut fra stue på 9,4 m² (1,89 x 1,35).

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Stående spilerekkerverk på 101 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulver har parkett og flis.
Vegger og tak har malte/behandlede plater.
Flis i trappegang.
Tak i kjeller har malte/behandlede plater.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater, etter byggemåte isolert.
Det har vært avholdt en radonmåling i 2015 med verdi på 100bq, og det er etablert radonbrønn som tar undertrykket, plassert i kjellerbod.
Det er montert peis i stue, glassplate på gulv i front.
Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerbod og feieluke på loft.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Gulv i kjeller av betong, teknet med flis.
Vegger av betong med innforede vegger med malte sponplater.
Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 17,2 % i bunnsvill.
Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. parkett i trinn.
Det er montert rekkverk, men mangler håndløpere til 2. etg.
Det er innvendige malte 1-speils profilerte dører. Nytt dørblad til bad i 2024.

VÅTROM

Flislagt bad med gulvvarme fra 2013 utført av fagfirma.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig membran i sluk.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.
Fuktmåling er foretatt fra åpning i vegg under kjøkkeninnredning uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.
Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige rørpropplegg består av plastrør (rør i rør) og noe kobber til utekran. Rørfordelingskap plassert på bad.
Stoppekran plassert i kjellerbod.
Innvendig avløp er av plast.
Balansert ventilasjon i 2. etg. og friskluftsventiler i vegg.
Ventilasjonsaggregat plassert på loft.
Boligen varmes opp av strøm.
Termostatstyrt gulvvarme på bad og kjellerstue.
Peisovn i stue/kjøkken.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2011, plassert i kjellerbod med sluk.
Sikringsskap er plassert i gang.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.
Boligen har røkvarsler i trappegang.

TOMTEFORHOLD

Det er synlig fjell i bakkant av tomt og byggegrunn under bolig er trolig av fjell og fyllingsmasser.
Det er lagt ny drenering i 2013.
Det er montert vorteplast som tettesjikt mot grunnmur med klemlist.
Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.
Grunnmur oppført av betong. Utvendig pusset og malt. Vegger i kjeller er innkledde.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.
Boligen ligger skrått terreng med fall føres bort fra bolig.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra 2013, tilkoblet det offentlige.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

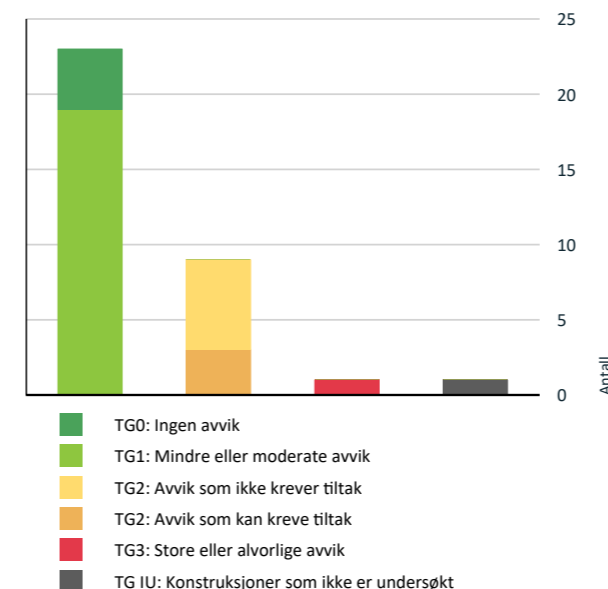
Lovlighet

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Fasadetegninger datert 28.11.2023 som stemmer med dagens bruk.
Seksjoneringstegninger datert 13.08.2024 stemmer med dagens bruk.

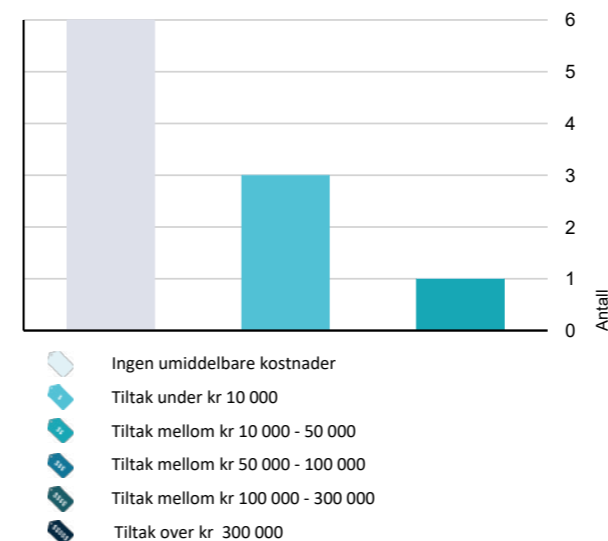
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.
Eier har eid i boligen i 12 . Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår 1936 **Kommentar**
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra rundt 2010. Taktekking er vurdert fra bakkenivå. Gesimskasser og forkantbord fra 2024. Normal aldring og vær slitasje på takstein.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2024. Snøfangere er montert på tak mot gårds plass. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, i 2024 ble vegger påforet, etterisolert og utvendig kledd med stående kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av plassbygde takstoler av tre. Undertak av bærende og avstivende trebord. Adkomst via innvendig luke i gang i 2. etg. Loftet er isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er etablert lufting i gesimser, men isolasjonen på loft er lagt helt ut til undertaket, noe som resulterer i dårlig ventilasjon på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Misfarging etter fukt i undertak er av eldre dato før ny taktekking. Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.

For å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømming og forebygge potensielle fuktproblemer, bør ventilasjonen forbedres ved å trekke isolasjonen noe tilbake fra undertaket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Misfarging av undertak og ikke luft i nedre del av loft.

Vinduer

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass fra 2023. PVC vinduer i trapperom fra 2013. Malt trevindu i kjeller med 2-lags isolerglass fra 2012. På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget platting til inngangsparti på 3 m² (2,85 x 0,98). Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Balkong ut fra stue på 9,4 m² (1,89 x 1,35). Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående spilerekkverk på 101 cm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

INNSENDIG

Overflater - 2

Flis i trappegang. Tak i kjeller har malte/behandlede plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bom (hulrom) under et par fliser i trappegangen, noe som indikerer manglende heft mellom flisene og underlaget. Noe sprekker i takflater i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekker i takplater i kjeller.

TG 1 Overflater

Gulver har parkett og flis.
Vegger og tak har malte/behandlede plater.

Overflater fra 2014, parkettgulv slipt og lakkert, og vegg- og takoverflater malt i 2024.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

18 mm gjennom hele, og 19 mm innenfor 2 m i stue.
16 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i soverom.
18 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i gang.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Det har vært avholdt en radonmåling i 2015 med verdi på 100bq, og det er etablert radonbrønn som tar undertrykket, plassert i kjellerbod. Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert peis i stue, glassplate på gulv i front.
Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerbod og feieluke på loft.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Pipen er eldre og nærmer seg rehabilitering, men ingen avvik ble registrert av feier ved sist tilsyn i 2014. Sprekk i ildfast stein i ovn ble utbedret med ildfast mørtel etter befaring.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller av betong, tekket med flis.

Vegger av betong med innforede vegger med malte sponplater.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 17,2 % i bunnsvill.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. parkett i trinn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyden er målt til 80 cm som er lavere enn dagens krav på minimum 90 cm. Ikke montert rekkverk i trapp til kjeller.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til 2. etg. mangler håndløper mot vegg.



