

Tennisveien 10A



Velkommen til

Tennisveien 10A



Salgsoppgaven produsert 20. februar 2025

BUGÅRDEN

Selveiet enderekkehus over 3 plan med fin standard. Fordelaktig beliggenhet med mulighet for mye sol. Perfekt kjeller

Prisantydning	3 700 000,-
Omkostninger	110 150,-
Totalpris	3 810 150,-
BRA-i	141 kvm
Totalt BRA	141 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Rekkehus

Byggeår	1969
Megler	Simen Smith Ringdal
Telefon	920 12 680
E-post	s.smith@nordvikbolig.no










Kunsten å være den snøfter
VEIEN KLIPPENE
GEIR LIPPESTAD
Jenta som ble igjen









Kort fortalt

- # Innredet kjeller med toalett
- # Flott vaskerom
- # Eget separat kjøkken
- # Flott plass til spisestue i stua
- # Lys og trivelig med gjennomlysning
- # Klassisk planløsning med 3 soverom i 2 etg
- Heisann, Simen Smith Ringdal fra NORDVIK BOLIG her. Nå har jeg gleden av å presentere enda et rekkehus som ligger i populære og ikke minst praktisk Bugården.
- Disse rekkehusene gir deg veldig mye valuta for pengene og akkurat dette rekkehuset er en selveier. Her ligger du med store gressflater både foran og bak huset og du har sola fra tidlig morgen til sent på kveld. Og du har en planløsning over 3 etasjer som gir deg plass til hele familien. Både kjellerstue og toalettrom i kjelleren sikrer du deg at det er nok av tumleplass også til husets ungdom. God standard med mange oppgraderinger de siste årene

Arealer og innhold

BRA-i:	141 kvm
Totalt BRA:	141 kvm
TBA:	38 kvm

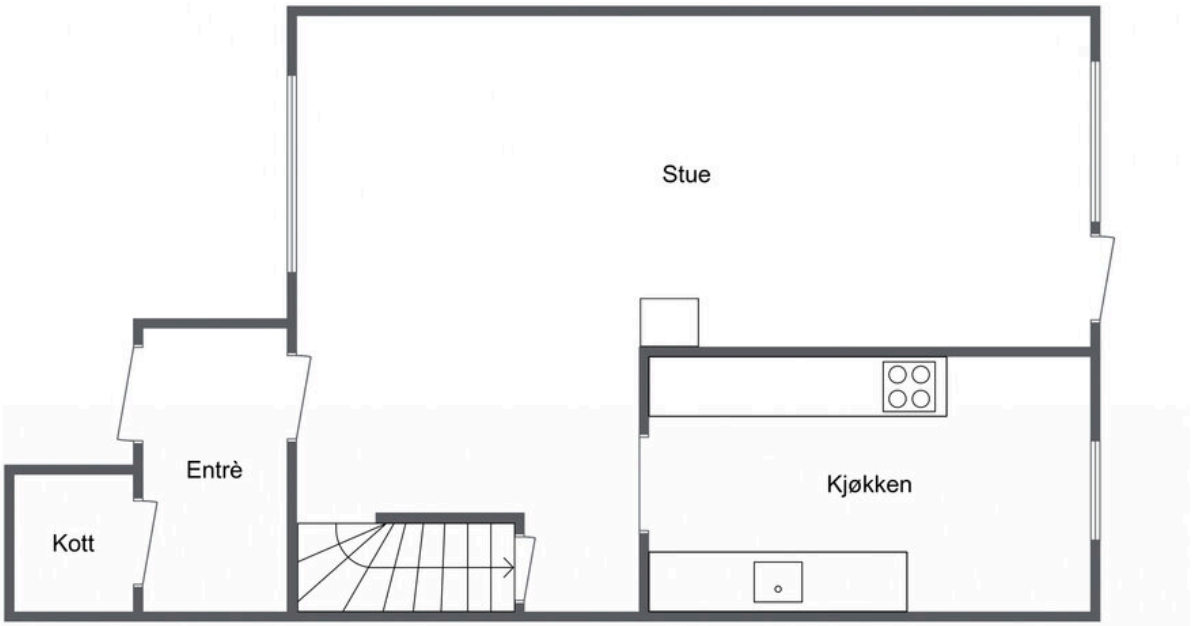
Beskrivelse

Tennisveien 10A
Kjeller:
BRA-i: 44 kvm. Gang, Kjellerstue, Toalettrom, Vaskerom og 3 Inneboder
Total BRA: 44 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, Innebod, Stue og Kjøkken
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 38 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Gang, 3 Soverom, Dusjbad og Innebod
Total BRA: 45 kvm.

1. Etasje



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.

Forklaring av bilde/rommet
































Le Goût est dans la graisse

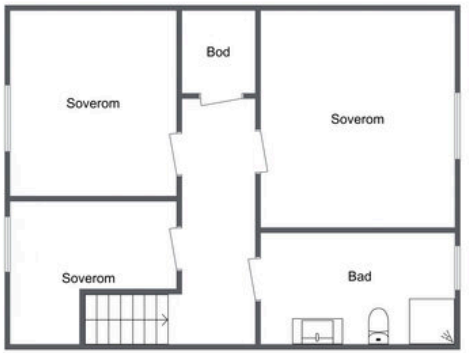








2. Etasje



























Informasjon

Tennisveien 10A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
40-0013/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Tennisveien 10A, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149, bnr 212 (ideell andel 1/1) / Gnr 149, bnr 141 (ideell andel 1/6) i Sandefjord kommune

Selger
Kirsti Kvien

Kjøpesum og omkostninger
3 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
92 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
16 300,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
93 850,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
110 150,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
3 793 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
3 810 150,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1969

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 141 kvm
Totalt BRA: 141 kvm
TBA: 38 kvm

Beskrivelse:
Tennisveien 10A
Kjeller:
BRA-i: 44 kvm. Gang, Kjellerstue, Toalettrom, Vaskerom og 3 Inneboder
Total BRA: 44 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 52 kvm. Entré, Innebod, Stue og Kjøkken
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 38 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Gang, 3 Soverom, Dusjbad og Innebod
Total BRA: 45 kvm.

Solforhold

Gode solforhold. Veranda vender mot vest og inngangsparti mot øst. Så her kan du få sola hele dagen.
Selgeren har også montert utvendige persienner på kjøkkenvinduet og begge stuevinduene for å kunne skjerme seg for sola, det må da være et godt tegn på at det er mye sol her.

Innhold

Bli med på en guidet tur gjennom dette fine rekkehuset. Det er vel lite som gir deg så mye valuta for pengene som et rekkehus. Velkommen til Bugården og et tradisjonelt rekkehus med en god standard. Flaks er at denne enheten har sørveggen som sikrer deg gode solforhold.

Det første som møter deg er et vanlig vindfang med en bod. Som leder deg inn i en åpen og lys etasje med separat kjøkken og en stueløsning med direkte utgang til terrassen og hagen. Fra spisestue kan du enten se inn mot inngangspartiet slik at du har fin kontroll på hvem som kommer eller du kan se mot sofagruppen og nyte de store vinduene som titter mot hagen. Denne åpne løsninger innby til sosialt samvær og passer for de fleste familiekombinasjoner. Og det er noe med det å ha et separat kjøkken. Da kan man faktisk rote litt mer i hverdagen.

