

Tennisveien 6B



Velkommen til

Tennisveien 6B



Salgsoppgaven produsert 2. oktober 2025

BUGÅRDEN

Delikat og strøken selveier rekkehus i Bugården. Klassisk romløsning med 3 soverom, stor stue og innredet kjeller

Prisantydning	3 900 000,-
Omkostninger	98 850,-
Totalpris	3 998 850,-
BRA-i	142 kvm
Totalt BRA	142 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1971

Ansvarlig megler	Simen Smith Ringdal
Telefon	920 12 680
E-post	s.smith@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- # Selveeier rekkehus med en solrik beliggenhet
- # 3 soverom
- # Kjellerstue for å gi hele familien litt ekstra armslag
- # Eget og stort vaskerom med toalett
- # Skikkelig flytt -rett-inn standard
- Heisann, Simen Smith Ringdal fra NORDVIK BOLIG her. Nå har jeg gleden av å presentere en skikkelig rekkehusdrøm for deg! Her har du et flott rekkehus hvor overflatene er holdt i lyse og lette farger. Her kan det kokkeleres på et nyere Ikea kjøkken, mens ungene har god plass i kjellerstua til å game med venner. Eller består kanskje bare husstanden av deg, ja da får du mye plass for en helt grei penge. Uansett hvilken fase du er i så vil du trives her. Kort vei til det meste i hverdagen, rolig boområde og et flott nabolag der folk hilser på hverandre og der ungene leker i gata. . Velkommen skal du være.

Arealer og innhold

BRA-i:	142 kvm
Totalt BRA:	142 kvm
TBA:	25 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 45 kvm. Soverom (ikke godkjent), bod, vaskerom
Total BRA: 45 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, kjøkken, stue
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 25 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, dusjbad
Total BRA: 45 kvm.





Forklaring av bilde/rommet







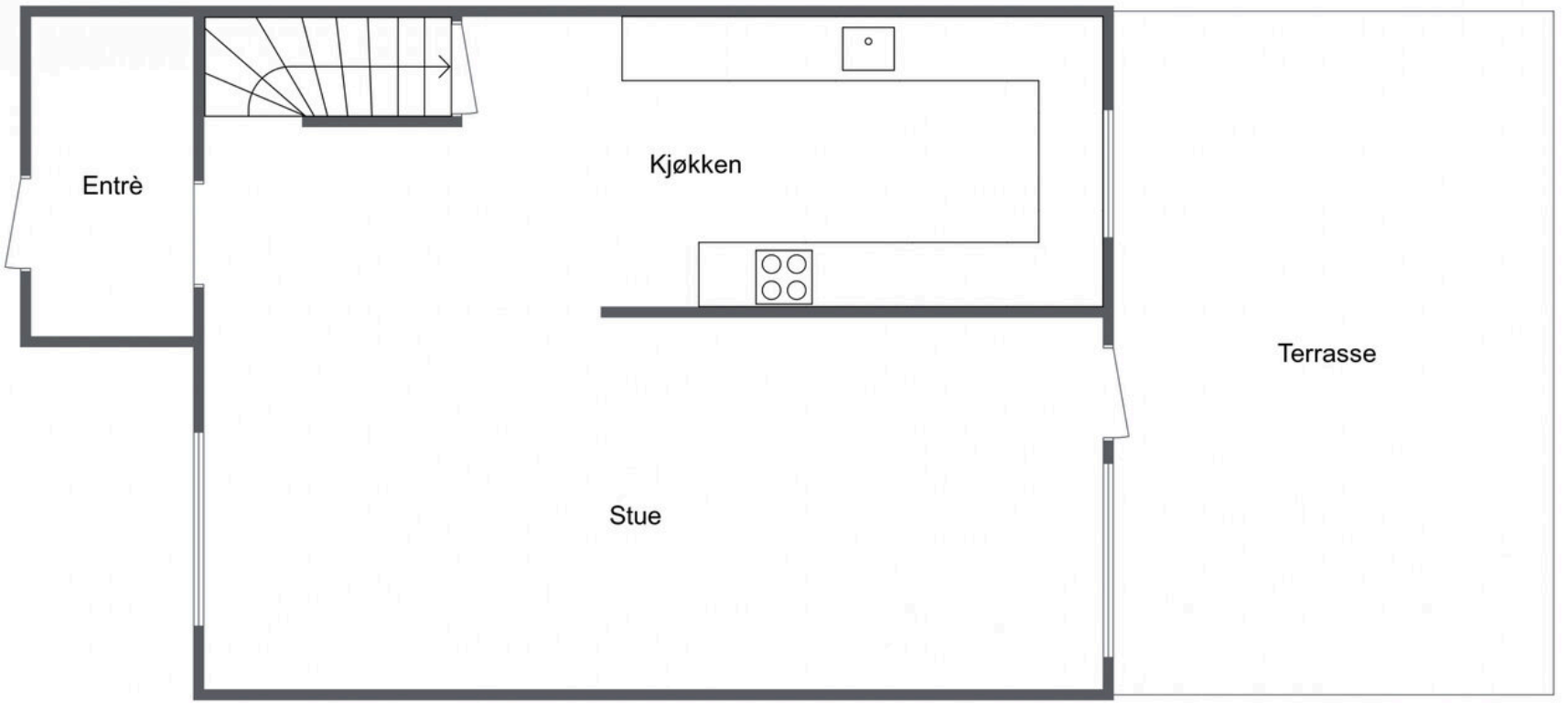






1. etasje

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.









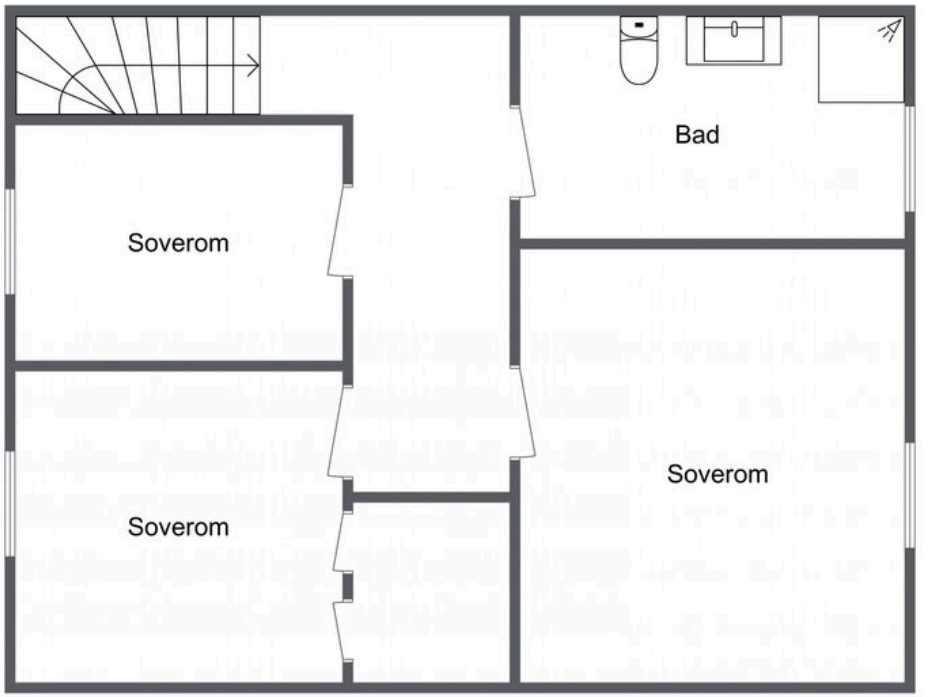








2. Etasje



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.