Trapp til kjeller mangler rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte 1-speils profilerte dører. Nytt dørblad til bad i 2024. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad med gulvvarme fra 2013 utført av fagfirma. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Ifølge eier er det montert nytt dusjkabinett og servantinnredning i 2024.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring. Dørlisten dekker ikke kuttet på veggflisen, og det er noe ufagmessig utførelse rundt vanntilførselen til vaskemaskinen. Dette er fuget etter befaring.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt.

Ukjent om det er oppkant av membran bak terskel. Ingen høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Det er brukt dusjkabinett med avløp direkte i sluk. Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig membran i sluk. Det er feil brukt feil materialer i våtsone. Rørfordelingsskap i våtsone uten tilstrekkelig tetning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rørfordelingsskapet er plassert i en våtsone uten tilstrekkelig tetning, og det er ukjent om det er lagt membran bak trelisten mot taket. Det er viktig å påpeke at dusjkabinett ikke kan regnes som en godkjent erstatning for et vanntett sjikt. Noe ufagmessig utførelse på rørgjennomføringer under vask.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

For å unngå fuktskader og sikre en forskriftsmessig utførelse, må det etableres tilstrekkelig tetting rundt rørfordelingsskapet, og eventuell manglende membran må utbedres.

Ved videre bruk avhenger dette av bruk av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er noe ufagmessig utførelse hvor en skuff i innredningen møter rørføringen under vasken, og det er borret hull i skuff i bakkant. Selv om dette fungerer teknisk sett, fremstår løsningen som lite estetisk og ikke i tråd med vanlig standard.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra åpning i vegg under kjøkkeninnredning uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaringsdag.
Komfyrvakt montert.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og noe kobber til utekran. Rørfordelerskap plassert på bad.
Stoppekran plassert i kjellerbod.

Rørskap plassert bak kabinett med vanskelig tilkomst og ikke videre inspisert.
Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

TG 1 Avløpsrør

Innendig avløp er av plast.
Noe vanskelig tilkomst til stakeluke i kjellerbod.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i 2. etg. og friskluftsventiler i vegg.
Ventilasjonsaggregat plassert på loft.
Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringsdagstidspunkt.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG RJ Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm.

Termostatstyrt gulvvarme på bad og kjellerstue.
Peisovn i stue/kjøkken.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 194 liter fra 2011, plassert i kjellerbod med sluk.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2024 Ifølge selger er anlegget nytt i 2024.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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

Generell kommentar

Ifølge opplysninger fra eier er det elektriske anlegget kontrollert av elektriker, og jordingen av anlegget ble utbedret i etterkant av denne kontrollen.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler i trappegang.

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 Dette blir kjøpt inn av selger før overtakelse.

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

Nei Ifølge selger skal røykvarslere i 2. etg. og kjeller monteres der ny eier ønsker.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er synlig fjell i bakkant av tomt og byggegrunn under bolig er trolig av fjell og fyllingsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er lagt ny drenering i 2013.

Det er montert vorteplast som tettesjikt mot grunnmur med klemlist.

Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er påvist fukt i treverk under terrengnivå. Det er usikkert om dette skyldes eldre fuktproblemer eller om nytt tettesjikt har sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Fukt i treverk under terreng bør overvåkes regelmessig. Dersom treverket ikke tørker opp over tid, må det iverksettes nødvendige tiltak, som for eksempel forbedring av utvendig tettesjikt og/eller oppgradering av dreneringssystemet. Kostnadsestimatet som er angitt, inkluderer justering av terreng samt overvåking av konstruksjonen for å sikre at problemet ikke forverres.

Ifølge eier er det planlagt asfaltering av gårdsplass med tiden og det skal foretas terrengjustering og synliggjøre klemlest.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 9 Terrengforhold

Boligen ligger skrått terreng med fall føres bort fra bolig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra 2013, tilkoblet det offentlige.

Årstall: 2013 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

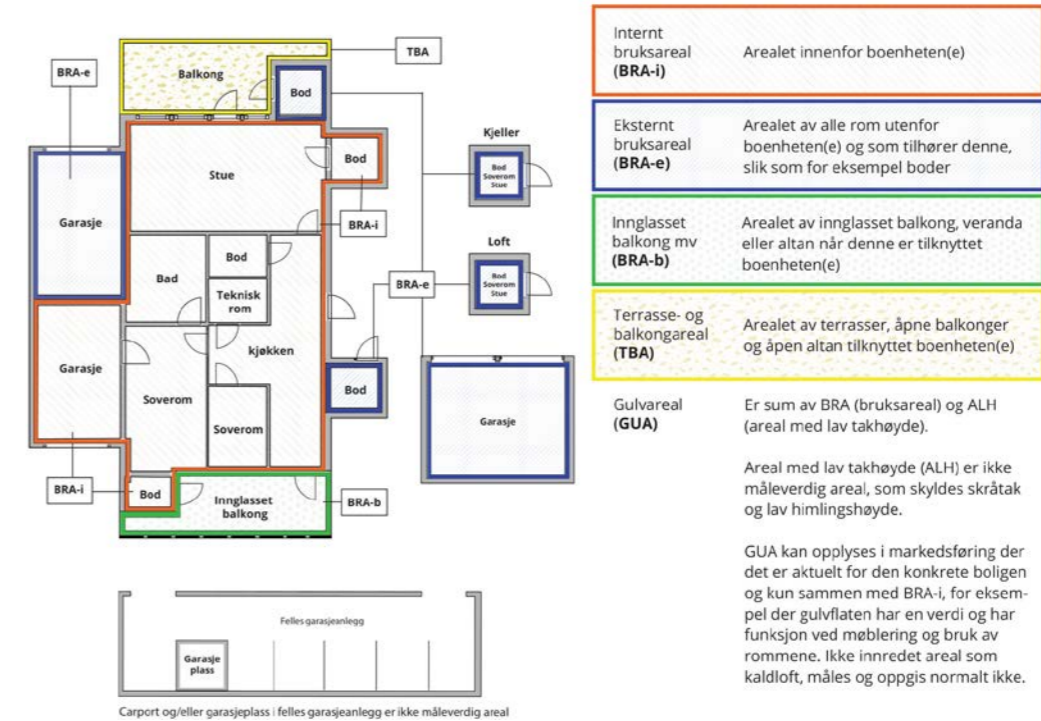
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	8			8	3
2. etasje	63			63	9
Kjelleretasje	16			16	
SUM	87				12
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Trappegang		
2. etasje	Gang , Bad/vaskerom , Bod , Soverom , Stue/kjøkken		
Kjelleretasje	Kjellerstue/gang, Bod		

Kommentar

Areal 1. etg.
Trappegang: 7,6 m²

Areal 2. etg.
Trapp: 2,5 m²
Gang: 7,5 m²
Bod: 4,5 m²
Bad: 6,4 m²
Soverom: 9,4 m²
Stue/kjøkken: 29,2 m²

Areal kjeller.
Kjellerstue/gang: 14,4 m²
Bod: 1,6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Fasadetegninger datert 28.11.2023 som stemmer med dagens bruk.
Seksjoneringstegninger datert 13.08.2024 stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

Kommentar: Det er sannsynlig at brannskille mellom boenheter ikke tilfredsstiller dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Renovert i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er 134 cm fra gulv til kjellervindu.
Høyden fra gulvet og opp til nederste kant på rømningsvinduet innvendig skal ikke være over 1 meter. Dette kan kompenseres ved å montere en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	80	7

Kommentar

Tomannsbolig
Bod med vvb i kjeller er regnet som s-rom.
Rom med tilgang fra gang i 2. etg. har for lite areal/volum ihht. forskrifter for rom for varig opphold og er medregnet i rapporten som bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Jo Tollefsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	42	157		3	732.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Lundenevei 17 A