2 etg. har en tradisjonell løsning med 3 soverom og bad. Her oppe har du også et flislagt bad fra 2012 med helt grei størrelse. Badet har dusjkabinett som minker belastningen på baderommet.

Soverommen er av god størrelse, så her har du plass til mer enn bare en seng. Disse rommene har 3 forskjellige størrelser så er får man velge etter alder og ren styrke. Soverommene kommer i grønt, blått og hvitt.
Det hvite er det for deg med flest klær, og har en stor garderobe med skyvedører. Det grønne soverommet har en utrolig deilig og lun grønnfarge, mens det blå soverommet er min favoritt. Her har tidligere eiere laget en rar løsning ved å fjerne de skapene som tidligere var bygget inn i veggen. Det ble laget en sengeløsning her inne, men som i dag er en flott anrettning for å henge fra seg klær på. Men den sengeløsningen der må jo være et drøm for en unge. Her kan man lage sin egen hule til å ha senga i. Eller man kan lage sin egen lekeplass. Ja valgene er mange her om du bare har fantasi nok. Poenget her er vel egentlig at det er 3 soverom og alle er gode på sin måte. Og alle er delikate og innbydende.

Vel nede i kjelleren så får du en hel bonusetasje. Her finner du en flott kjellerstue/TV-Stue og gamingroom. Det er også et rom som har vært benyttet som soverom her nede, men det er ikke godkjent til det bruket, Da blir vinduet for lite. Denne etasjen har også en stor bod, samt at man har husets vaskerom her nede. Her er det tilrettelagt for et dusjkabinett, men dagens eier så aldri helt poenget med å dusje i kjelleren. Men behovet er nok større når man bor her med 4 personer under samme tak. Det er også et separat toalettrom

Det er garasje få meter fra inngangsdøren, og det er plass til utemøbler ved inngangspartiet om man ønsker å ta frokostkaffen i solveggen.

Her kan jeg rett og slett bare ønske dere velkommen på visning. Disse

rekkehusene er flotte bomaskiner for både enslige og familier. Her flytter du rett inn.

Arealmåling rom for rom utført av Takstmann Einar Schau Tlf 480 480 00

Kjeller
Gang: 11.3kvm
Kjellerstue: 13kvm - rommet har ikke rømningsvindu eller tilstrekkelig lysinnslipp
Toalettrom: 1.5kvm
Vaskerom: 5.2kvm
Innebod1: 1.9kvm - dør videre til felles gang/bod med nabo
Innebod2: 7kvm - innredet bod
Innebod3: 4kvm

1. etasje
Entrè: 3.7kvm
Innebod: 1kvm
Stue: 36kvm
Kjøkken: 10kvm

2. etasje
Gang: 5.4km
Soverom1: 7.5kvm
Soverom2: 10kvm
Soverom3: 13kvm
Dusjbad: 5.3kvm
Innebod: 1.8kvm

Standard

Følgende er en en kronologisk oversikt over flere av tiltakene foretatt de seinere år:
*oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en rød tråd» av tiltak presentert av selger
1994 - Ny terrassedør og stort fastkarmvindu i stue, samt enkelte vinduer i 2.etg
2003 - Ny varmtvannstank
2010-2011 - Kjøkken oppusset
2011 - Enkelte nyere vinduer i 2.etg
2013 - Nytt sikringsskap
2013 - Bad 2.etg sist gang oppusset; arbeidene er oppgitt uført av Prima Bad
2013 - Ny terrasseplatting
2014 - Oppgradert deler av røranlegg; utført som egeninnsats av forrige eier
2015-2016 - Nybygget felles garasjerekke
2021 - Oppusset 2x soverom 2.etg
2021 - Montert luft-til-luft varmepumpe
2022 - Boligsjekk tilbudt av forsikring utført av Anitcimex (ingen uventede avvik avdekket)

Det skal påminnes at bygget er ca 56år gammelt og at den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Separat toalettrom i boligens kjeller. Konkret alder for rommet er ikke kjent. Gulv av fliser. Varmekabel. Vegger av malt panel. Himling av malt panel. Av installasjoner finnes toalett og servant. Rommet mangler ventilasjon.
Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Terrengforhold

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Våtrom > 2.etg > Dusjbad > Overflater Gulv
Våtrom > 2.etg > Dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2.etg > Dusjbad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Kjøkken > 1.etg > Kjøkken > Overflater og innredning
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Radon

Parkering

Parkering i egen garasjerekke. Garasjerekken er eid sammen med de andre i rekka og du eier 1/6 av denne.

El-billader i garasjen følger handelen.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler. Det er bra med parkeringsplasser rett på utsiden av døra di.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiere har brukt Prima Bad til å pusse opp badet for 12 år siden. Det er flislagte flater, veggmontert toalett, servant, dusj vegger og dusjoppheng på vegg.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Prima Bad as

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar: Vaskerom og toalett er totalrenovert av tidligere eier

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Det sto i tilstandsrapporten når jeg kjøpte det at taket er tekket om, men at alder ikke er bekreftet

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Sto i tidligere salgsrapport at det er gjort noe med drenering, men fins ikke noe fakta på hva som er gjort eller når.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Sto i min tilstandsrapport at nye sikringsskap er montert, men vet ikke når.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sandefjord Elektro. September 2024

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv: Gulvet i garasjen kan samle litt vann på gulv innerst, når bilen er full av snø og smeltet. Ikke riktig helling innerst.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv: Har vært små sjeggkre på toalettet i kjelleren av og til, men har hatt boligsjekk gjennom IF og de sa at det var normalt og ikke noe jeg skulle bry meg om. Ikke noe stort problem.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja

Oppgi type rapport og årstall: IF boligsjekk 11548610 er gjort av Anticimex 14 november 2022

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
- Ja
Beskriv: Hagen er litt leiraktig og på våren ved mye snøsmelting kan det samle seg vann midt på plenen, da det er dårlig drenering.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
- Nei
Eventuell kommentar: Vi betaler kun 250,- kr i måneden til felles sparing som brukes til traktor som kommer og måker snø på innkjørsel og foran garasjene. Eventuelt trillebår, eller småreperasjoner.