Olivia

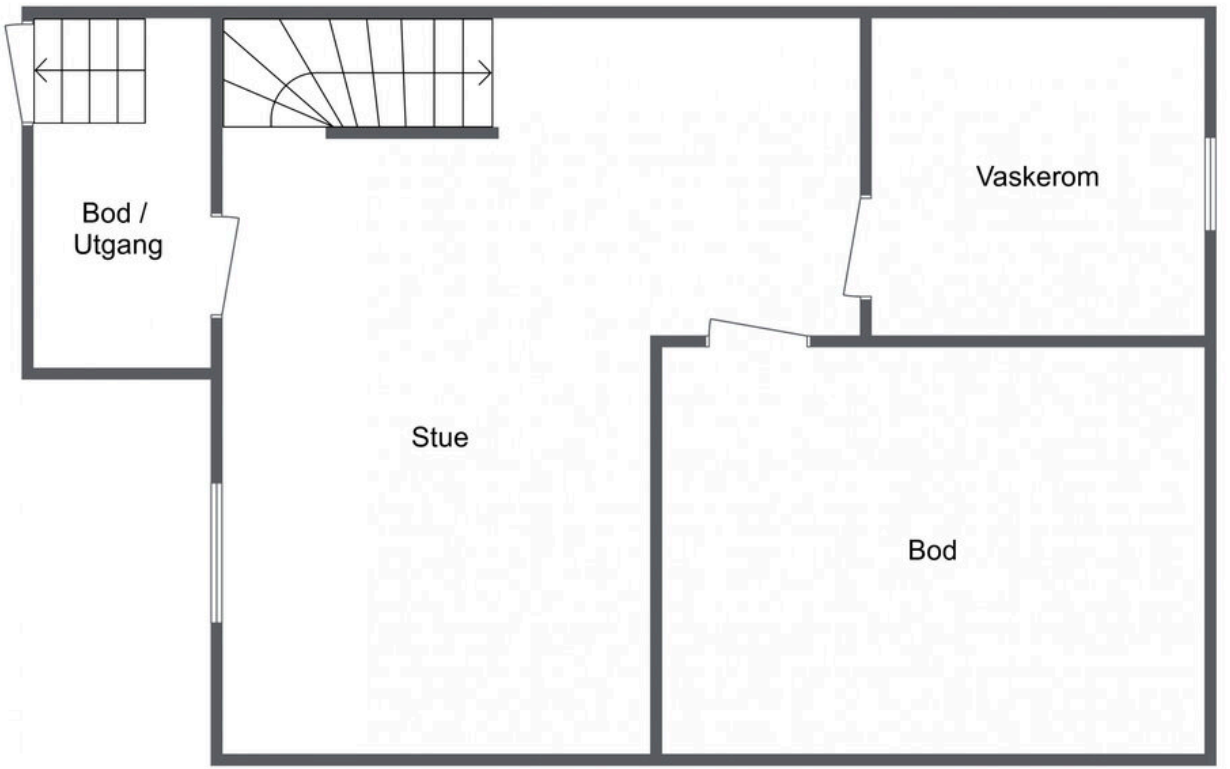




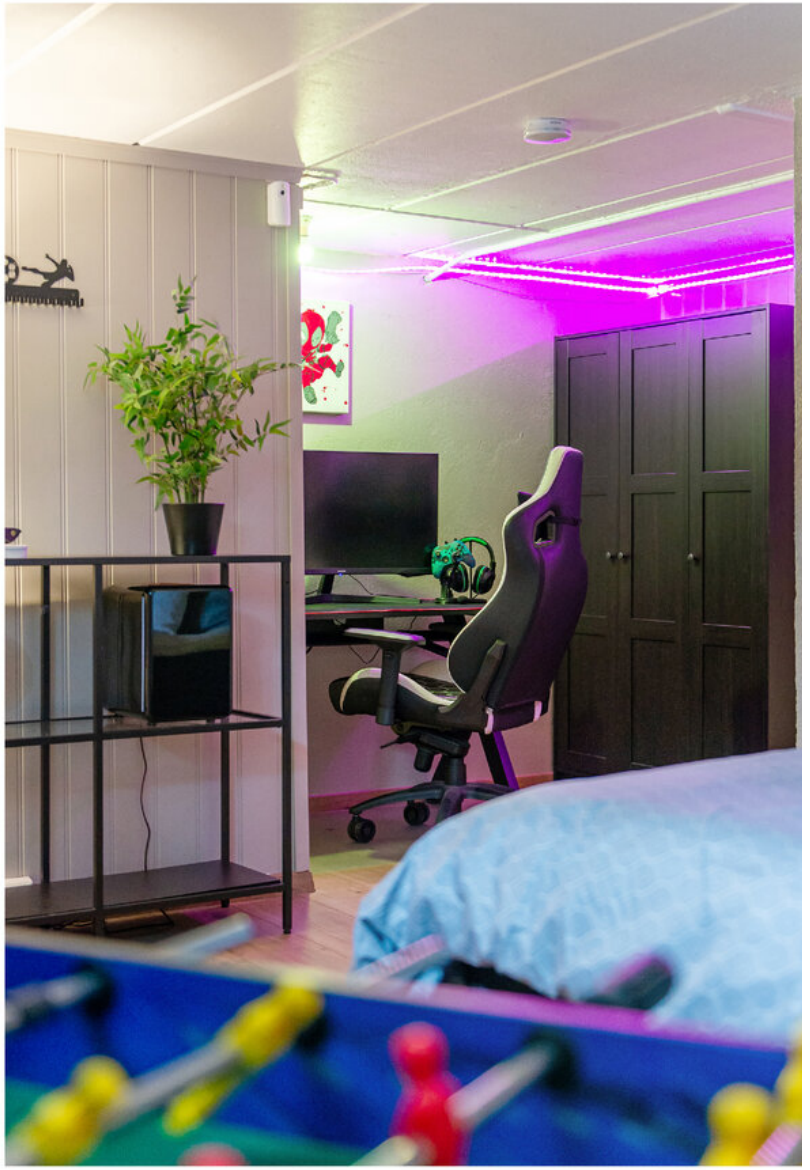




Underetasje



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.