Hjemmelshaver

Hellum Rikke Janet

Siste hjemmelsovergang

År

2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	27.11.2024	Gitt opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.11.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.11.2024		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	13.09.2024	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.11.2024	Det foreligger ferdigattest for bruksendring av enebolig til to boenheter datert 09.01.2015.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter 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.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IL8342>

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.	
1311240096	
Selger 1 navn	
Rikke Janet Hellum	
Gateadresse	
Øvre Lundenevei 17	
Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3215
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind forsikring
Polise/avtalenr.	21295553

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RJH

1

Document reference: 1311240096

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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 skjeggkre 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
Ar
Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rikke Hellum	75039fd8b5f56a00fadfe2e 53bb98abffa78af35	26.11.2024 14:59:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311240096

Document reference: 1311240096

- 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>

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET Øvre Lundenvei 17 A Boligsameie**

Vedtatt i årsmøte
den 24.9.2017
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Øvre Lundenvei 17 Boligsameie, og har gårdsnummer 42 og bruksnummer 157 i Sandefjord kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst dato:

Sameiet består av 3 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne 2 og 3 er sameiere i bebyggelsen, seksjon 1 er selveier av sitt bygg. Tomten i eierseksjonssameiet eies av alle seksjonene. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Fellesarealer disponeres som på vedlagte kartskisse uten at arealene seksjoneres.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn en boligseksjon i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitut, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

[Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner. Sameiet setter inn eventuelle slike vedtekter her.]

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

[Alternativt kan sameiet, hvis alle seksjonseierne som berøres samtykker, vedta at: Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.]

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

[Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.]

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Alt. 1 [En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.]

Alt. 2 [En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.]

[Her bør man sette inn sameiets eventuelle beslutning om ladepunkt].

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. [Parkering og andre] tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

[Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.]

Hvis sameiet har vedtatt forbud mot dyrehold og ønsker å ha dette i vedtektene kan følgende alternativ benyttes. Vær klar over 2/3 flertall for endring når det står i vedtektene i forhold til ordensregler som kan endres med alminnelig flertall: Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.]

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

[Her kan sameiet sette inn vedtak om annen fordeling]

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

[Hvis sameiet også har tinglyst panterett, kan bestemmelser om dette settes inn her.]

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

[Hvis sameiet har vedtatt at deler av denne vedlikeholdsplikten skal påligge sameiet, kan det settes inn her.]

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

[I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder. Hvis det er vedtatt at noen seksjoner skal ha slik plikt, kan vedtaket settes inn her]

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

5.4. Kostnadsdeling av utvendig vedlikehold av bruksenheter

Seksjon 1 skal økonomisk dekke alt vedlikehold av bygningsmasser for enebolig (Seksjon 1).

Seksjon 2 og 3 må sammen dekke alt vedlikehold av bygningsmassen for tomannsbolig (seksjon 2 og 3).

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

[Neste avsnitt slettes hvis sameiet har mer enn to seksjoner]

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

[Neste avsnitt slettes hvis sameiet har mer enn to seksjoner]

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og antall varamedlemmer.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. [*Her kan et slikt vedtak settes inn*]

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

[Neste avsnitt slettes hvis sameiet har mer enn åtte seksjoner:]

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styret som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styret beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

[Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap. Her kan slikt vedtak settes inn.]

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

[Alternativ 2 for sameier med 20 eller færre seksjoner:]

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

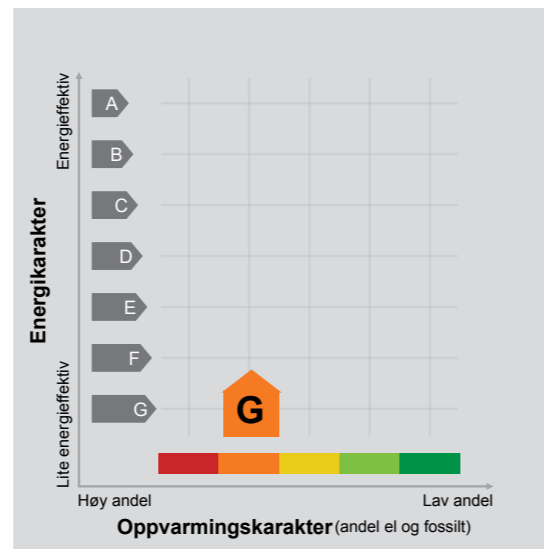
VEDLEGG TIL DENNE AVTALEN:

Seksjoneringstegninger Bolig Side 1 av 2, datert 23.09.2024

Seksjoneringstegninger Bolig Side 2 av 2, datert 23.09.2024

Seksjoneringstegninger Uteareal Side 1 av 1, datert 23.09.2024

Adresse	Øvre Lundenvei 17A
Postnummer	3215
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	157
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	301255775
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-56939
Dato	03.12.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningstype:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Nabolagsprofil

Øvre Lundenevei 17A - Nabolaget Solbakken/Øvre Lunden - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Peder Bogensgate Linje 03, 135, 161	10 min	0.8 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	12 min	0.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	12 min	

Skoler

Moe skole (1-10 kl.) 140 elever, 17 klasser	14 min	1 km
Mosserød skole (1-7 kl.) 403 elever, 23 klasser	17 min	1.3 km
Byskolen (1-7 kl.) 327 elever, 24 klasser	17 min	1.3 km
Mokollen skole (1-10 kl.) 66 elever, 6 klasser	20 min	1.4 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 25 klasser	26 min	1.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	20 min	1.4 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	9 min	4.1 km

Ladepunkt for el-bil

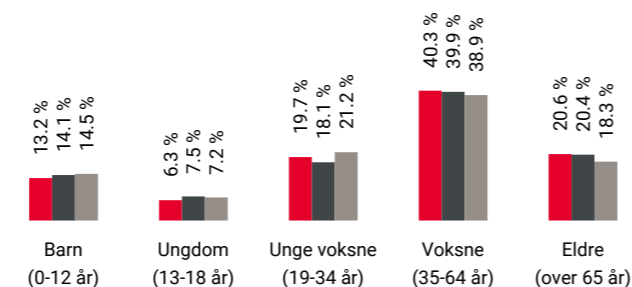
Sandarveien	9 min
Uno-X Tempokrysset	12 min

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solbakken/Øvre Lunden	876	482
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Modalen barnehage (1-5 år) 76 barn	6 min	0.5 km
Barnas Have (0-5 år) 49 barn	12 min	0.9 km
Trudvang barnehage (1-5 år) 70 barn	17 min	1.2 km

Dagligvare

Joker Sandefjord Stasjon Søndagsåpent	11 min	0.9 km
Kiwi Moveien	12 min	

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

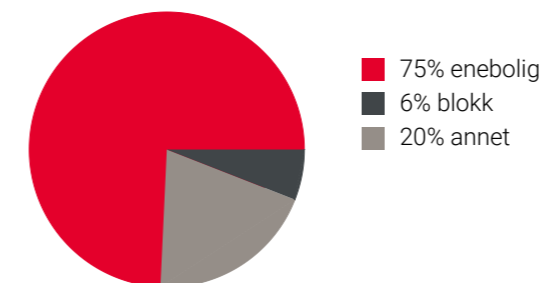
Gateparkering
Lett 83/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100

Sport

Moserød skole Aktivitetshall, ballspill	17 min	1.3 km
Gamle stadion Fotball	19 min	1.4 km
Pro Gym Sandefjord	11 min	
Sporty24 Sandefjord	12 min	