Bygningssakkyndig
Einar Schau

Byggemåte
Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder. Bygget er fundamentert mot underlag av løsmasser fra marin avsetning med grunnmurer av betongblokker og med utvendig drenering/fuktsikring. Yttervegger av pussede og malte Siporex-lettbetongvegger. Boligens tak er tekket med betongtakstein.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger regler som er til hinder for at eiendommen leies ut. Det foreligger kun en bruksenhet i boligen. Eiendommen har ingen registrert utleie-enhet.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - oransje
Om bakgrunnen for beregningene, se WWW.ENERGIMERKING.NO

Oppvarming
Luft til-luft varmepumper,
Vedfyring

Ellers elektrisk oppvarming

Det gjøres oppmerksom på at dersom noen av rommene mangler oppvarmingskilde, overtas boligen slik den fremstår på visning.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand. En enebolig på denne størrelsen estimeres til ca 20.000 KWh. Sjekk gjerne WWW.ENOVA.NO for gode tips og triks for å redusere strømforbruket. Her ligger det også informasjon om støtteordninger

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 839,-pr. 2025

Sandefjord kommune kommer med en prognose for kommunale avgifter i 2025. De er fordelt slik:

Renovasjon andel av fellesløsning, 840L: kr. 3 330,25,-
Renovasjon andel av fellesløsning 60L: kr. 186,25,-
Feiing og tilsyn, årsgebyr: kr. 264,50,-
Vann, fast gebyr - bolig: kr. 2 150,-
Vannforbruk, bolig: kr. 3 280,-
Avløp, fast gebyr - bolig: kr. 2 467,50,-
Avløp forbruk, bolig: kr. 4 160,-

Sum prognose for 2025: kr. 15 838,50,-

Faktisk fakturert beløp i 2024:

Avløp: kr. 6 042,-
Feiing: kr. 237,50,-
Renovasjon: kr. 3 231,36,-
Vann: kr. 4 539,-

Sum totalt for hele 2024: kr. 14 049,86,-

Velavgift

Kr 3 000,- pr. år
Dette er en sum som hver enheten betaler inn for eventuelle avgifter som kommer vedrørende felles ting. Dette er nå opp for diskusjon om dette skal fortsette eller ikke. Per dags dato er dette en ordning som vil fortsette for ny eier. Kostnaden blir betalt hver måned på kr. 250.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig forsikring kr 9 136,- pr år. inkluderer rekkehus Super forsikring & Garage/uthus Basis forsikring
- Alarm fra Verisure Alarm kr 399,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Sandefjord Bredbånd kr. 1 289,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 010 418,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 041 670,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF
Polisenr: 1946073

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 324 kvm (Eiertomt)
Nydelig opparbeidet endetomt med busker og diverse planter. Dette er en hage som virkelig innbyder til lek og moro! Tomten er fint skjermet slik at innsyn blir begrenset til tross for at man bor i et tettbygget nabolag. Det er stor og fin terrasse ut fra stuen hvor man kan nyte solen i lune omgivelser. For øvrig er felles områder asfalterte og pent opparbeidede. Rekkehuset ligger etablert og fint til med kort vei til de fleste fasiliteter i Sandefjord.
Dette er et enderekkehus slik at det er massevis av gress for den som ønsker å boltre seg på det. Og du har mulighet for å ha sola fra tidlig til sent. Det er fordelen ved å ha en ende som ligger syd.
Og i og med at du har en barnehage som nabo, barneskole rett borti gata og ikke minst fantastiske Bugårdsparken noen hundre meter unna så kan du nesten kalle det for din utvidede hage. Her har du mye lekeplass for både stor og små

Adkomst

Fra sentrum kjører man opp Sandefjordsveien, Peder Bogensgate og videre opp Krokemoveien. Ta til høyre inn Hekkeløpveien. Ta deretter til venstre inn på Tennisveien. Rekkehuset ligger da på høyre hånd.

Finner du ikke frem? Ta kontakt med #MeglerSmith på telefon 920 12 680

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Majoriteten av dine nye naboer er barnefamilier så dette kan trygt kalles et barnevennlig nabolag. Hvis du ønsker å bo i fredelige omgivelser, men samtidig ha alle servicefunksjoner i umiddelbar nærheten. Er man av den aktive typen finner man en sport som fenger i Bugården, her tilbys et stort spekter av ulike aktivitetstilbud for store og små. Nå som våren er i anmarsj nyter man godt av solen på terrassen, i hagen, på balkongen eller parkområde som hører til borettslaget.

Her i Bugården har man nesten alt som er. I tillegg til et rolig nabolag har du også kort vei til barne, ungdoms og videregående skole, samt mange barnehager. Antageligvis er det også Sandefjords største tetthet av lekeplasser i området, men her oppe blir det fort sport som er det som fyller dagene. Innenfor et skikkelig drøyt steinkast finner du Pingvinhallen som er innendørs tennisbaner, med tilhørende utendørs grusbaner. Det er en flerbrukshall, ridebaner, innendørs bueskytebane, ishockeyhall, fotballbaner både med gress, kunst og grus. Du har svømmehall med flere bassenger og du har Jotunhallen som er en flerbrukshall som har flasket opp mang en Norgesmester..... i badminton. For ikke å glemme at Bugården har både Andedammen og den legendariske Briskeskogen

med akebakker og slenghuske om den fortsatt henger der. Siste tilskudd på den sportslige stammen er vel en flott frisbeegolfbane. Det er en sport, men passer like godt som en hyggelig søndagstur. Virkelig noe for alle og skikkelig lavterskel om man ønsker. Klubber som Sandefjord Ballklubb og stif er breddeklubber med et rikt tilbud til barn og unge der man kan utfolde seg i et trygt og sportslig miljø. Man har også kort vei til RUNAR som har alt fra breddeidrett, toppidrett og flotte skiløyper og turløyper. Nå som SF har rykket opp i det gode selskap kan du også høre både gledesbrølene og de høylytte sukkene i frustrasjonen som kommer fra stadioen. Her lar du bilen stå når du skal ta del i all det sportslige dette området har å by på.

Som nevnt kan man ikke klage når det kommer til servicetilbudene rundt denne boligen! Her er det kort vei til Meny, Coop, og Krokemoa barneskole. Du trenger heller ikke reise langt for å komme til Pindsle-området hvor du kan følge Sandefjord fotball sine hjemmekamper, teste ut kroppen på E2 Treningssenter eller ta turen innom Metro bowling hvor man kan utfordre seg bowling, biljard og air hockey. Ønsker man å finne på noe til de små, finner du i samme bygg Metro Lekeland med blant annet minigolf. Dette er et stort innendørs aktivitetssenter for barn og barnefamilier.
Ønsker man mer urbane impulser med caféer, kino eller restaurantbesøk er det kun ca. 20 minutters gange til sentrum. I tillegg til gode bussforbindelser i nærheten er det også kort vei til jernbanestasjon som gir god grunn til å la bilen stå dersom man ønsker det.

Bebyggelse

Bugården er et veletablert felt med en blanding av rekkehus, atriumhus og villabebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Sjekk WWW.VKT.NO for rutetider.