Lekekassen



Informasjon

Tennisveien 6B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
40-0114/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Tennisveien 6B, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149, bnr 199 / Gnr 149, bnr 204 (ideell andel 1/6) i Sandefjord kommune

Selger
Sebastian Pawel Fürst

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
97 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
113 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 998 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 013 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1971

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 142 kvm
Totalt BRA: 142 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 45 kvm. Soverom (ikke godkjent), bod, vaskerom
Total BRA: 45 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, kjøkken, stue
Total BRA: 52 kvm.

TBA: 25 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, dusjbad
Total BRA: 45 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv.
Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2

Kjeller
Soverom: 23.5kvm - rommet har ikke tilstrekkelig lysinnslip til å være godkjent til varig opphold. Rømning kan skje via felles trappegang til terrengnivå. Merk; rommet er ikke kommunalt godkjent som soverom. Takhøyde 200cm.
Bod: 14kvm
Vaskerom: 7.4kvm

1.etg
Entrè med kott: 4.5kvm
Kjøkken: 19kvm
Stue: 27kvm

2.etg
Gang: 6.5kvm - inkl areal av trappegang
Soverom1: 7kvm
Soverom2: 12kvm - inkl kleskott
Soverom3: 13kvm
Dusjbad: 5.3kvm

Solforhold

Gode solforhold hele dagen

Innhold

Heisann du, la meg ta deg med på en guidet tur gjennom dette flotte rekkehuset. Velkommen til Bugården og et tradisjonelt rekkehus med en veldig tiltalende standard
Det første som møter deg er et romslig vindfang med plass til alt av hva familien trenger av klær og sko. Videre så kommer du inn i en åpen og lys etasje med halvåpen kjøkken og stueløsning med direkte utgang til terrassen og hagen. Fra spisestue kan du enten se inn mot kjøkkenet som er fra i 2016 og levert av Ikea 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. Dagens eiere har vel nesten det perfekte romoppsettet, noe som også gir deg muligheten for et langt langbord om dere pleier å være mange til middag.

Går vi opp i 2 etg. finner vi en tradisjonell løsning med 3 soverom og bad. Soverommene er av varierende størrelse men to av disse kan vel klassifiseres som store. Det vil si at du har plass til mye mer enn bare en seng, her får man inn plass til både lek og læring i tillegg. Og det er jo aldri feil at ungene får litt ekstra boltreplass i hverdagen.
Her oppe har du også et flislagt bad med helt grei størrelse. Badet har dusjkabinett som minker belastningen på baderommet.

Vel nede i kjelleren så får du en hel bonusetasje. Her finner du en flott kjellerstue/TV-Stue og gamingroom. Denne etasjen har også en stor bod, samt at man har husets vaskerom her nede. Her er det også et dusjkabinett og et toalett, så dette blir som husets bad nr 2

Som en avsluttning kan man jo si at slike rekkehus inneholder alt en standardfamilie trenger i hverdagen. Og med bra romstørrelse og masse areal fordelt over 3 etg, så gir det deg den plassen du trenger for at alle skal være happy. ,

Velkommen på visning

Arealmåling rom for rom utført av takstmann Einar Schau Tlf. 480 480 00

Kjeller
Soverom: 23.5kvm - rommet har ikke tilstrekkelig lysinnslip til å være godkjent til varig opphold. Rømning kan skje via felles trappegang til terrengnivå. Merk; rommet er ikke kommunalt godkjent som soverom. Takhøyde 200cm.
Bod: 14kvm
Vaskerom: 7.4kvm

1.etg
Entrè med kott: 4.5kvm
Kjøkken: 19kvm
Stue: 27kvm

2.etg
Gang: 6.5kvm - inkl areal av trappegang
Soverom1: 7kvm
Soverom2: 12kvm - inkl kleskott
Soverom3: 13kvm
Dusjbad: 5.3kvm

Standard

TG - 3
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom > 2.etg > Dusjbad > Generell
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG - 2
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

TG - 2
AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

TG IU
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Innvendig > Radon
Våtrom > 2.etg > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Parkering

Parkering i egen garasje eller på felles biloppstillingsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Ingen kommentarer til egenerklæringsskjemaet

Bygningssakkyndig

Einar Schau

Byggemåte

Grunnmurer av betongblokker.
Kjelleren er innredet med bruksrom.
Langvegger mot hagen og gårdsplass er av pussede Siporexlettbetongblokker.
Panelkleddinngangsparti. Blokkene har ikke separerte isolasjonssjikt, men porene i materialet gir god isolerende effekt. Partier med tradisjonell trekledning på veggkonstruksjon av isolert stenderverk ved inngangsparti.
Tak er tekket med betongtakstein.
25kvm stor verandaplatting utenfor stue, samt 18kvm lavereliggende nivå.

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.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

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 +10.000 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 16 656,-pr. 2025

Sandefjord kommune har kommet med en prognose for kommunale avgifter for 2025. Dette fordeles slikt:

Renovasjonsgebyr standard- bolig: kr. 3 700,-
Renovasjon - 100L ekstra restavfall: kr. 1 862,50,-
Vann, fast gebyr - bolig: kr. 1 978,-
Vannforbruk, bolig over 70kvm - 160m3: kr. 3 017,60,-
Avløp. fast gebyr, bolig: kr. 2 270,10,-
Avløp for boilig over 70 kvm - 160m3: kr. 3 827,20,-

Totalsum prognose: kr. 16 655,40,-

Faktis fakturert beløp i 2024:

Avløp: kr. 6 042,-
Renovasjon: kr. 5 012,64,-
vann: kr. 4 539,-

Sum totalt for 2024: kr. 15 593,64,-

Andre utgifter

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

Vannavgift

Kr 5 086,- pr. 01.01.2025
Vannavgiften er inkludert i de kommunale avgiftene

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 939 138,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 756 550,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Sandefjord Bredbånd

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 231 kvm (Eiertomt)
Flat fellestomt med naturlig avgrensede hageparseller på baksiden av eiendommen. Det er en forholdsvis stor hage.
Det er flere trær og busker på området, og det er også flere lekeplasser i nærheten.
Framsiden av tomten er asfaltert og har plass til både egne biler og til gjester. Man parkerer i garasjen og har plass også foran den.