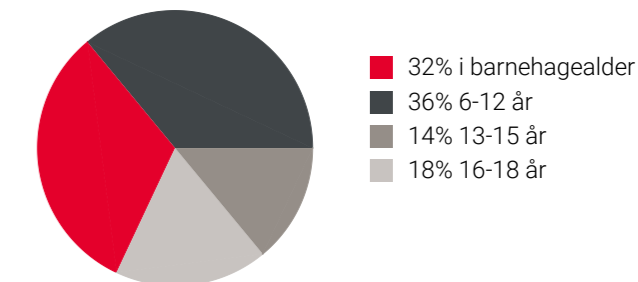
Boligmasse



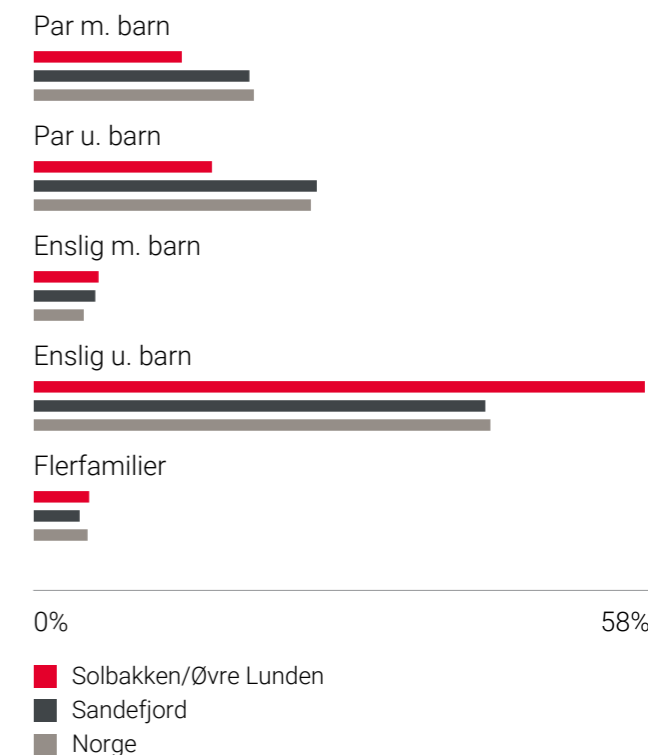
Varer/Tjenester

Hvaltorvet kjøpesenter	20 min
Apotek 1 Sandefjord Helsepark	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

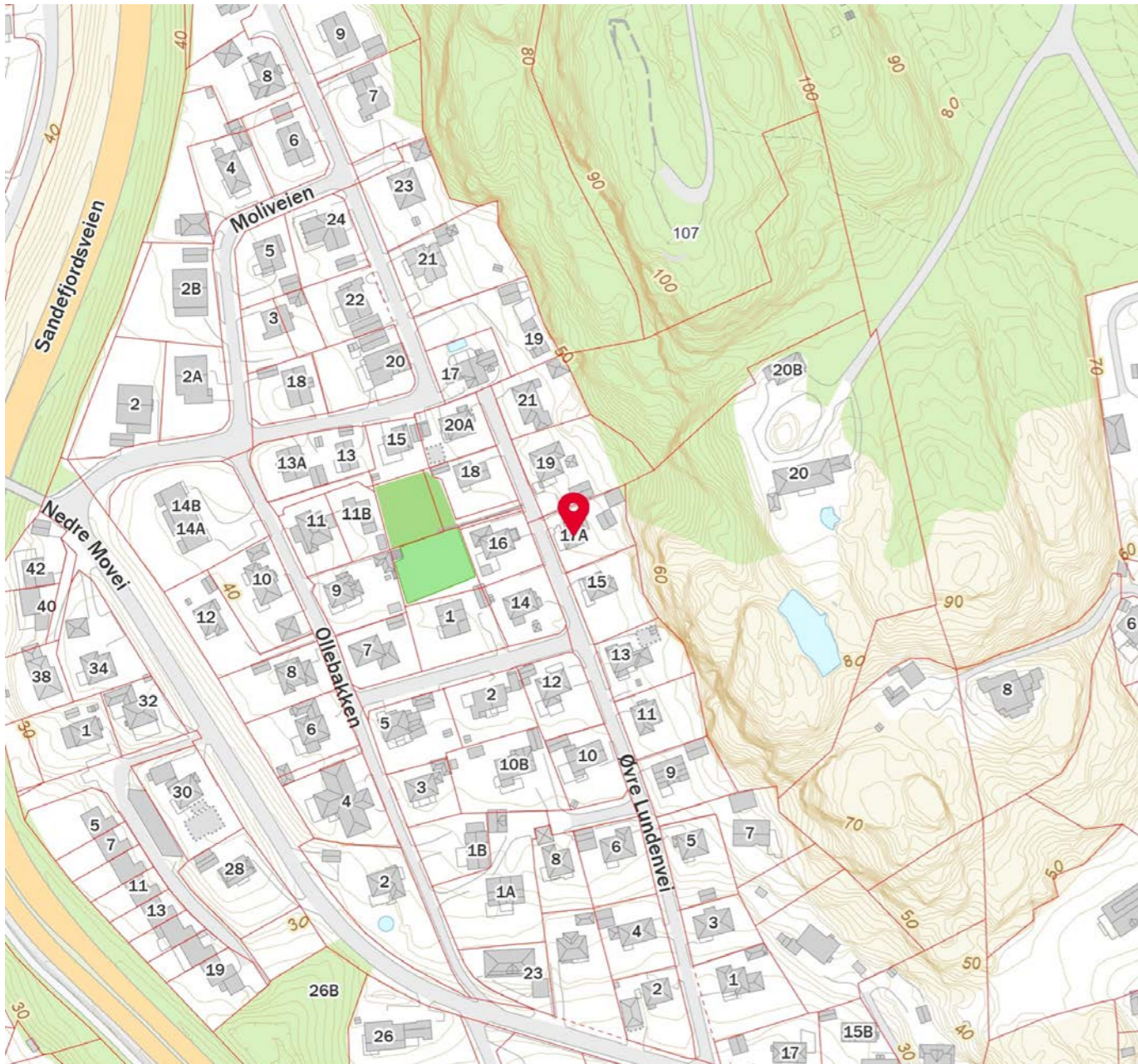


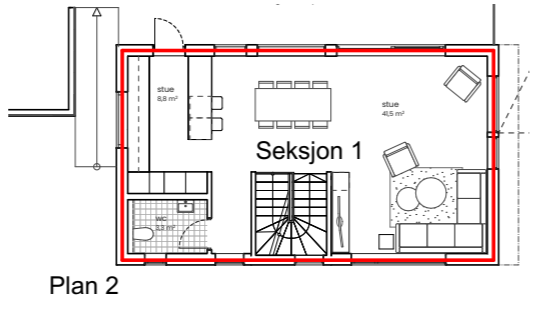
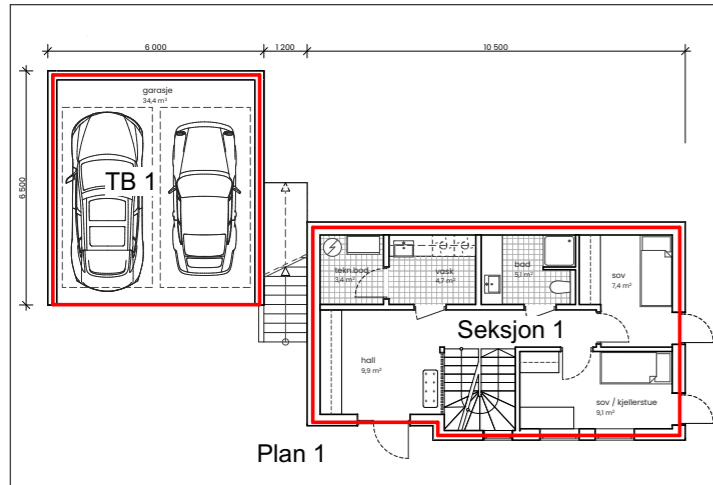
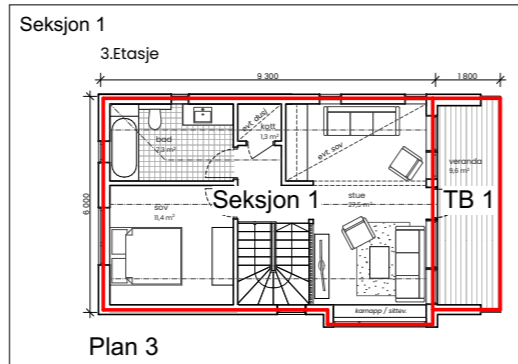
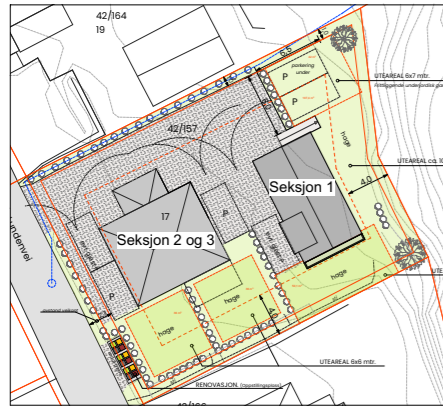
Familiesammensetning