Skoler og barnehager

Se nabolagsprofil for avstand til nærliggende tilbud.
Ta kontakt med skolekontoret i Sandefjord kommune, tlf. 33416000 for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Innflyttingstillatelse for eiendommen datert 16.10.1970.
Innflyttingstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan flyttes inn i, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1. Pussflikk av gulvstav i tak i kjeller
2. Pussavsluting i trapphus fra kjeller til 1. etasje
3. Gelender på trapp i utvendig kjellernedgang og trappehus fra kjeller til 2. etasje
4. Lys i utvendig kjellernedgang
5. Tetting av fuge i overgang kjellergulv og trevegg i vaskerom
6. Isolering av vegg mellom kaldt uterom og entre.
7. Justering av innvendige skapdører.
8. Kontakter og brytere, kontroll av befestning.
9. Lydisolere av avtrekkskanaler
10. Malerflikk
11. Sjekkiong av sanitæranlegget og rørskisse.
12. pussflikk av utvendige vegger
13. Utelys
14. Grovplanering

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

I plantegninger fra Sandefjord kommune er kjellerrommene definert som boder, men i dag er kjellerstua innredet. Det som i dag benyttes som kjellerstue oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke søkt bruksendret.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?
- Ja

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?
- Ja

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?
- Nei

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?
- Nei

Ankomst fra offentlig vei

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id: 20220010
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delareal 324 m
KPHensynsonenavnH410_1
KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur

Delareal 324 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnB

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/149/212:
30.12.1969 - Dokumentnr: 6878 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å kjøpe ubebygget grunn til kommunalt
eller annet offentlig bruk m.v.
Overført fra gnr 149 bnr 141
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte takst og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og kommuneplaner, i den grad slik plan strider mot kommuneplanens innhold.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, samt at avvik og feil kan forekomme.

Eiendommen vaskes ikke ytterligere etter utflytting, kun normalt renhold vil bli foretatt såfremt ikke annet fremsettes i bud.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og

utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og

få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 3,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Anonnse SB: Eiendomsbasen, banner og eiendomskarusell kr. 2 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 8 000,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 000,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med

eventuelle spørsmål før bud inngis.
-Selgers egenerklæringsskjema
-Tilstandsrapport
-Energiattest
-Div. kommunal info/kart

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. februar 2025

Megler

Simen Smith Ringdal, Daglig leder / Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 92012680

Meglerforetaket

Nordvik Sandefjord
Jernbanealleen 13
3210 SANDEFJORD
Juridisk navn: Meglerhuset Sandefjord AS
Org. nr.: 932434504

Vedlegg

Tennisveien 10A

Tilstandsrapport

Tennisveien 10 A, 3244 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 149, bnr. 212

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 17.02.2025 Rapportdato: 21.02.2025 Oppdragsnr.: 20166-2020 Referansenummer: NZ6409

Autorisert foretak: Schau Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Einar Schau Vår ref:

schau|takst as

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Schau Takst AS

Schau Takst AS er et uavhengig, lokalt selskap som leverer bygningstekniske ingeniørtjenester og et bredt spekter av taksering- og tilstandsvurderinger. Siden oppstarten i 2009 har vi levert et betydelig antall tilstandsrapporter i forbindelse med boligsalg, primært i søndre Vestfold og deler av Telemark.

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelse som gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.
Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer på takst@schau.no eller via SMS til 48048000.

Rapportansvarlig

Einar Schau
Uavhengig Takstingeniør
einar@schau.no
480 48 000

schau|takst as

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Tennisveien 10 A, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 212
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2 — **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.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT
Selveiet enderekkehus over to plan og kjeller beliggende i veletablert boligområde i Sandefjord. Bygget ble oppført i 1969, men har hatt flere oppgraderinger i ettertid. Som i en hver bolig av denne alder må et normalt vedlikehold forventes.

PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER
Planløsningen i 1.etg består av entrè, innebod, stue og kjøkken. 2.etg har gang, 3x soverom, dusjbad og innebod. Kjeller med gagn, kjellerstue, toalettrom, vaskerom og 3x inneboder.
De innvendige overflater består eksempelvis av laminat på gulv, vegger av malte plater, samt Takess-plater i himlinger. Boligen besitter normalt god innvendig standard - to soverom i 2.etg er oppusset i 2021, forøvrig normalt godt holdt og normalt godt overflatevedlikehold.

BYGGEMETODE
Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder.
Bygget er fundamentert mot underlag av løsmasser fra marin avsetning med grunnmurer av betongblokker og utvendig drenering/fuktsikring fra byggeår.
Yttervegger av pussede og malte Siporex-lettbetongvegger; noe sprekkdannelser både finnes og forventes.
Vinduer av ulik alder - flere fra 1994 med dertil utgått forventet levetid og behov for utskiftning innen rimelig tid, samt flere fra 2011 i god stand.
Taket er vurdert fra terrengnivå – dette gir en naturlig begrensning i detaljgrad av vurderingen.
Boligens tak er tekket med betongtakstein som antas å være nyere enn byggeår, dog ikke kjent konkret hvilket år dette er byttet. Undertegnede anslår 1990-tallet som år for takutskiftning.

KJØKKEN OG VÅTROM
Kjøkkeninnredning er fra 2010/2011 i følge selger / tidligere prospekt - framstår normalt greit fungerende.
Flislagt dusjbad i boligens 2.etg er i tidligere salgsprospekt oppgitt oppusset i 2013 - arbeidet utført av Prima Bad i følge selger.

TEKNISK ANLEGG
Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Deler av innvendig røranlegg oppgrader av forrige eier - dette framstår fungerende, men er utført av ufaglært.
Elektrisk anlegg som opplyses å være delvis oppgradert i 2013. Montert el.bil-lader i 2024 - samsvarserklæring og dokumentasjon på arbeidet finnes.
Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner, luft-til-luft varmepumper, samt vedfyring i ovn tilkoblet byggets pipestokk.

Følgende er en en kronologisk oversikt over flere av tiltakene foretatt de seinere år:
*oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en rød tråd» av tiltak presentert av selger
1994-Ny terrassedør og stort fastkarmvindu i stue, samt enkelte vinduer i 2.etg
2003-Ny varmtvannstank
2010-2011-Kjøkken oppusset
2011-Enkelte nyere vinduer i 2.etg
2013-Nytt sikringskap
2013-Bad 2.etg sist gang oppusset; arbeidene er oppgitt uført av Prima Bad
2013-Ny terrasseplatting
2014-Oppgradert deler av røranlegg; utført som egeninnsats av forrige eier
2015-2016-Nybygget felles garasjerekk
2021-Oppusset 2x soverom 2.etg
2021-Montert luft-til-luft varmepumpe
2022-Boligsjekk tilbudt av forsikring utført av Anitcimex (ingen uventede avvik avdekket)

Det skal påminnes at bygget er ca 56år gammelt og at den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

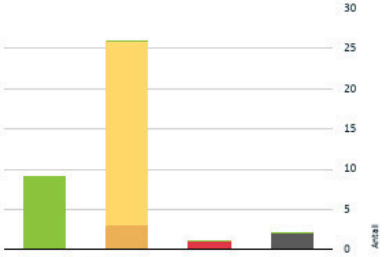
- Det foreligger ikke tegninger

Tennisveien 10 A, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 212
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

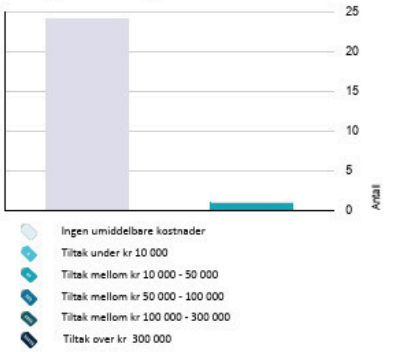
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
- Innvendig > Radon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Taktekking Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Utvendig > Dører Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
- Våtrom > 2.etg > Dusjbad > Overflater Gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 2.etg > Dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2.etg > Dusjbad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Kjøkken > 1.etg > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

Tennisveien 10 A, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 212
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport

REKKEHUS

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert fra terrengnivå – dette gir en naturlig begrensning i detaljgrad av vurderingen.
Boligens tak er tekket med betongtakstein som antas å være nyere enn byggeår, dog ikke kjent konkret hvilket år dette er byttet. Undertegnede anslår 1990-tallet som år for takutskiftning; dog gis det ingen garanti for at dette er riktig. Hvis konkret alde er vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å undersøke dette ytterligere.