Så den hyggelige siden av huset er hagesiden, mens inngangssiden er mer den praktiske

Adkomst

Fra Sentrum kjører du opp Ringveien, Kjør forbi Krokemoa Barneskole og ta til Venstre inn Hekkeløpveien. Deretter tar du første Høyre inn Tennisveien. Dette rekkehuset ligger på VENSTRE side

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til flotte Bugården. Her 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. Bugården har også fått helt nye beach håndball og beach volleyballbaner, like utenfor Jotunhallen. Rundt bugårdsdammen har det også kommet en trenings park med styrke apparater som kan brukes av alle. 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 stabilisert seg 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.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse er preget av eneboliger og rekkehus fra 70-tallet. Det er i tillegg to lavblokker like på bortsiden. Det er også både barneskole, ungdomsskole og barnehage kun noen steinkast unna

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. Nærmeste
barneskole er Krokemoa og ungdomsskolen er Bugården. Kort gåavstand til de begge. Det samme er det til SVGS

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger innflyttings tillatelse for eiendommen datert 15.06.1971.
Gjenstående arbeid på denne tiden var:
- Diverse etterarbeider
- Slisse over utvendig sanitæranlegg (Megler har etter beste evne å tyde håndskrift fra 1971, dokument kan bli oversendt ved forespørsel).

Tegninger megler har fått forelagt er kjelleren kun innredet med en disponibel peisestue, vaskerom og et diverse-rom. Disse er ikke rom for varig opphold.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id 20220010
Navn Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.09.2023
Delarealer

Delareal 231 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn B

Delareal 231 m
KPHensynsonenavnH410_1
KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur

Konsesjon

Sandefjord kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/149/199:
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

18.03.1986 - Dokumentnr: 2276 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:149 Bnr:141

19.09.2025 - Dokumentnr: 1117373 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

3907/149/204:
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

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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 3,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 140 400,-
Visningshonorar/UANSETT ANTALL kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 914,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 170 784,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 2. oktober 2025

Ansvarlig 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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Meglerhuset Sandefjord AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Tennisveien 6B

Tennisveien 6B

Nabolaget Krokemoa/Bugårdsparken - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Krokemoa skole (1-7 kl.) 343 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Moe skole (1-10 kl.) 138 elever, 16 klasser	6 min 2.4 km
Haukerød skole (1-7 kl.) 420 elever, 20 klasser	6 min 2.5 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl... 352 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	19 min 1.7 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	15 min 6.4 km

Offentlig transport

Sprintveien nord Linje 135	3 min 0.3 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	7 min 3.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	14 min

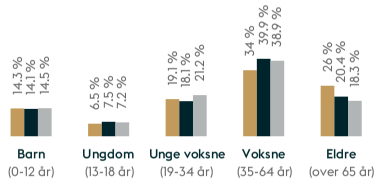
Barnehager

Krokemoa barnehage (0-5 år) 62 barn	2 min 0.2 km
Krokenskogen Kanvas-barnehage ... 51 barn	7 min 0.6 km
Krokusen barnehage (0-5 år) 26 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Meny Pindsle	12 min
Coop Extra Pindsle	12 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 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Krokmoa Skole Gym sal	7 min
Bugårdsparken Bugårdshallen id...	8 min
PDL Center Sandefjord	14 min
Sporty24 Sandefjord	6 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 88/100

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

Tilstandsrapport

Tennisveien 6 B, 3244 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 149, bnr. 199

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 25.09.2025 **Rapportdato:** 30.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20166-2216 **Referansenummer:** ZL2409

Autorisert foretak: Schau Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Schau

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.

Ansvarsforsikring via FrendeForsikring.

Rapportansvarlig

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

schau|takst as

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tennisveien 6 B, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 199
3907 SANDEFJORD

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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.

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tennisveien 6 B, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 199
3907 SANDEFJORD

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

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tennisveien 6 B, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 199
3907 SANDEFJORD

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT
Rekkehusbolig over to plan beliggende i veletablert boligområde i Sandefjord. Bygget ble opprinnelig oppført i 1972 og framstår med opprinnelig, solide konstruksjonsmetoder som over tid er vedlikehold og oppgradert. Innvendig er normalt godt vedlikeholdsarbeid foretatt i flere eierperioder - særlig er det de seinest år foretatt en større innvendig oppgradering.

SIDEBYGG
13.7kvm stor garasjeplass i felles garsajebygg. Bygg framstår slitt og bærer preg av blant annet noe utettheter i tak.
Garasjen er ikke omtalt i denne rapporten.

PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER
1.etg innredet med entrè og kott, kjøkken og stue. 2.etg med gang, dusjbad og 3x soverom. Kjeller av ett ikke-godkjent soverom/kjellerstue, samt bod og vaskerom.
De innvendige overflater består eksempelvis av laminat på gulv, vegger av malte plater., samt himlinger av malte pakter og malte betongelementer.
I 2020 ble det foretatt en større innvendig overflateoppussing med blant annet nye Walls-2-Paint plater på vegg i deler av 1.etg, maling, nye lister, samt nye gulv i deler av 2.etg. Nye gulv i 1.etg i 2016. Selger opplyser at brorparten av innvendig overflateoppussing er foretatt som egeninnsats.

BYGGEMETODE
Grunnmurer av betongblokker som ble utvendig fuktsikret og drenert på èn fasade i 2013. Kjelleren er innredet med bruksrom. Selger oppgir at kjelleren er innredet i ca 2012. Det skal merkes at innredet areal under terreng er å anse som en risikokonstruksjon grunnet faren for fuktbelastning mot treverk.
Langvegger mot hagen og gårdsplass er av pussede Siporex-lettbetongblokker. Enkelte nye kledningsbord på panelkledd inngangsparti. blokkene har ikke
separerte isolasjonssjikt, men porene i materialet gir god isolerende effekt. Partier med tradisjonell trekledning på veggkonstruksjon av isolert stenderverk ved inngangsparti.
Boligen har vinduer av ulik alder – enkelte (ca 4 stk) fra byggeår med dertil utgått forventet levetid, samt flere skiftet på 2010-tallet.
Tak er tekket med betongtakstein fra som av forrige eier ble opplyst skiftet i 2015. Likeså skal takrenner og nedløp være skiftet samme tid.
25kvm stor verandaplatting utenfor stue, samt 18kvm lavereliggende nivå. En del overflateslitasje på gulvbord, samt noe svikt i del av gulv (årsak i relativt tynne terrassebord).