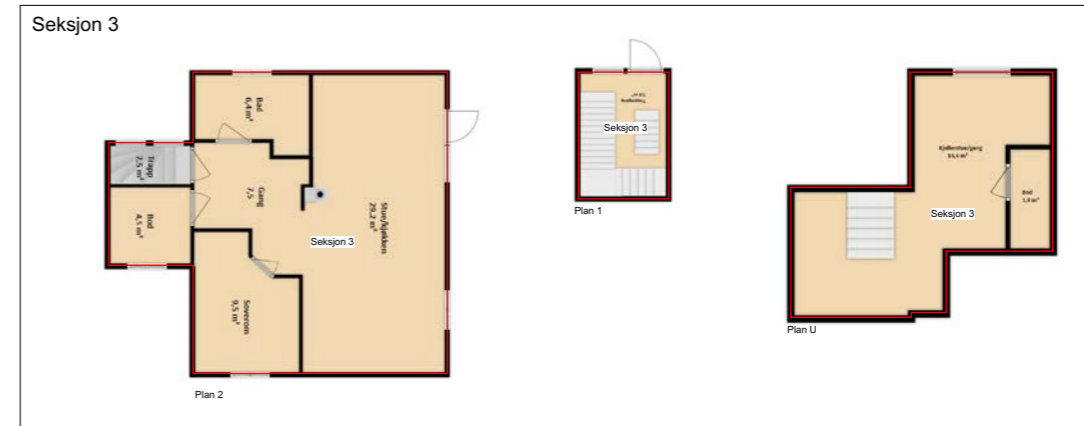
Sivilstand

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






 Norsk Byggeservice AS
 Jahn Bozengangen 3
 0681 Sande
 98 12 14 44 44
 E-post: bygg@norskbygg.no
 Signatur: R. Galsterad
 Teknisk ansvarlig: R. Galsterad
 Prosjektleder: R. Galsterad
 Norsk Byggeservice AS
 Formål: 3
 A3 1:100 | Utvalgfødsel: 13.08.2024
 Tegningsnr.: 5001 | 2




 Norsk Byggeservice AS
 Jahn Bozengangen 3
 0681 Sande
 98 12 14 44 44
 E-post: bygg@norskbygg.no
 Signatur: R. Galsterad
 Teknisk ansvarlig: R. Galsterad
 Prosjektleder: R. Galsterad
 Norsk Byggeservice AS
 Formål: 1333.3
 A3 3 | Utvalgfødsel: 13.08.2024
 Tegningsnr.: 5001 | D-01

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ALFHEIM	Beregnet areal	732.7
Etablert dato	03.11.1936	Historisk oppgitt areal	700
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenståing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	42/157
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	42/157
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			42/157
Nymatrikulering av grunneiendom Annen forretningstype	08.11.2012 08.11.2012	Jnr.2012.V175		42/968 (1574,8) 0706-Mnrmangler, 42/97, 42/139, 42/141, 42/143, 42/144, 42/147, 42/148, 42/149, 42/152, 42/154, 42/155, 42/156, 42/157, 42/162, 42/164, 42/165, 42/166, 42/179, 42/183, 42/967
Endre egenskaper Annen forretningstype	24.04.2012 24.04.2012			42/157
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.11.1936			42/82 (-700), 42/157 (700)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556271.74	569358.88	0	Ja	732.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HELLUM RIKKE JANET F290374*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BERGVEIEN 2 3212 3212 SANDEFJORD	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Øvre Lundenevei 17 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3215 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090101 Sandar
Grunnkrets	717 Øvre Lunden	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	2 Breidablikk og From		

Vegadresse: Øvre Lundenevei 17 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3215 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090101 Sandar
Grunnkrets	717 Øvre Lunden	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	2 Breidablikk og From		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301255775		Enebolig (111)	Igangsettingstillatelse (IG)	08.11.2023
2	162470620		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	
3	162470620	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	09.01.2015
4	162470620	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.01.2015
5	162470396		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	02.10.2023
6	162470639		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	02.10.2023

1: Bygning 301255775: Enebolig (111), Igangsettingstillatelse 08.11.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	154
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	154
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	154
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	154
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	115
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	02.10.2023	03.10.2023
Igangsettingstillatelse	08.11.2023	15.11.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvre Lundenvei 17A	H0201	42/157	154	4	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	47	0	47	47	0	47
H02	1	55	0	55	55	0	55
H01	0	52	0	52	52	0	52

2: Bygning 162470620: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	220,8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	220,8

Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	23
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		31.01.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvre Lundenevei 17A	H0101	42/157	89,2	4	1	1	Kjøkken
Unummerert	Øvre Lundenevei 17A	-	42/157	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	78,4	0	78,4	0	0	0
H01	1	86,4	0	86,4	0	0	0
K01	0	56	0	56	0	0	0

3: Bygningsendring 162470620-1: Ombygging, Ferdigattest 09.01.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.12.2014	06.01.2015
Ferdigattest	09.01.2015	12.01.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvre Lundenevei 17A	H0201	42/157	58,4	3	1	1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	0	0	0	0	0	0

4: Bygningsendring 162470620-2: Tilbygg, Tatt i bruk 01.01.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	40
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	23
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	05.06.2013	09.01.2015
Igangsettingstillatelse	05.06.2013	09.01.2015
Tatt i bruk	01.01.2015	03.08.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Øvre Lundenevei 17A	-	42/157	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	20	0	20	0	0	0
H01	0	20	0	20	0	0	0

5: Bygning 162470396: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning godkjent for riving/brenning 02.10.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		31.01.2007
Bygning godkjent for riving/brenning	02.10.2023	03.10.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert	Øvre Lundenevei 17A	-	42/157	-	-	-	-	-
------------	---------------------	---	--------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
U01	0	0	0	0	0	0	0

6: Bygning 162470639: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Bygning godkjent for riving/brenning 02.10.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		31.01.2007
Bygning godkjent for riving/brenning	02.10.2023	03.10.2023
Endre bygningsdata	17.11.2023	17.11.2023