Tettende undertak forventes å være dukprodukt / papp med overliggende sløyfer og lekter av trevirke. Lastfordelende og avstivende undertak av rupanel fra byggeår.

Årstall: 1990 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastisert stål i opprinnelig stand fra byggeår.
Ingen vesentlige negative avvik er registrert, men det skal presiseres at brorparten av rennene er vurdert fra terrengnivå og at det således kan forekomme «ikke optimalt» fall som medfører at løv, barnåler, mose og tilsvarende vil bli liggende igjen. Uavhengig av alder og type renner anbefales det å foreta regelmessig rens av takrennene for å unngå tiltettinger.

Snøfangere ikke montert.
Stigetrinn ikke montert.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger av pussede og malte Siporex-lettbetongvegger.
Noe sprekkdannelser både finnes og forventes.

Ukjent hvorvidt yttervegger er isolert.

Gavelvegg mot søppelbod/takoverbygget areal er kledd med trepanel med synlig bakenforliggende vindsperreduk.

For entrè/gang er det bygget uttervegger av stenderverkskonstruksjoner. Dette er moderne tids byggemetode hvor stendere/stoler av konstruksjonsmaterialer (treverk) er vertikalt montert mot bunnsvill mot grunnmur og toppsvill mot bjelkelag eller takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe krakellering/sprekkdannelser er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt vedlikehold må forventes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilkomst til loft via luke med nedfellbar stige.. Av denne årsak er konstruksjonen i begrenset grad vurdert.
En del lagret utstyr begrenser en fullgod kontroll av hele loftet.

Boligen har en takkonstruksjon i opprinnelig stand fra byggeår. Konstruksjonen består av fagverkstakstoler i konstruksjonsvirke / treverk. Konstruksjonen er en rammekonstruksjon hvor alle av takstolens elementer er vesentlig for dens bæreevne og stabilitet. Det registreres ikke at diagonalstaver eller andre konstruksjonselementer er fjernet eller svekket i vesentlig grad.

På det tidspunkt bygget ble oppført forelå annen praksis og teori for dimensjonering av blant annet snølast. Dette vil over tid ha medført at nedbøyninger av konstruksjonen har oppstått med dertil målbare skjevheter. Konsekvens av slike avvik skal ikke dramatiseres, men de skal bemerkes. Det er en vesentlig differanse mellom «noe nedbøyning» og bruddgrensetilstand og det er ikke grunn til å forvente funksjonssvikt

Enkelte eldre fuktskjolder rundt pipe etc - disse er tørre pr idag..

Konstruksjonen er isolert med ca 10 cm isolasjon i horisontal/skråsjikt mellom kaldt loft og oppvarmet boligetasje.

Konstruksjonen er luftet med spalter ved takutstikk/gesims, samt via gavelventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre futskjolder på loft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skjoldene er tørre pr idag, men bør overvåkes over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Vinduer av ulik alder - flere fra 1994 med dertil utgått forventet levetid og behov for utskiftning innen rimelig tid, samt flere fra 2011 i god stand.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldste vinduer har utgått forventet levetid og bør byttes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldste vinduer har utgått forventet levetid og bør byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Ny terrassedør fra 1994 - naturlig slitasje og medgått forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedør er av en alder som tilsier behov for utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tennisveien 10 A, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 212
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport

Terrassedør er av en alder som tilsier behov for utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

38kvm stor terrasseplatting på terrengnivå utenfor stue. Gulvdekke av impregnerte bord som er delvis snødekket pr befaring. Trapp uten rekkverk fra stue til terrassedekke. Skjermvegger av treverk mot nabo.

Mindre takoverbygget ved trapp, antagelig for ved, framstår å være bygget av ufaglært med ikke korrekt innfesting av takbelegg/papp inn mot vegger etc. Utettheter i denne konstruksjonen må forventes.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Som det innledningsvis opplyses under "Premisser", ble befaringen utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen. Som i alle boliger kan noen typer overflatebehandling framstå som utidsmessige og noe generell oppussing bør påregnes - dette er en småskssak som må vurderes etter egne ønsker og behov.

Gulv av laminat.
Vegger av malte plater.
Himling av Takess-plater.

Boligen besitter normalt god innvendig standard - to soverom i 2.etg er oppusset i 2021, forøvrig normalt godt holdt og normalt godt overflatevedlikehold.
Takess-plater montert med fluktende skjøter - ikke forbandt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av Siporex lettbetongelementer mellom kjeller og hovedetasjen - disse er eksponert under fra.
Opp mot 2.etg er etasjeskiller er oppbygget av trebjelkelag isolert med typisk 20cm isolasjon underliggende kledd med trepanel/plater, samt platet med gulvspon i overkant. Et bjelkelag er i utgangspunktet et plant underlag for parkett, laminat etc, men over tid vil materialsvekkelse medføre en teoretisk nedbøyning. Det medfører at man ved måling kan registrere en minimal ujevnhet i planet. Dette er et helt normalt, forventet fenomen som undertegnede ikke anser som en svikt eller en mangel. Det er kun vesentlige avvik som omtales i dette punktet.

☒Det ble ikke registrert større vibrasjoner eller andre former for rystelser, og det er følgelig grunn til å forvente at bjelkelaget er tilstrekkelig dimensjonert.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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 IU Radon

Randonmåling ikke foretatt. Det kan ikke forventes å være utført radonsikrende tiltak på oppføringsåret. Det forelå ikke krav til radonsikring pr byggeår - ei heller er det krav til radonmåling i eneboliger pr idag.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pipestokk av teglstein i opprinnelig stand fra byggeår.
Selger opplyser å ikke kjenne til negative forhold rundt verken pipestokk eller ildsted.
Pipestokken tekniske tilstand hva gjelder eksempelvis innvendige forhold er ikke vurdert av undertegnede.

Lagt fliser på gulv i forkant av sotluke i kjeller - tilsvarende for feieluke på loft.

Mye avrenning av bekk fra feieluke på loft pr befaring, men dette er rengjort pg pusset av selger etter undetegnedes befaring.

I stue 1.etg er montert en hjørnepeisovn med tosidig glassfelt. Ovnen er montert over underlagsplate av fliser.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har kjeller under hele huset.