KJØKKEN OG VÅTROM
Kjøkken beliggende i boligens 1.etasje fikk ny innredning i 2016. Dusjbad av eldre dato, anslått byggeår->1980-tallet, er delvis oppgradert med nyere dusjkabinett og servantinnredning på et tidspunkt, samt har dagens eier montert dekkfolie på gulvfliser. Uavhengig av disse tiltak er all forventet levetid medgått og dertil behov for renovering.
Vaskerom beliggende i boligens underetasje. Rommet er i opprinnelig stand fra byggeår, dog med enkle oppgraderinger i ettertid. Rommet opplyses å være godt fungerende, og forventes også å være det, men som våtrom er all statistisk forventet medgått og en anbefaling om renovering skal gis. Gulvet har ingen membran, og velger ny eier å bruke rommet som den står, må det være under visshet av hvilke begrensninger og risikofaktorer som gjelder.

TEKNISK ANLEGG
Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg.
El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være oppgradert med nytt sikringsskap i 2012 - kvittering foreligger. Fler av de eldre kablene er registrert å være de- og demontert i forbindelse med oppussing. Dette er som utgangspunktet OK, men basert på kablenes alder vil disse erfaringsmessig bli sprø med dertil risiko for kabelbrudd ved for mye bevegelse. Påregn utskiftning av eldste kabler innen rimelig tid.
Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner, , 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
2010-tallet-Skiftet en del vinduer, samt ny terrassedør
2010-Ny garasjeport med motor
2011-Ny servantinnredning på bad 2.etg
2012-Oppgradert el.anlegg med nye automatsikringer
2013-Ny drenering og fuktsikring av mur mot gårdsplass
2015-Nytt taktekke av betongtakstein, nye takrenner og nedløp, samt nye beslag på tak
2016-Ny kjøkkeninnredning
2016-Ny gulv i 1.etg
2016-Ny 200liter varmtvannstank
2017-Nytt dusjkabinett på bad 2.etg
2020-Innvendigd overflateoppusset med nye Walls-2-Paint plater, maling, n belistning etc. Nye gulv i 2.etg.
2022-Utvidet veranda, nytt rekkverk og nyere trapp
2025-Montert el.bil-lader i garasje (montert av fagperson)
2025-Montert ett nytt kjellervindu, samt ett nytt vindu i 2.etg

Det skal påminnes at bygget er ca 50+år 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.

Generell informasjon – gjelder alle tilstandsrapporter fra Schau Takst AS. Teksten er ikke spesifikk for boligen omtalt i denne konkrete tilstandsrapporten.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova, og har som formål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn.
Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler bygger på visuelle observasjoner, målinger og tilgjengelig informasjon, og

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tennisveien 6 B, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 199
3907 SANDEFJORD

Beskrivelse av eiendommen

presenteres på en balansert måte som skal gi et realistisk bilde av boligens tilstand på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapporten er et hjelpemiddel i bolighandelen, men erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt.

Det gjøres oppmerksom på at befaringen normalt gjennomføres i en møblert bolig, der innredning og innbo kan hindre full tilgang til alle flater og konstruksjoner. Det må derfor påregnes at enkelte forhold ikke lar seg vurdere, og slike skjulte forhold kan ikke omtales i rapporten.
Informasjonen som inngår i rapporten bygger, der det er aktuelt, på selgers egne opplysninger, dokumentasjon fra offentlige registre og eventuelle fremlagte kvitteringer, vedlikeholdslogger eller annen relevant dokumentasjon. Der slike kilder ikke foreligger, må vurderinger baseres på observasjoner og skjønn.
Det gjøres oppmerksom på at det alltid vil være en viss grad av usikkerhet knyttet til informasjonsgrunnlaget.
Rapporten må derfor ikke oppfattes som en garanti eller en absolutt fasit, men som en profesjonell vurdering basert på tilgjengelig informasjon og undersøkelse på befaringstidspunktet.
Det presiseres at bygninger oppført etter tidligere tekniske forskrifter (før TEK17), ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav. Dette kan gi avvik og forhøyede tilstandsgrader selv om bygningsdelen fungerer godt og er vedlikeholdt.

Boligens fremtoning på visning eller ved overtakelse vil kunne avvike fra tidspunktet for befaring, og rapporten må vurderes i lys av dette.

Kjøper anbefales å gjøre en grundig egenvurdering av eiendommen, og søke ytterligere faglig bistand der det vurderes som nødvendig. Spørsmål om rapporten kan rettes kostnadsfritt til undertegnede innen rimelighetens grenser, på takst@schau.no eller SMS til 48048000.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger ikke tegninger

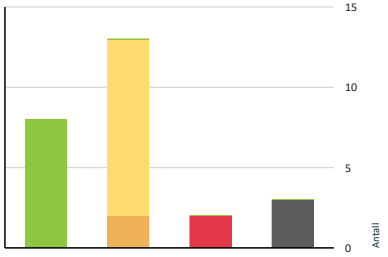
Tegninger foreligger, men forelå ikke for undertegnede før befaring.

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tennisveien 6 B, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 199
3907 SANDEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

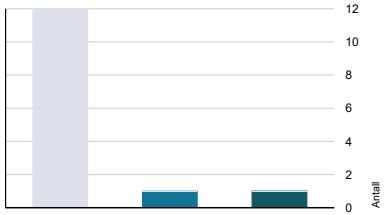
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.etg > Dusjbad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 2.etg > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tennisveien 6 B, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 199
3907 SANDEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tennisveien 6 B, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 199
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

REKKEHUS

UTVENDIG

TG 1 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 fra som av forrige eier ble opplyst skiftet i 2015.
Tettende undertak forventes å være dukprodukt / papp med overliggende sløyfer og lekter av trevirke. Lastfordelende og avstivende undertak av rupanel fra
byggeår

Årstall: 2015

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastisert stål opplyst skiftet i 2015.
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.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av Siporex-lettbetongblokker. Disse blokkene har ikke separaerte isolasjonssjikt, men porene i materialet gir god isolerende effekt.
Utvendige er blokkene pusset og malt.
Sprekkdannelser både finnes og må forventes.

Partier med tradisjonell trekledning på veggkonstruksjon av isolert stenderverk ved inngangsparti. Enkelte bord skiftet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe sprekkdannelser i fasader registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utvendige sprekkdannelser må tettes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG RI Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Ingen fullgod vurdering av takkonstruksjon / loft. Kun mindre luke uten stigetilkomst.

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.

Konstruksjonen er begrenset luftet med spalter ved takutstikk/gesims – dette kan gi noe kondensering mot overflater på loft.

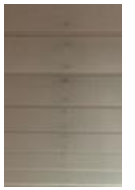
Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tennisveien 6 B, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 199
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

Merker av støvkondens på spikerhoder i himlingspanel 2.etg vitner om varmetap til loft/begrenset isolasjon.





TG 2 Vinduer

Kjøkkenvindu produsert i 2008, men montert seinere. Helt og pent.

4 stk sidehengslede vinduer med enkeltglass og koblede innvendige ramme. Alder tilsier utskiftningsbehov.

Flere vinduer skiftet på 2010-tallet. Isolerglass og fabrikkmalt rammeverk. Helt og velfungerende.

Montert nytt husmorvindu på soverom3 i 2.etg i 2019 (vinduet produsert i 2017)

Ny garasjeport med automatisk portåpner montert i 2010.

Ny enkeltfløyet terrassedør i stue fra 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldste vinduer må påregnes skiftet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldste vinduer må påregnes skiftet innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

25kvm stor verandaplatting utenfor stue, samt 18kvm lavereliggende nivå. En del overflateslitasje på gulvbord, samt noe svikt i del av gulv (årsak i relativt tynne terrassebord). Rekkverk av stående spilebord i 86cm høyde, samt skjerme mot nabo.
Deler av arbeidet bærer preg av ufagmessighet.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tennisveien 6 B, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 199
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

Noe svikt i deler av gulv.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

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 smakssak som må vurderes etter egne ønsker og behov.

Gulv av laminat.
Vegger av malte plater.
Himling av malte lettbetongelementer, samt malt panel.

Boligen besitter normalt grei innvendig standard. Innvendig overflateoppussing foretatt både av dagens eier i 2020, samt i tidligere eierskap. De flest oppussingsarbeider er foretatt som ufaglært egeninnsats; dog handler dette hovedsakelig om estetikk og i mindre grad om bruksfunksjon.



TG RJ 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 slike boliger til eget bruk pr idag.

TG 1 Pipe og ildsted

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.

Feieluke i kjeller montert over underlag av brennbart materiale.

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tennisveien 6 B, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 199
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

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 innredet med bruksrom. Forrige eier oppga at kjelleren er innredet i ca 2012.

Til tross for at bygget har en moderne 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, påforede trekonstruksjoner i innrede rom. Intet kan konstateres med sikkerhet uten å
åpne konstruksjonen eller foreta inngripende fuktmålinger, men erfaringsmessig kan fuktpåvirket trevirke finnes bak påforede vegger og under oppforede gulv.

Enkelte synlige saltutslag/skjolder på eksponert betong i bod, dog er omfanget begrenset.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktopptak i deler av gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På sikt må det påregnes utskiftning av påforet trevirke i kjeller - dette er et naturlig resultat av fukbelastning gjennom mange år; typisk for boliger med kjeller av denne alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Repostrapp til 2.etg. Trappa er belagt med laminat i trinn, samt montert hjørnelist for trappeneser; disse har stedvis løsnet. Rekkverk 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

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom beliggende i boligens underetasje. Rommet er i opprinnelig stand fra byggeår, dog med enkle oppgraderinger i ettertid. Rommet opplyses å være godt fungerende, og forventes også å være det, men som våtrom er all statistisk forventet medgått og en anbefaling om renovering skal gis.

Gulv av betong. Løses plastflasker lagt over. OK terskeloverhødye, dog ingen membranoppkant.
Vegger av trepanel, samt malt betong.
Himling av malte betongelementer..

Av installasjoner finnes opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, dusjkabinett, toalett, samt vaskekum i stål.
Rommet er ventilert via ventil med naturlig avtrekk. Det kan med fordel monteres elektrisk avtrekksvifte hvis rommet eksempelvis skal brukes til tørking

Gulvsluk av eldre dato uten noen form membran.

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tennisveien 6 B, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 199
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2.ETG > DUSJBAD

TG 3 **Generell**

Dusjbad av eldre dato, anslått byggeår->1980-tallet, er delvis oppgradert med nyere dusjkabinett og servantinnredning på et tidspunkt, samt har dagens eier montert dekkfolie på gulvfliser.
Uavhengig av disse tiltak er all forventet levetid medgått og dertil behov for renovering.

Gulv av fliser dekket med plastfolie. Terskelhøyde ved dør OK, dog ingen synlig membranoppkant.

Vegger av fliser i brytningshøyde, samt malt glassfiberstrie.
Himling av malt trepanel. Noe støvkodnens på spikerhoder vitner om svak isolering på loft.

Av installasjoner finnes dusjkabinett, servant med skapinnredning hvor fuktskader er registrert, samt toalett.

Ventilasjon via to stk ventiler med naturlig avtrekk, samt mulighet til å lufte via vindu. Det kan med fordel monteres elektrisk avtrekksvifte.

Ingen kontroll av sluk grunnet plassering. Sluk og eventuelle membran er betydelig eldre og all forventet levetid utgått.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





2.ETG > DUSJBAD

TG RI **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tennisveien 6 B, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 199
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

Rommets våtromsinstallasjoner grenser mot henholdsvis yttervegg og vegg mot nabo - ergo er ikke hulltaking foretatt. Rommet er uansett av en alder som tilsier at renovering må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1.ETG > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken beliggende i boligens 1.etasje fikk ny innredning i 2016.

Gulv av laminat.
Vegger av malte plater. Nye fliser over benk.
Himling av malte betongelementer.

Innredningen har fronter av malt MDF, skrog av foliert spon, samt benkeplate av foliert sponkjerne.
Integrerte hvitevarer av samme alder som innredning.

Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast – ingen lekkasjer registrert.
Vannstopper og komfyrvakt ikke montert. Krav til dette pr renoveringsår, dog ikke pr byggeår.

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

Brukstilstanden oppleves god.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



1.ETG > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige trykkvannsrør av kobber er delvis eksponert som åpent anlegg i blant annet underetasjen. Ingen lekkasjer registrert. Selger kjenner heller ikke til noen form for lekkasjeproblematikk ved anlegget.

Vurdering av avvik:

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tennisveien 6 B, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 199
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/PVC fra byggeår. Disse har erfaringsmessig svært god forventet levetid. Ingen lekkasjer registrert.
Stakeluke ikke montert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Stakeluke på 110mm avløp bør anlegges.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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.

TG 1 Varmtvannstank

200 liter varmtvannstank fra 2016 plassert i rom med sluk. Tanken har statistisk god forventet restlevetid. Tilkoblet strøm via fast anlegg med bryter.
Ingen lekkasjeproblematikk registrert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

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.

Elektrisk anlegg som opplyses å være oppgradert med nytt sikringsskap i 2012.
Selger oppgir at ingen arbeider ved anlegge er utført som ufaglært egeninnsats.

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tennisveien 6 B, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 199
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

Det er framlagt kvitteringsdokumentasjon på utførte arbeider i 2012 - ligger i el.skap.

Fler av de eldre kablene er registrert å være de- og demontert i forbindelse med oppussing. Dette er som utgangspunktet OK, men basert på kablenes alder vil disse erfaringsmessig bli sprø med dertil risiko for kabelbrudd ved for mye bevegelse. Påregn utskiftning av eldste kabler innen rimelig tid.

Anlegget er ikke fagmessig vurdert av undertegnende, og tilstandsgrad følgelig ikke satt.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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





Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tennisveien 6 B, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 199
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

TG 1 Brannteknisk forhold

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

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

Røykvarsler montert.
Brannslukker finnes - ukjent alder.
Det foreligger ikke branntekniske 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 brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Selger oppgir at drenering på langvegg mot hagen er drenert og fuktsikret i 2013 i følge selger.
Grunnmurer under terreng er her fuktsikret med Platon grunnmursplast, eller tilsvarende kvalitet. Slik plast er av mange omtalt som «vortepapp».
Utførelsen av Platon-plast i nedre del av grunnmuren lar seg ikke vurdere i denne rapporten.
Langvegg mot gårdsplass har utvendig fuktsikring med Gudron og grunnen drenert med betong- eller teglsteinsrør

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

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:

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tennisveien 6 B, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 199
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

• Grunnmuren har sprekkdannelser.
MERK: Omfanget av sprekker

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

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.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Hovedinntaksledning og primærstoppekran hos nabo - ergo er ikke denne vurdert.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

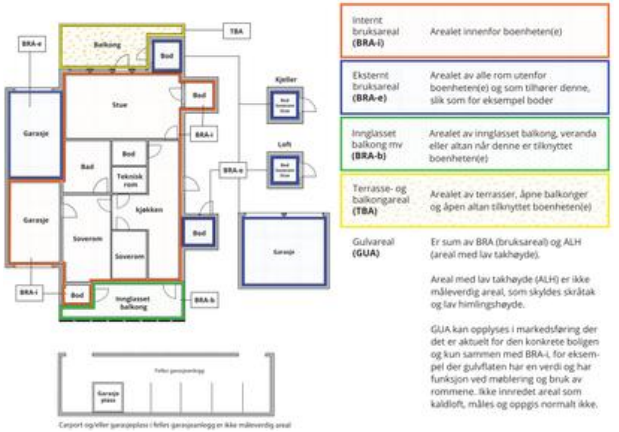
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)** — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal **(BRA-e)** — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tennisveien 6 B, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 199
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	45			45	
1.etg	52			52	25
2.etg	45			45	
SUM	**142**				**25**
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Soverom (ikke godkjent), bod, vaskerom		
1.etg	Entré, kjøkken, stue		
2.etg	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, dusjbad		

Kommentar

Kjeller
Soverom: 23.5kvm - rommet har ikke tilstrekkelig lysinnslip til å være godkjent til varig opphold. Rømning kan skje via felles trappegang til terrengnivå. Merk; rommet er ikke kommunalt godkjent som soverom. Takhøyde 200cm.
Bod: 14kvm
Vaskerom: 7.4kvm

1.etg
Entrè med kott: 4.5kvm
Kjøkken: 19kvm
Stue: 27kvm

2.etg
Gang: 6.5kvm - inkl areal av trappegang
Soverom1: 7kvm
Soverom2: 12kvm - inkl kleskott
Soverom3: 13kvm
Dusjbad: 5.3kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger foreligger, men forelå ikke for undertegnede før befaring.

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. Kvitteringer ikke framlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Soverommet/stue i kjeller har ikke tilstrekkelig lysinnslip til å være godkjent til varig opphold. Rømning kan skje via felles trappegang til terrengnivå. Merk; rommet er ikke kommunalt godkjent som soverom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2025	Einar Schau	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	149	199		0	231.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tennisveien 6 B

Hjemmelshaver
Fürst Sebastian Pawel

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tennisveien 6 B, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 199
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 (tryggere 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

Furst, Sebastian Pawel	9578-5999-4-1597397	2025-09-19 12:30:35

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
19. sep. 2025

Oppdragsnummer
40-0114/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tennisveien 6B, 3244 SANDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Sandefjord

Selgere
Sebastian Pawel Fürst

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. januar 2020

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: 6951885
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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

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

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

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?
Nei

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.
Nei

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?
Nei

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?

Nei

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

Nei

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: 40-0114/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Furst, Sebastian Pawel	2025-09-19

Identifikasjon

bankID Furst, Sebastian Pawel

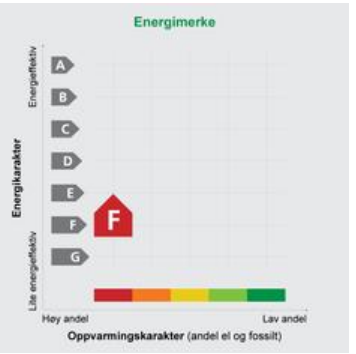
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Tennisveien 6 B
Postnr	3244
Sted	SANDEFJORD
Leilighetsnr.	
Gnr.	149
Bnr.	199
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	162453181
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1071936
Dato	07.11.2019



Innmeldt av	Schau Takst AS -

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak.
Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1972
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	152
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt
Type bygg:	Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt — Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

SANDEFJORD KOMMUNE
BYARKITEKTEN

Innflyttingstillatelse

Byggeanmeldelse nr. 748/1969
Eiendom: Tennisveien 8
Gårdsnr. 149 bruksnr. 141
Det gis herved tillatelse til å flytte inn i ovennevnte hus
på betingelse av at resterende arbeide blir utført innen
Juli mnd. 1971.
Gjenstående arbeide:

1. Diverse etterarbeider
2. Skisse over uteområdet samlevanlegg.

Sandefjord, den 15.6.71.

bygningssjef

Å.P

Sandefjord kommune

Ledningskart

Eiendom: 149/199
Adresse: Tennisveien 6B
Dato: 19.09.2025
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.

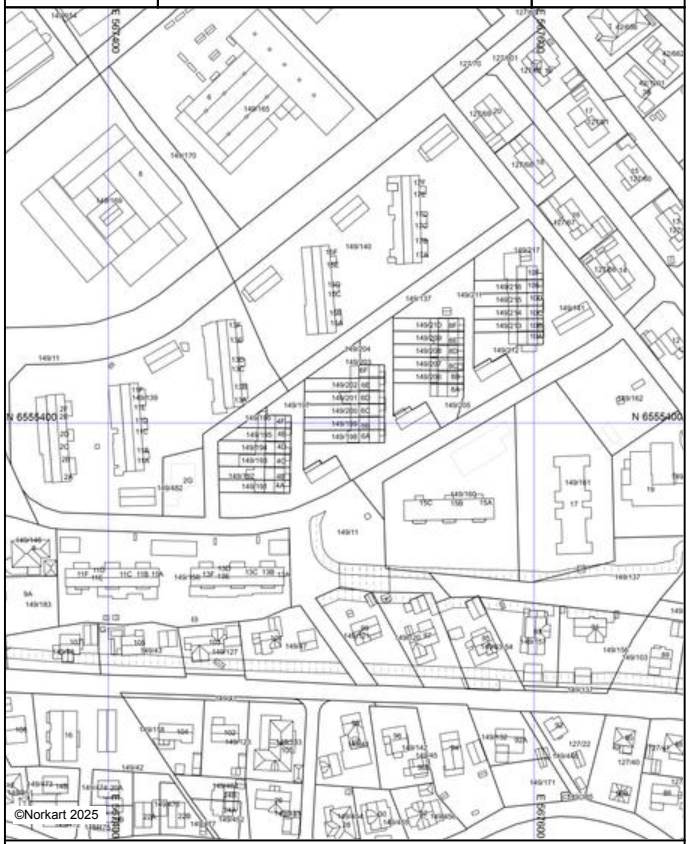
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 149/199
Adresse: Tennisveien 6B
Utskriftsdato: 19.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

SANDEFJORD KOMMUNE

PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 11-7, nr.1)

- Boligbebyggelse, náv.
- Fritidsbebyggelse, náv.
- Sentrumsformål, náv.
- Forretninger, náv.
- Tjenesteyting, náv.
- Råstoffutvinning, náv.
- Næringsvirksomhet, náv.
- Idrettsanlegg, náv.
- Andre typer beb., anl., náv.
- Uteoppholdsareal, náv.
- Grav- og urnelund, náv.
- Komb. beb. og anl. form., náv.
- Boligbebyggelse, framt.
- Fritidsbebyggelse, framt.
- Forretninger, framt.
- Tjenesteyting, framt.
- Næringsvirksomhet, framt.
- Andre typer beb., anl., framt.
- Komb. beb. og anl. form., framt.
- Fritids- og turistformål, framt.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNSK INFRASTRUKTUR (PBL. §11-7, NR.2)

- Skipsled N
- Bane N
- Sykkelveg N
- Gang-/sykkelveg (tunnel) N
- Gang- sykkelveg N
- Gang- sykkelveg (bru) N
- Adkomstveg N
- Adkomstveg (tunnel) N
- Samleveg N
- Samleveg (tunnel) N
- Samleveg (bru) N
- Hovedveg N
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg (bru) N
- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) N
- Fjernveg (bru) N
- Sykkelveg F
- Gang-/sykkelveg (tunnel) F
- Gang-/sykkelveg F
- Gang- sykkelveg (bru) F
- Adkomstveg F
- Samleveg F
- Samleveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Hovedveg (bru) F
- Fjernveg F

Hensynssoner

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

- Lufthavn, náv.
- Veg, náv.
- Bane, náv.
- Samf.anl., tekn. infrastr., areal, náv.
- Parkeringsplasser, náv.
- Trase for tekn. infrastr., náv.
- Kollektivknutepunkt, náv.
- Tekn. infr. og samf. anl., náv.
- Hovednett for sykkel, náv.
- Havn, náv.

LINJESYMBOLER

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Midtlinje vassdrag
- KpGrense
- KpArealformalGrense
- KpBestemmelseGrense
- Overføringsanl., energi N
- Langsiktig utviklingsgrense, detaljert iht RPBA

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

- Park, náv.
- Blågrønnstruktur, náv.
- Naturområde, náv.
- Friområde, náv.
- Park, framt.
- Blågrønnstruktur, framt.
- Naturområde, framt.
- Friområde, framt.

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

- LNRF, tiltak for stedb. næring, náv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, framt.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7, nr.6)

- Sjø og vassdr., småbåthavn, náv.
- Sjø og vassdr., naturomr., náv.
- Sjø og vassdr., friluftsomr., náv.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, náv.
- Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., náv.
- Sjø og vassdr., småbåthavn, framt.
- Sjø og vassdr., friluftsomr., framt.
- Sjø og vassdr., fiske, framt.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt.

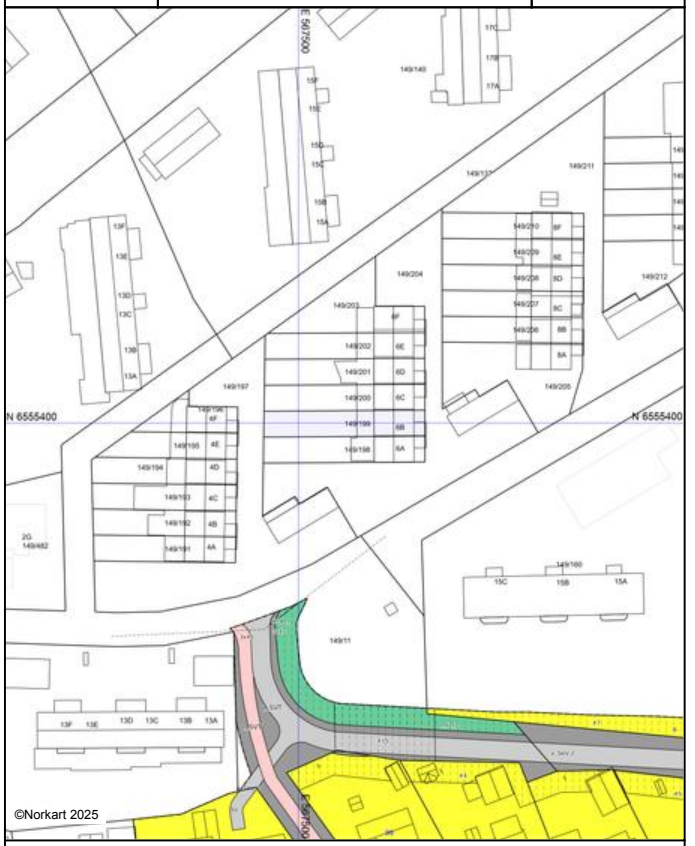
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 149/199
Adresse: Tennisveien 6B
Utskriftsdato: 19.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 149/199
Adresse: Tennisveien 6B
Utskriftsdato: 19.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Sandefjord kommune

Grunnkart

Eiendom: 149/199
Adresse: Tennisveien 6B
Utskriftsdato: 19.09.2025
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.

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

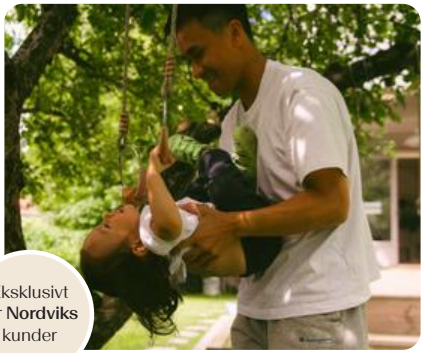
Kontakt

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 ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

5. Husk at 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: 40-0114/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tennisveien 6B 3244 SANDEFJORD

Betegnelse: Gnr 149, bnr 199 / Gnr 149, bnr 204 (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