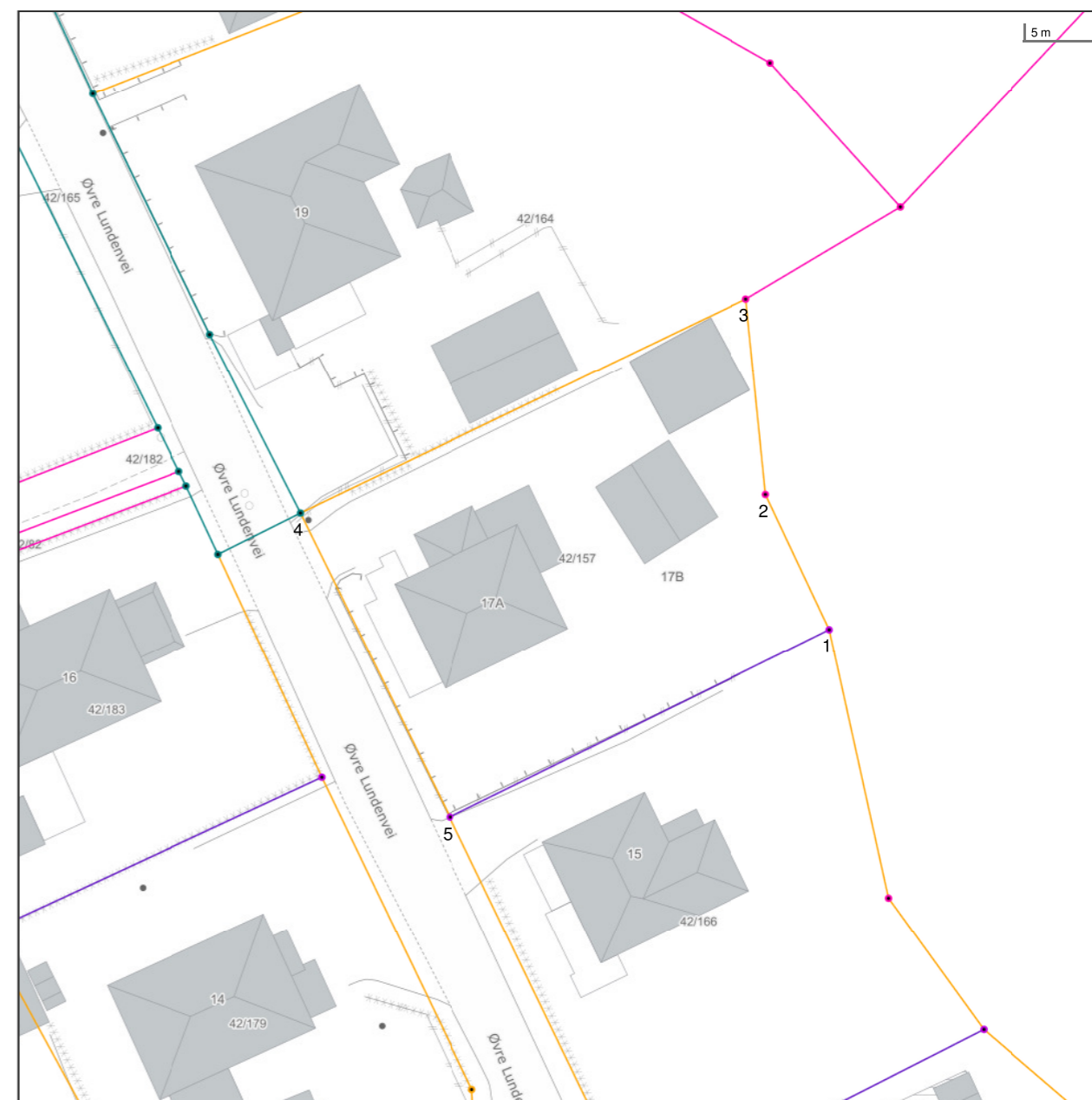
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Øvre Lundenevei 17A	-	42/157	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	0	0	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 3907 - 42/157//