Kjelleren er hovedsakelig innredet med bruksrom.
☒Til tross for at bygget har en form for utvendig fuktsikring og drenering, vil denne over tid svekkes og fuktpåvirkning av betong oppstå.
Fuktpress underfra vil medføre fuktopptak i betong som således kapillært trekkes videre gjennom betongsjikt og inn til kjellerens overflater.

Det skal merkes at innredet areal under terreng er å anse som en risikokonstruksjon. En risikokonstruksjon av årsak som nevnt år – fukt fra terreng vil kunne trenge gjennom betongkonstruksjon og således bli stående i lukkede, påførede trekonstruksjoner i innrede rom. Intet kan konstateres med sikkerhet uten å åpne konstruksjonen eller foreta inngripende fuktmålinger, men erfaringsmessig kan fuktpåvirket trevirke finnes bak påførede vegger og under oppforede gulv.

I innpassing for vannledning og stoppekran, nederst langs vegg i kjellerstue, registreres et forhøyet fuktnivå i eksponert betong der hvor treverk ligger an mot murer. Omfanget er ikke større enn hva som typisk er å forvente, men skal allikevel nevnes. En risiko for fuktopptak over tid gjelder.

Ventilasjon av kjeller skjer via ventiler med naturlig avtrekk. En tilstrekkelig gjennomtrekk i kjelleren skjer ikke og luftfuktigheten kan stige over tid. Det anbefales å skape god ventilering av kjellere under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Synig fuktskjolder i betongvegg som gir risiko for avsetting av fukt til treverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktnivå i kjeller må overvåkes over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Foto viser lokasjon med fuktopptak i betongvegg

TG 2 Innvendige trapper

Tennisveien 10 A, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 212
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport

Rettløpet tretrapp mangler håndløper på èn side.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2.ETG > DUSJBAD

Generell

Dusjbad i boligens 2.etg er i tidligere salgsprospekt oppgitt oppusset i 2013. Arbeidet er oppgitt utført av Prima Bad.

Det foreligger ikke dokumentasjon på de utførte arbeider.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



Foto viser dusjbad

2.ETG > DUSJBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av fliser.
Himling av malt panel.

Deler av flisarbeidet bærer preg av ufagmessighet, men er av selger oppgitt utført av Prima Bad.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

2.ETG > DUSJBAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv av fliser. ☒Terskelhøyde ved dør OK. Fall til sluk i gulv, dog ikke konsekvent løst og ikke for gulvet som helhet.
Deler av flisarbeidet bærer preg av ufagmessighet, eksempelvis bredde på fuge mellom gulv- og veggflis i dusj. Det er oppgitt at arbeidet er utført av fagpersoner fra Prima Bad.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETG > DUSJBAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast hvor membran er ikke er synlig, dog uten at dette nødvendigvis tilsier at den ei finnes.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mangel av synlig membran betyr ikke at dette ei finnes.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETG > DUSJBAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes dusjhjørne, servant med skapinnredning, samt vegghengt toalett. Ingen synlig drensåpning fra den vegginnbyggede toalettsisterne.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETG > DUSJBAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte til friluft, samt mulighet til å lufte via vindu. Lav tilluftspalte under dørblad.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

2.ETG > DUSJBAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt grunnet tre av fire vegger utført i lett betong - kortvegg mot gang har ingen tappevannsinstallasjoner og blir ikke utsatt for fuktbelastning.
Som kompenserende løsning er det foretatt overflatefuktsøk - ingen fukt utover det som naturlig vil være på overflatene i en dusj som nylig er benyttet.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom beliggende i boligens underetasje. Rommet er av forrige eier opplyst oppusset i 2014.
Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter utførelsen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tennisveien 10 A, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 212
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport



Foto viser vaskerom



Foto viser gulvsluk i vaskerom

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av malt panel.
Himling av malt panel.

Normalt greit fungerende.

Årstall: 2014

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv av fliser. Oppkant til vegg. Ingen membranoppkant ved dørterskel. Fall retning sluk, dog er ikke fallet konsekvens løst. Deler av flisarbeidet bærer preg av ufagmessighet i utførelsen, dette være seg fuger, nivåforskjeller etc.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast beliggende på nivå under gulvsluk.

Rommet er oppusset i 2014, ikke nybygget, ergo foreligger det ikke dokumentasjon på utført uavhengig kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Mangel av synlig membran betyr ikke at dette ei finnes.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Av installasjoner finnes opplegg til vaskemaskin, innredning,varmtvannstank, tappepunkt for dusj på vegg, samt vaskekum.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Rommet er ventilert via elektrisk avtrekksvifte, samt mulighet til å lufte via vindu. Ingen tilluftspalte under dørblad.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Åpen luke i vegg medfører at hulltaking for fuktmåling ikke er foretatt. Fuktmåling direkte i treverk i påført vegg - ingen fuktavvik her avdekket, men tilstøtende betong har et forhøyet fuktnivå med dertil risiko for fuktopptak over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Registret forhøyet fuktnivå i betongvegg som grenser mot treverket i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuktnivå i vegg må overvåkes over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1.ETG > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkken beliggende i boligens 1.etasje.
Rommets innredning er fra 2010/2011 i følge selger / tidligere prospekt.

Gulv av laminat. Trykkskade i gulvlaminat.
Vegger av malte plater/tapet.
Himling av Takess-plater.

Innredningen har fronter av malt MDF, skrog av foliert spon, samt benkeplate av foliert sponkjerne.
Frittstående hvitevarer.

Det registreres noe, minimalt fuktsvell i benkeplate der hvor denne fuktbelastes fra vaskekum og gis damptrykk fra oppvaskmaskin.

Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast – ingen lekkasjer registrert.

Vannstopper og komfyrvakt ikke montert.

Som forventet har innredningen noe slitasje, dog ikke utover hva som må forventes ved «normal bruk» i en slik tidsperiode.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tennisveien 10 A, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 212
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport

Komfyrvakt bør monteres.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Komfyrvakt bør monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Rommet er ventilert via ventilator over stekeovn med utblåsning til yttervegg.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 **Overflater og konstruksjon**

Separat toalettrom i boligens kjeller. Konkret alder for rommet er ikke kjent.

Gulv av fliser. Varmekabel.
Vegger av malt panel.
Himling av malt panel.

Av installasjoner finnes toalett og servant.
Rommet mangler ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

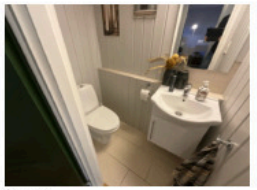


Foto viser toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

På vegg i kjeller, bak panel, finnes fordelingstokker for rør-i-rør-system montert av forrige eier som egeninnsats. Det er ikke benyttet vannskap slik typisk prosedyre for slike anlegg er.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Foto viser fordelingstokker for rør i rør system


Foto viser stoppekran tilgjenglig bak vegginnkassing i kjeller

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/PVC, samt støpejernsoil fra byggeår. Disse har erfaringsmessig god forventet levetid, dog er brorparten av levetiden medgått. Ingen lekkasjer registrert.

Stakeluke og lufting av avløp over tak ikke vurdert grunnet mangel av tilkomst.

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har avtrekk på kjøkken og bad, forøvrig kun naturlig ventilasjon. Dette er ikke tilstrekkelig i henhold til dagens byggekrav, men sett mot byggetiden er løsningen OK.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

200 liter varmtvannstank fra 2003 plassert i rom med sluk, bak innkassing på vaskerom. Tilkoblet strøm via støpsel. Ikke fast anlegg med bryter.
Ingen lekkasjeproblematikk registrert.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

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

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tennisveien 10 A, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 212
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg som opplyses å være delvis oppgradert i 2013. Montert el.bil-lader i 2024 - samsvarserklæring og dokumentasjon på arbeidet finnes.
Selger oppgir at ingen arbeider ved anlegge er utført som ufaglært egeninnsats.
Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførte arbeider.
Sikringsskap montert på vegg i gang.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, i følge selger
2. 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
3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
4. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

5. 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
6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

7. 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
8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
9. 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
10. Eksisterer det samsvarserklæring?
    Ja


Foto viser sikringskap

TG 1 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler montert.
Brannslukker finnes - ukjent alder.
Det foreligger ikke brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

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

2. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er hovedsakelig fundamentert mot løsmasser bestående av det som forventes å være drenerende stein/grusmasser over marine avsettinger av ulik drenerende funksjon.
Fundamenteringen kan anslås å være utført i henhold til byggepraksis i oppføringsåret, men faktiske løsning kan ikke kontrolleres innenfor kontrollomfanget i denne rapporten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Basert på boligens alder er det grunn til å konkludere av grunnmurer er utvendig fuktsikret med Gudron og grunnen drenert med betong- eller teglsteinsrør.
Gudron var datidens asfaltbaserte smøremembran som hadde tettende funksjon på murens betongoverflater. Det er all grunn til å forvente at dette membransjiktet er slitt bort og at korrekt fuktsikring således ikke er ivaretatt.
Drensrørene vil også erfaringsmessig ha nedsatt funksjon da disse typisk fylles med finstoff (jord og sand) eller røtter fra vegetasjon. Kombinasjonen av disse forhold gir en drenering med sviktende funksjonsevne.
Det bør gis særlig fokus på å føre takvann fra takrennenedløp bort fra arealet rundt grunnmurer

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer oppført av betongkonstruksjoner fra byggeår. Muren er utvendig pusset over terrengnivå – om muren er pusset under terrengnivå kan ikke konstateres, men det forventes å være utført poretetting av muren.
I innredet kjellerareal er grunnmursveggene påført innvendig med sannsynlighet for isolasjonssjikt. Blokkene har ingen isolasjonssjikt, utover blokkenes naturlige, minimale isolasjonsevne.
På kontrollerte deler av muren er ingen større setningssprekker eller skader resultat av jordtrykk avdekket. Mindre sprekker/riss oppstått av mindre bevegelser er ikke gitt oppmerksomhet.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Omfang av sprekkdannelser er begrenset.

Tennisveien 10 A, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 212
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Plan/Svakt skrånende tomt. Det registreres stedvis noe fall mot murer - dette bør forsøkes endret for å begrense fuktbelastning mot bygget.

Ingen kjent flomrisiko basert på informasjon i kommuneplan.
Ingen kjent rasfare basert på informasjon i kommuneplan.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.
Alle rørføringer er i opprinnelig stand fra byggeår. Ingen kjente lekkasjer.

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. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

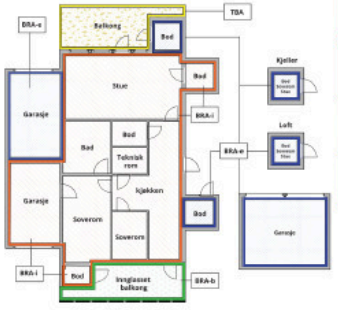
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En brannceller 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.

Tennisveien 10 A, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 212
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	44			44	
1.etg	52			52	38
2.etg	45			45	
SUM	**141**				**38**
SUM BRA	**141**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Kjellerstue, Toalettrom, Vaskerom, Innebod 1, Innebod 2, Innebod 3		
1.etg	Entré, Innebod, Stue, Kjøkken		
2.etg	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Dusjbad, Innebod		

Kommentar

KJELLER
Gang: 11.3kvm
Kjellerstue: 13kvm - rommet har ikke rømningsvindu eller tilstrekkelig lysinnslipp
Toalettrom: 1.5kvm
Vaskerom: 5.2kvm
Innebod1: 1.9kvm - dør videre til felles gang/bod med nabo
Innebod2: 7kvm - innredet bod
Innebod3: 4kvm

1.ETG
Entrè: 3.7kvm
Innebod: 1kvm
Stue: 36kvm
Kjøkken: 10kvm

2.ETG
Gang: 5.4kvm
Soverom1: 7.5kvm
Soverom2: 10kvm
Soverom3: 13kvm
Dusjbad: 5.3kvm
Innebod: 1.8kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Kommentar: Rapportens instruks er å kontrollere hvorvidt boligen har avvik fra dagens Teknisk Forskrifts' krav til branncelleinndeling. Uten å gjøre inngrep i konstruksjonen kan brannmotstanden i de ulike konstruksjoner i liten grad vurderes. Ergo, avvik kan forekomme, men undertegnede har ikke sett umiddelbare tegn som tilsier at ikke byggetidens krav er ivaretatt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ja, flere tiltak foretatt.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjellerstue har ikke rømningsvindu eller tilstrekkelig lysinnsipp

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	125	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2025	Einar Schau	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	149	212		0	324.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tennisveien 10 A

Hjemmelshaver
Kvien Kirsti

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 840 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Tennisveien 10 A, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 212
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (trygger bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kvien, Kirsti	9578-5994-4-3098328	2025-02-16 21:06:12

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
16. feb. 2025

Oppdragsnummer
40-0013/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tennisveien 10A, 3244 SANDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Sandefjord

Selgere
Kirsti Kvien

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1946073
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiere har brukt Prima Bad til å pusse opp badet for 12 år siden. Det er flislagte flater, veggmontert toalett, servant, dusj vegger og dusjoppheng på vegg

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Prima Bad as

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Vaskerom og toalett er totalrenovert av tidligere eier

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Det sto i tilstandsrapporten når jeg kjøpte det at taket er tekket om, men at alder ikke er bekreftet

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Sto i tidligere salgsrapport at det er gjort noe med drenering, men fins ikke noe fakta på hva som er gjort eller når

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Sto i min tilstandsrapport at nye sikringsskap er montert, men vet ikke når

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sandefjord Elektro. September 2024

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Gulvet i garasjen kan samle litt vann på gulv innerst, når bilen er full av snø og smeltet. Ikke riktig helling innerst

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Har vært små sjeggkre på toalettet i kjelleren av og til, men har hatt boligsjekk gjennom IF og de sa at det var normalt og ikke noe jeg skulle bry meg om. Ikke noe stort problem

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: IF boligsjekk 11548610 er gjort av Anticimex 14 november 2022

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Hagen er litt leiraktig og på våren ved mye snøsmelting kan det samle seg vann midt på plenen, da det er dårlig drenering

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Vi betaler kun 250,- kr i måneden til felles sparing som brukes til traktor som kommer og måker snø på innkjørsel og foran garagene. Event trillebår, eller småreperasjoner

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 40-0013/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kvien, Kirsti	**2025-02-16**

Identifikasjon

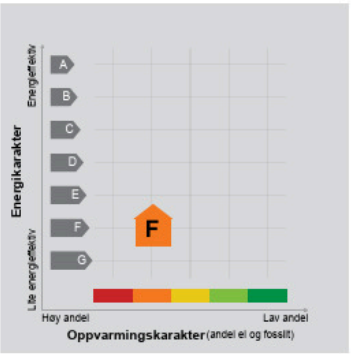
bankID Kvien, Kirsti

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Tennisveien 10A
Postnummer	3244
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	149
Bruksnummer	212
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162453807
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-82358
Dato	20.02.2025



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urbryter på motorvarmer
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	141
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Sandefjord kommune

Ledningskart

Eiendom: 149/212
Adresse: Tennisveien 10A
Dato: 13.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

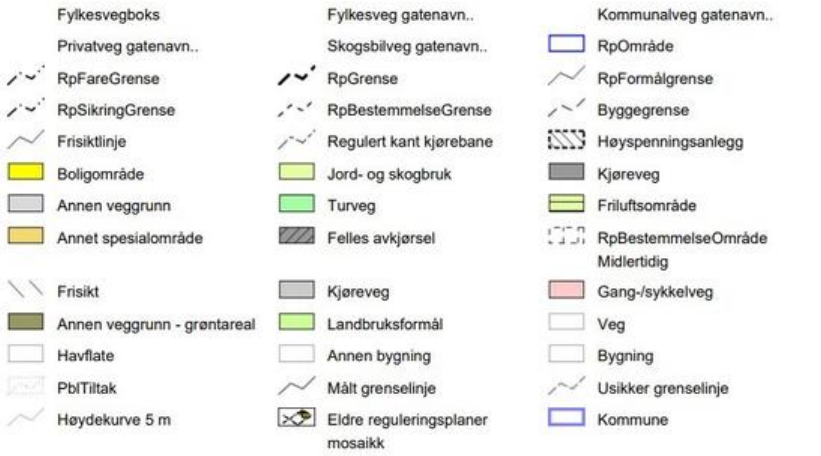
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring



Sandefjord kommune

Grunnkart

Eiendom: 149/212
Adresse: Tennisveien 10A
Utskriftsdato: 13.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Tennisveien 10A

Nabolaget Krokemoa/Bugårdsparken - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Krokemoa skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	11 min 0.8 km
Moe skole (1-10 kl.) 140 elever, 17 klasser	5 min 2.6 km
Haukerød skole (1-7 kl.) 404 elever, 21 klasser	6 min 2.9 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl... 361 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	5 min 2.4 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	13 min 6.3 km

Offentlig transport

Sprintveien nord Linje 135	2 min 0.2 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	6 min 3.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	15 min

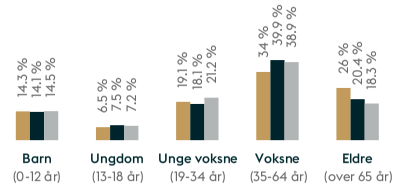
Barnehager

Krokemoa barnehage (0-5 år) 62 barn	1 min 0.1 km
Krokenskogen Kanvas-barnehage ... 51 barn	7 min 0.5 km
Krokusen barnehage (0-5 år) 26 barn	10 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Pindsle	15 min
Meny Pindsle	17 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Krokemoa/Bugårdsparken	1 592	837
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Krokmoa Skole Gym sal	8 min
Bugårdsparken Bugårdshallen id...	8 min
PDL Center Sandefjord	16 min
Sporty24 Sandefjord	5 min

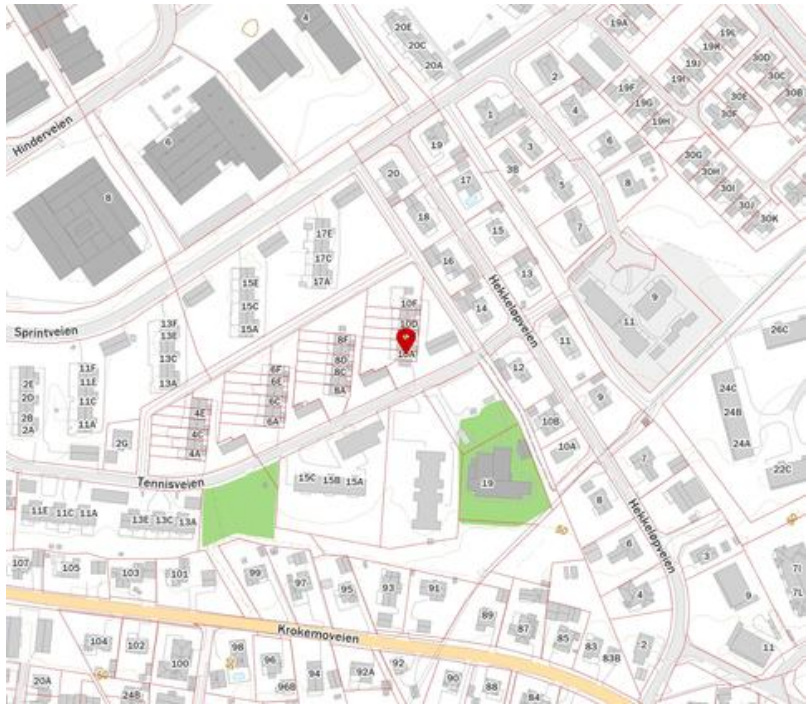
«Bodd her i 20 år og trives her. Kort vei til hva enn du skal.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Sandefjord

Jernbanealleen 13, 3210 SANDEFJORD

Nordvik Sandefjord er eiendomsmegleren som vet hva det er verdt, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner alle Sandefjords kriker og kroker. Fra Andebus dype skoger til Granholmens sandstrand, via Stokkes bøkeskog og begge øyenes svaberg.

nordvikbolig.no/sandefjord

Vi vet hva som rører seg i markedet av både selgere og kjøpere og vi skal passe på at disse finner hverandre. Vi er din heldigitale eiendomsmegler som ikke har låst oss til hverken ett område eller en prisgruppe. Vår kunnskap skal komme deg som kunde til gode, og hos oss vil du møte et helkompetent meglerteam som ivaretar deg fra A til Å.

33 47 33 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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).

3. 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.

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.

Oppdragsnummer: 40-0013/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tennisveien 10A 3244 SANDEFJORD

Betegnelse: Gnr 149, bnr 212 (ideell andel 1/1) / Gnr 149, bnr 141 (ideell andel 1/6) i Sandefjord kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no