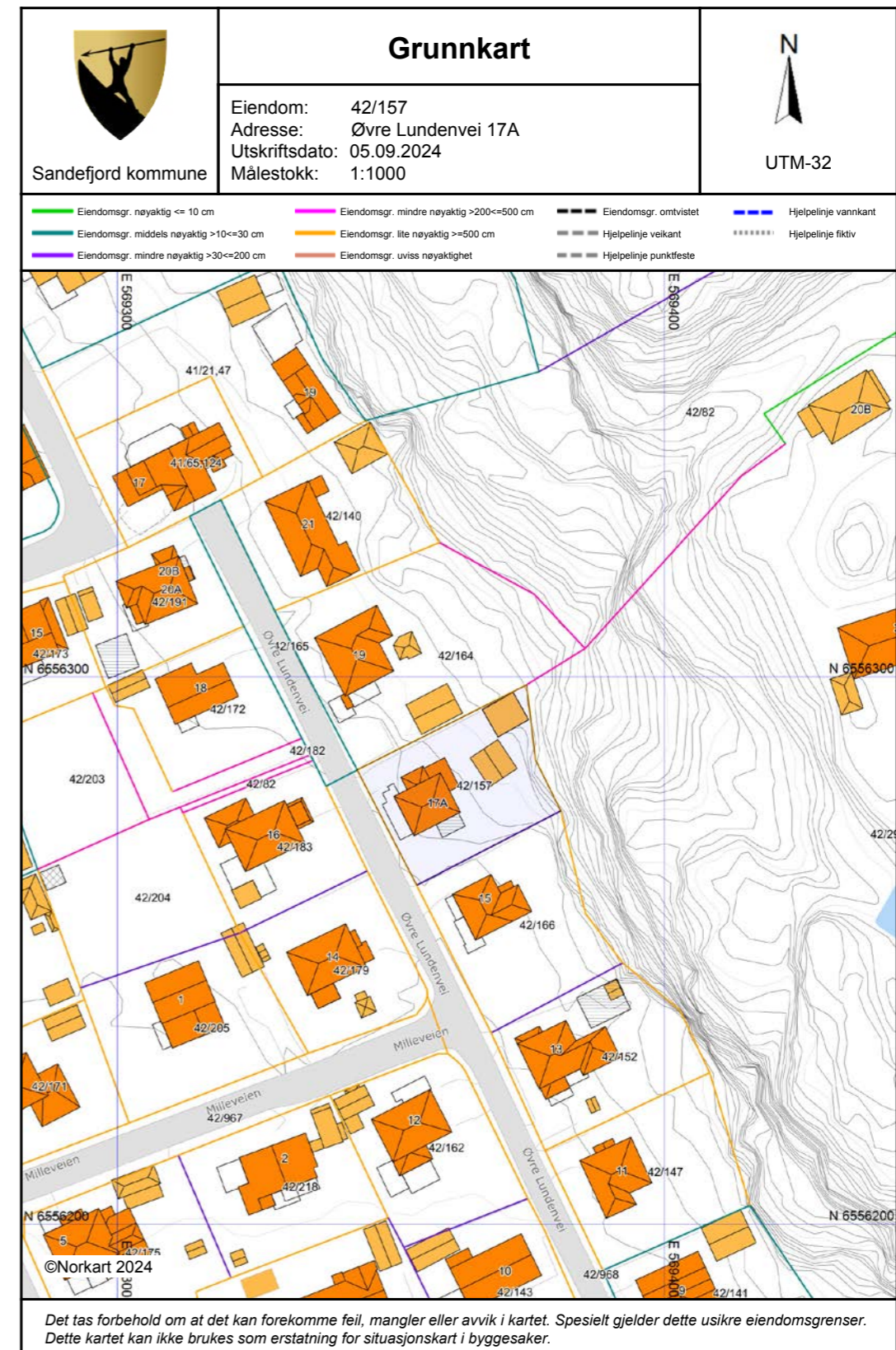


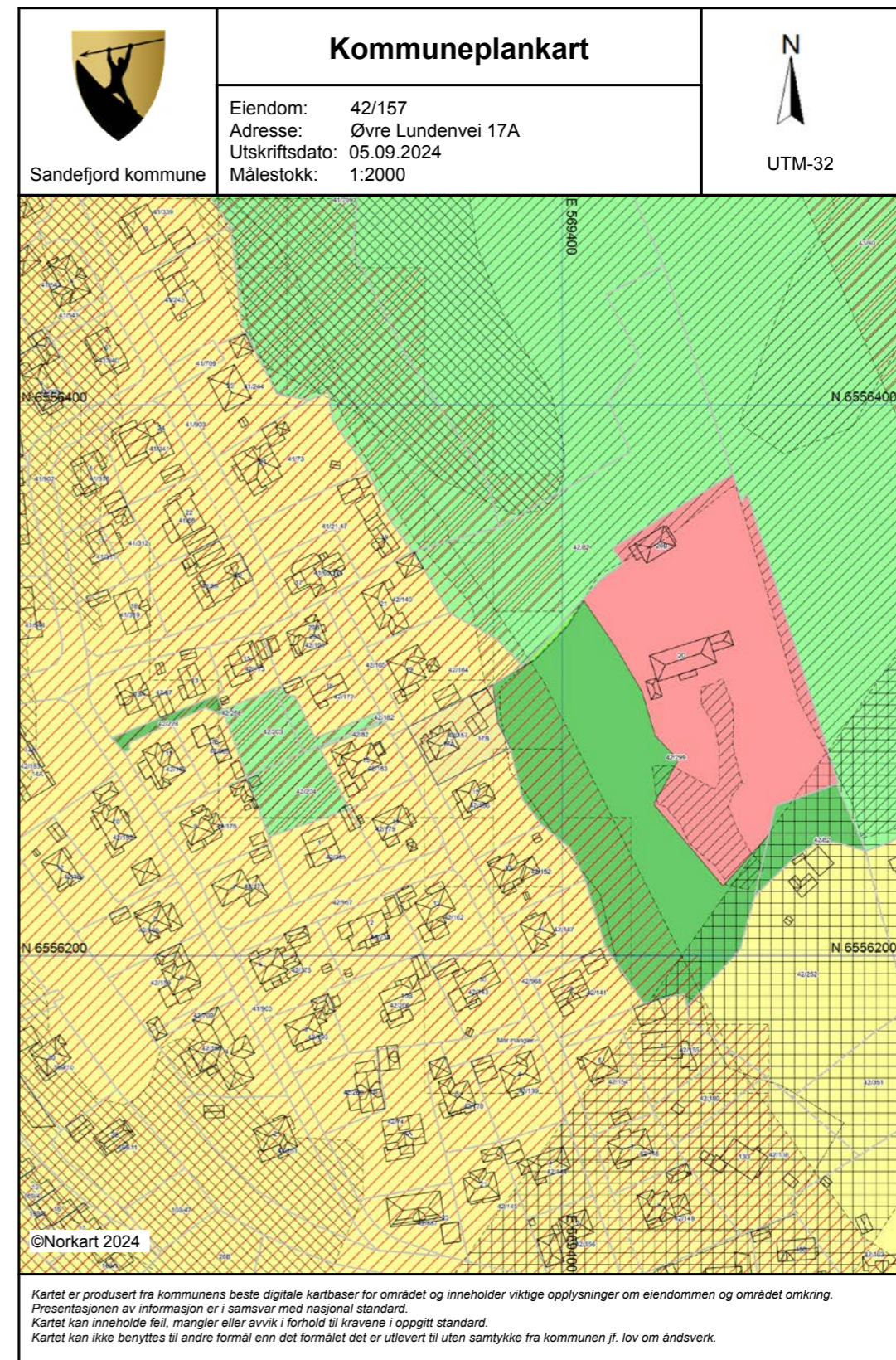
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	⊙ Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet	● Grensepunkt uten klassifisering	

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	732,70 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6556271,74	Øst	569358,88	
Grensepunkter							
					Grenselinjer (m)		
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6556275,47	569381,05	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,66	
2	6556284,84	569376,42	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,45	
3	6556298,5	569374,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,76	
4	6556282,95	569343,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,64	
5	6556261,87	569354,69	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,71	







Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 05.09.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	157	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	6461814553	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	301255775	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	Øvre Lundenevei 17A, 3215 SANDEFJORD
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6461814553.			

BruksenhetId	507135871	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	162470620	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Øvre Lundenevei 17A, 3215 SANDEFJORD
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 507135871.			

BruksenhetId	208584772	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	162470620	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Øvre Lundenevei 17A, 3215 SANDEFJORD

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
10.02.2014	Tilsyn	06.05.2015	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 208584772

BruksenhetId	595502109	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	162470620	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Øvre Lundenevei 17A, 3215 SANDEFJORD
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 595502109.			

BruksenhetId	507580802	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	162470620	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Øvre Lundenevei 17A, 3215 SANDEFJORD
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 507580802.			

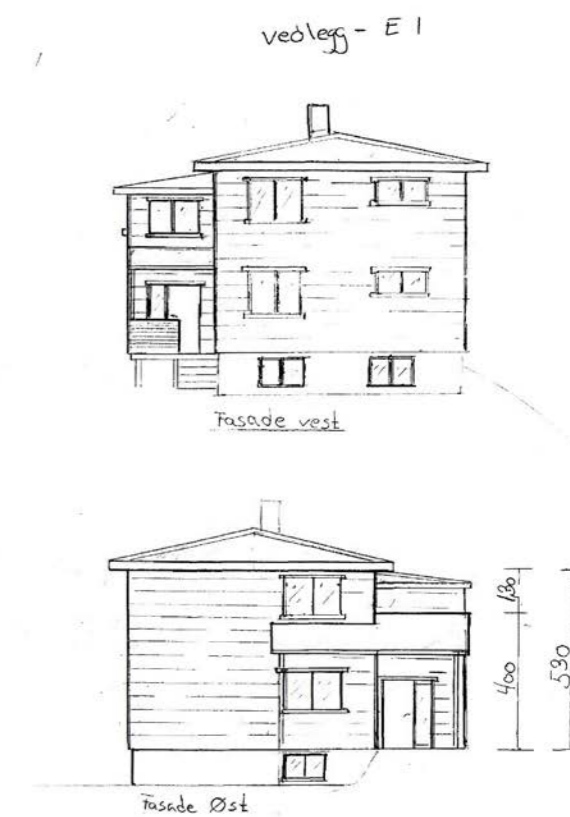
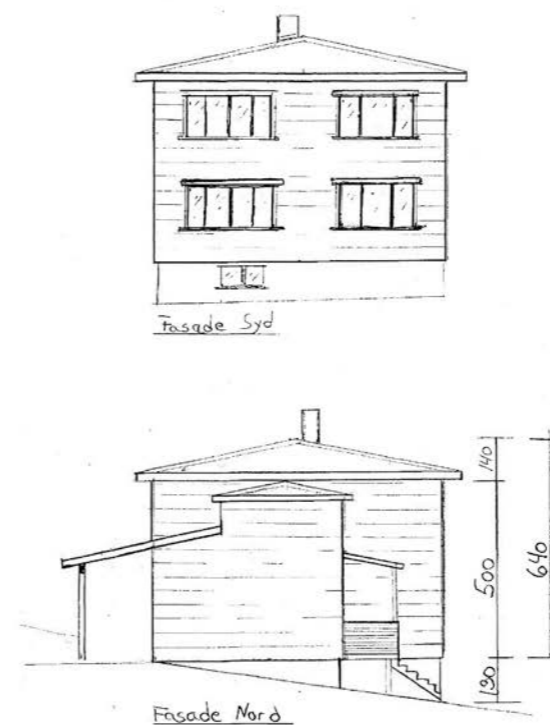
BruksenhetId	208584985	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	162470639	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning godkjent for riving/brenning	Bruksenhetsadresse	Øvre Lundenevei 17A, 3215 SANDEFJORD
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 208584985.			

BruksenhetId	208584194	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	162470396	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning godkjent for riving/brenning	Bruksenhetsadresse	Øvre Lundenevei 17A, 3215 SANDEFJORD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 208584194.



FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

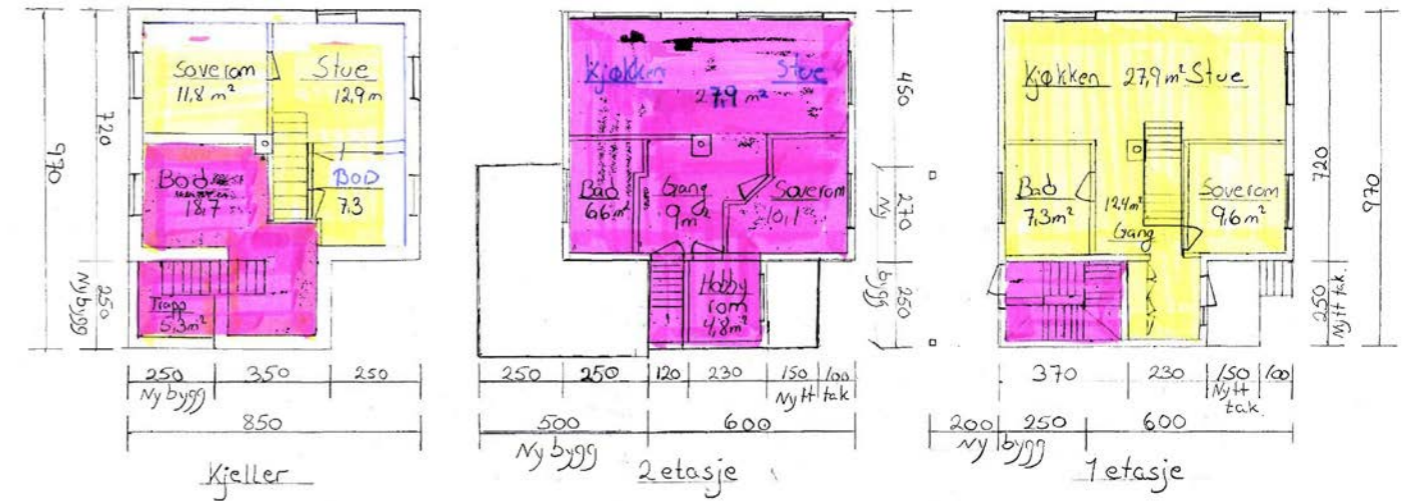
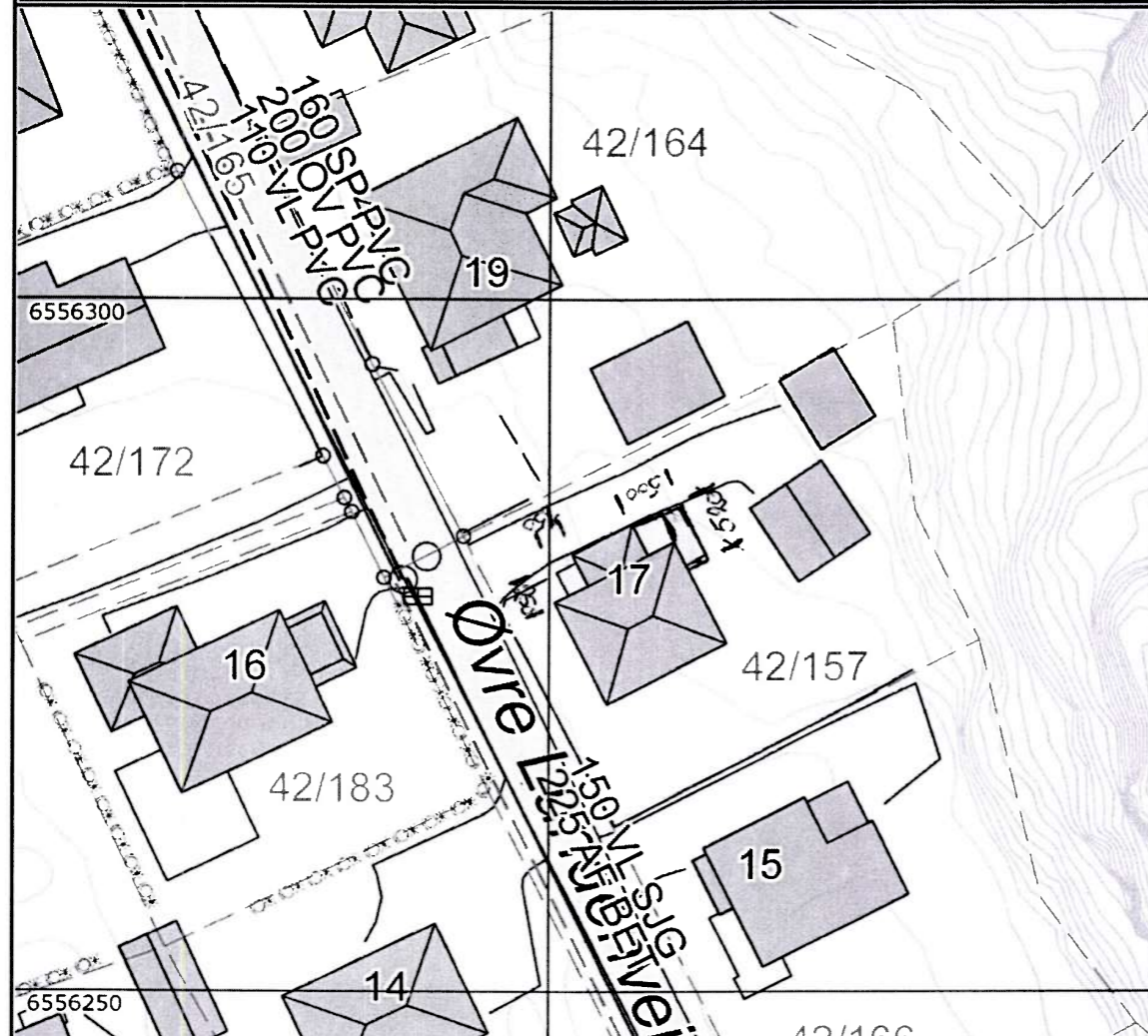
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



ØVRE LUNDEN 17.	MÅL 1:100
Rikke Hellum	Dato 11/5/15
	tegnet av
	Jø Tollefsen

Vedlegg - D 1

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 42	Bnr: 157	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Øvre Lundenei 17, 3215 SANDEFJORD					
Hj.haver/Fester:		HELLUM RIKKE JANET, FOSSEKALLVEIEN 5 E, 3212 SANDEFJORD				
SANDEFJORD KOMMUNE	Dato: 15/5-2013	Sign:			Målestokk 1:500	



VEDLEGG E 2

ØVRE LUNDEN 17	MÅL: 1:100
Rikke Hellum	DATO: 13/5/8 tegnet av Jo Tollefsen



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 eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

"Vi unner ingen å stå alene"

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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 orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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 eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Øvre Lundenvei 17 A - 2.etg
3215 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Oppdragsnummer:

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@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: _____

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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre