

Nedre Movei 40



Velkommen til

Nedre Movei 40



Salgsoppgaven produsert 20. september 2024

Nær Frydenlund / Lunden

Praktisk enebolig i rekke. Denne MÅ du se! 3 soverom, 2 bad og en fantastisk behagelig stil og standard

Prisantydning	4 300 000,-
Omkostninger	128 240,-
Totalpris	4 428 240,-
BRA-i	151 kvm
Totalt BRA	155 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1964

Megler	Simen Smith Ringdal
Telefon	920 12 680
E-post	s.smith@nordvikbolig.no
Megler 2	Sebastian Ramsdal Lindell
Telefon	454 85 573
E-post	s.lindell@nordvikbolig.no









Kort fortalt

- # Ultimat for pendlere med toget
- # Sentrumsnær
- # Tiltalende standard
- # 2 bad
- # 3 soverom
- #Fleksibel planløsning
- # Gode uteplasser

- Heisann, Simen Smith Ringdal fra NORDVIK BOLIG her. Nå har jeg gleden av å presentere en bolig jeg liker og som jeg også tror du kommer til å like. Her er det en gjennomført deilig stil og en fantastisk planløsning. Digg med romslig entre og en hovedetasje som også har 2 stuer, 2 ildsteder, samt stort kjøkken og gjestetoalett. Soveromsetasjen med 3 soverom og to bad / vaskerom . Alt dette er pakket kompakt inn og med en fantastisk lun stemning i huset. Er det et hus du bør se nærmere i høst er det akkurat NEDRE MOVEI 40. Flytt rett inn og få deg et særegent hus som oser av god stil og praktiske løsninger.
- Vi sees på visning. HUSK PÅMELDING TIL VISNING

Arealer og innhold

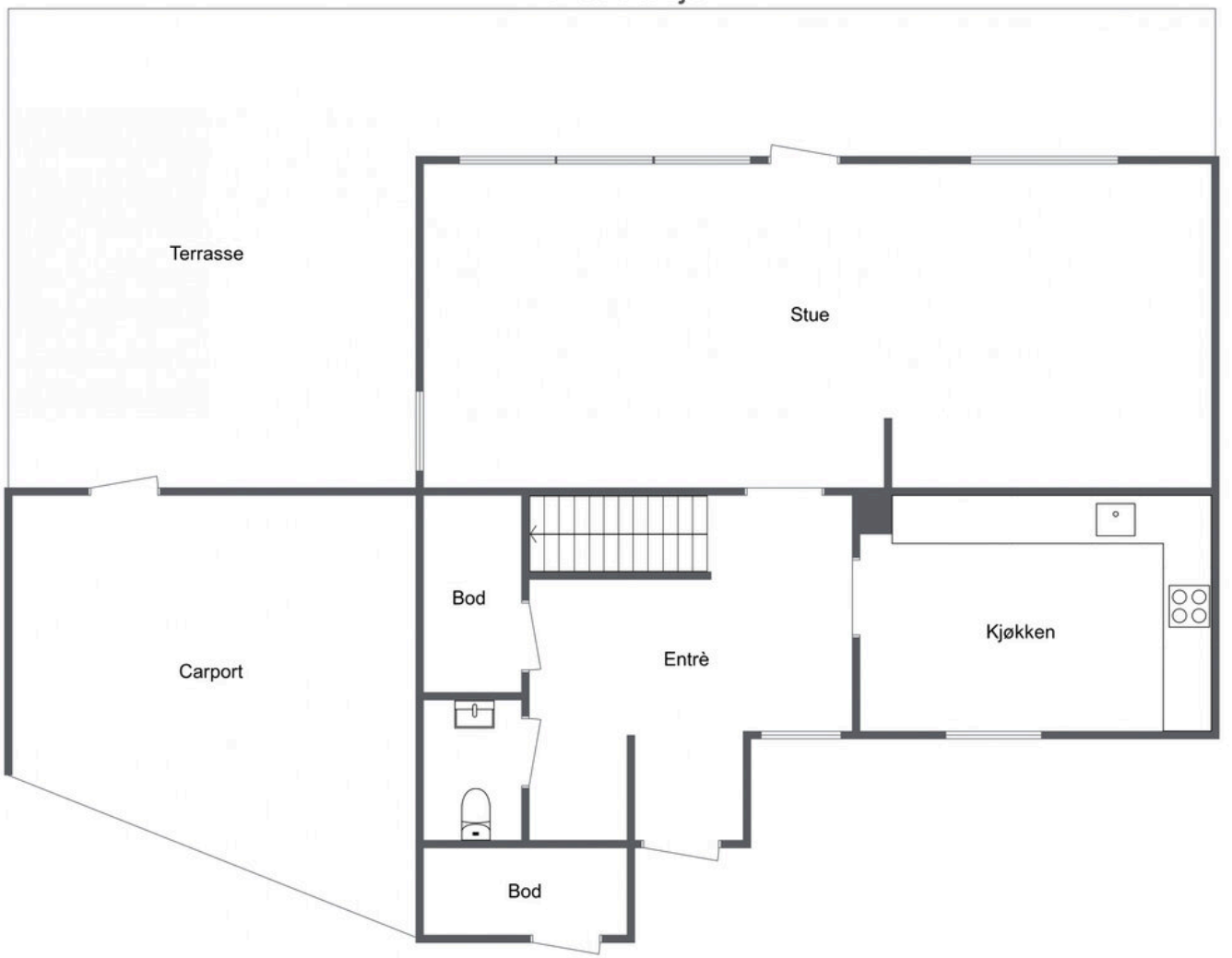
BRA-i:	151 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	155 kvm
TBA:	62 kvm

Beskrivelse

Nedre Movei 40
Underetasje:
BRA-i: 71 kvm. Gang, Dusjbad, Dusjbad / vaskerom, 3 og Innebod
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 11 kvm. Veranda

1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, Gang, Toalettrom, Kjøkken, Stue og Innebod
BRA-e: 4 kvm. Utebod
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 51 kvm. Veranda

Hovedetasje



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

Forklaring av bilde/rommet


















































BOSCH
LG







Informasjon

Nedre Movei 40

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
40-0116/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Nedre Movei 40, 3215 SANDEFJORD
Gnr 42, bnr 390 (ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune

Selger
Magnus Opsal

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger:
107 500,00 (Dokumentavgift)
240,00 (Pantattest kjøper)
500,00 (Tinglyst pantedokument)
500,00 (Tinglyst skjøte)
19 500,00 (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
108 740,00 (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
128 240,00 (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 408 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 428 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 151 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 155 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
Nedre Movei 40
Underetasje:
BRA-i: 71 kvm. Gang, Dusjbad, Dusjbad / vaskerom, 3 og Innebod
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 11 kvm. Veranda

1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, Gang, Toalettrom, Kjøkken, Stue og Innebod
BRA-e: 4 kvm. Utebod
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 51 kvm. Veranda

Innhold

Velkommen til NEDRE MOVEI 40 og denne flotte boligen. Dette er huset du neppe har sett før, denne beliggenheten legger man knapt merke til før du faktisk står i gården.
Før vi tar turen inn så kan jeg allerede nå besvare ditt spørsmål om det er mye trafikkstøy her. Svaret er ja , om du vil at det skal være det. Jeg anbefaler deg å stå stille for å lytte. Personlig har jeg vokst opp i krysset Moveien / Ringveien og kan melde om at alle som ikke er høysensitive knapt vil irritere seg over bilene som farer forbi mange meter der nede bak det støtdempende gjerde. Bildur blir man vant til før du aner det.

La meg ta deg med på en guidet tur gjennom denne meget praktiske boligen.
Før du entrer boligen så ta en kjapp titt rundt deg. En dobbel carport på venstre side, en sportsbod i tilknytning til inngangspartiet og ikke minst den perfekte uteplassen langs veggen på høyre side. Her sitter du lunt og fint til og kan nyte hundrevis av gode ettermiddagstimer i gode venners lag.

Vi starter med et hyggelig overbygget inngangsparti som geleider deg inn i en romslig flislagt entre/hall. Her har du også et gjestetoalett med det karakteristiske rød gulvet. En slik praktisk løsning er jo selvfølgelig drømmen for alle barnefamilier. Her oppe er det også en praktisk bod til alskens rarieteter. Du finner også en romslig bod ute ved inngangspartiet med dør fra utsiden.
Videre innover får du en skikkelig bra kjøkken med klassiske linjer og Larvikittplate. Her har du plass til spisebord som godt kan være større enn dagens løsning om ønskelig

Resten av etasjen blir brukt til en todelt stue der man her vedovn/peis på begge sider. Det er utstrakt bruk av Downlights i kasser som omrammer disse rommene. Her finner du også utgangen til en flott terrasse på over 50 kvm. med masse sol til siste stråle.
Det er store vindusflater som lokker inn masse naturlig dagslys i begge stuene. Og ser du på sola så ser du at ettermiddagene og kveldens sol skaper gode lysforhold inne..

Den deilige praktiske løsningen med soverom i underetasjen gir deg en bedre temperatur når sola steker.
Soveromsetasjen ligger en trapp ned og består av 3 romslige soverom, et flott flislagt bad fra 2008 og et nyere vaskerom (ikke søkt bruksendret fra bod) og en usedvanlig stor bod med vindu ut mot vindusbrønn. Her har dagens eier hatt alt fra bod til snekkerrom og ikke minst et provisorik hjemmekontor når coviden herjet som verst.
Det er vanskelig å si hvilket rom som er hovedsoverommet, men man kan jo nevne at det er en flott platting foran det ene rommet. Og man har virkelig et mye større potensial her nede.
Her nede er stil og standard upåklagelig med deilige tepper og sisal, downlights og et vaskerom alle husfedre kunne dødd for å eie. Ta med deg Fantomet og en P-Max, så vil du få masse kredd for å utføre en skokk med husarbeid mens du egentlig sitter på varme fliser og slækker'n. Planløsningen blir meget god for de som har familier hvor ting kolliderer litt på morgenkvisten. Her blir det nok plass til alle.

Som en konklusjon vil jeg si at denne boligen har en praktisk beliggenhet med kort

vei til togstasjonen, og kort vei til E-18. Bare et par minutter å er man enten på det ene eller andre stedet. Fra denne boligen så lar man bilen stå når man skal til sentrum. Veien ned er uansett så kort.
Og i tillegg til solforholdene vil jeg heie på stil og ikke minst uteplassene som du får på 3 av sidene av huset og du får sågar uteplasser i 2 etasjer

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

Kjeller
Gang: 13kvm
Dusjbad1 : 3.6kvm
Dusjbad2/vaskerom: 8.2kvm
Soverom1: 11.6kvm
Soverom2: 6.5kvm
Soverom3: 11.8kvm
Bod: 10.8kvm

1.etg
Entrè: 1.7kvm
Gang: 13kvm
Toalettrom: 1.6kvm
Kjøkken: 12.1kvm
Stue: 44kvm
Innebod: 3kvm

Utebod: 3.9kvm

Standard

Følgende er en en kronologisk oversikt over flere av tiltakene foretatt de seinere år:
*oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en rød tråd» av tiltak presentert av selger
1990 - Skiftet stort antall vinduer
2006 - Ny kjøkkeninnredning
2007 - Ny ytterdør
2008 - Ny kledning (oppgis å være vedlikeholdsfri)
2008 - Minste bad renovert av forrige eier
2008 - Skiftet brorparten av el.anlegg
2015 - Kombinert bad- og vaskerom renovert – utført av fagpersoner
2017 - Ny terrassedør og vindu av PVC på soverom3 i u.etg
2019 - Montert to stk luft-til-luft varmepumpe
2020 - Malt vegger og himlinger i deler av 1.etg, samt noe i 2019
2020 - Selger utbedret lekkasje rundt pipe som egeninnsats
2021 - Generell innvendig overflate oppussing hvor de fleste flater er sparklet og malt
2021 - Alle utvendig panel ble behandlet og oljet
2022 - Satt opp ny do på WC i hovedetasje
2023 - Montert balansert ventilasjonsvifte i underetasjen/kjeller
2024 - Grunnmurer ble overflatebehandlet/malt

Det skal påminnes at bygget er ca 59år gammelt og at den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører:

Fuktskadet dør til utebod, samt dør fra carport til terrasse. Betydelig svell i nedre del av dørblad. Terrassedør i stue har noe utvendig malingsavflassing og generell klimatisk slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Slitte terrassedører - påregn oppgradering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slitte terrassedører - påregn oppgradering.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

51kvm stor veranda utenfor stue. Antatt oppført i forbindelse med den større oppgraderingen i 2008, dog uten at dette av noen er bekreftet. Fundamentert med tresøyler til betong fundamenter, bærende bjelkelag av konstruksjonsvirke, samt gulvbord av impregnert kvalitet. Rekkverk med liggende spilebord i totalt høyde 91cm. Påbegynt råteskader i rekkverk. Flere av søylene til grunn er ute av loddet posisjon, stedvis forholdsvis betydelig skjevheter. Nyere, 11kvm stor veranda utenfor boligens underetasje. Nye gulvbord mot bjelkelag. Trapp til terreng. Mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

• Konstruksjonene har skjevheter. Stedvis råteskadet rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:

Støttemur som understøtter naboens garasje har forholdsvis store sprekkdannelser og setningsproblemer. Det er oppgitt at denne muren tilhører naboen og således er ikke tilstandsgrad satt. Murvegg mellom huset og caport har en del sprekkdannelser i både topp og bunn. Støttemur i terreng, mellom parkering/carport og lavereliggende terreng har en ca 4 grader skjevhet. Muren heller ut i toppen. Støttemur under carport mangler fallsikring på topp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

• Konstruksjonene har skjevheter. Støttemur under carport mangler fallsikring på topp.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres. Støttemur under carport mangler fallsikring på topp - må utbedres.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Kjeller / u.etg > Dusjbad / vaskerom > Overflater Gulv

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Krypkjeller
Innvendig > Innvendige trapper
Våtrom > Kjeller / u.etg > Dusjbad > Overflater Gulv
Våtrom > Kjeller / u.etg > Dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Kjeller / u.etg > Dusjbad / vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Kjeller / u.etg > Dusjbad / vaskerom > Ventilasjon
Våtrom > Kjeller / u.etg > Dusjbad / vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Spesialrom > 1.etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold

Parkering

Parkering på egen gårdsplass eller i dobbel carport

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, kun av faglært Satt opp helt nytt bad juni til august 2015 Arbeid utført av Meyers malerservice

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ja, ny smøremembran Arbeid utført av Meyers malerservice

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar: har ikke mottatt noe dokumentasjon på dette.

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?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier merket fukt mot yttervegg i bunnen av trappen, i 2016. Dette dukket opp igjen i 2020, det ble drenert på yttervegg, i tillegg ble det utført tetting av gjennomføring for varmepumpe, etter dette har det ikke vært noe tilsig av fukt.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: fikk ikke denne infoen oppgitt, sandefjord firma

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, kun av faglært Beskrivelse Oppsett av Elbil lader i carport Arbeid utført av Sandefjord Elektro AS Det er også utført noe arbeid av PEC Sandefjord

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Nei
Eventuell kommentar: ingen kjennskap

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, kun av faglært Beskrivelse Oppsett av Elbil lader i carport Arbeid utført av Sandefjord Elektro AS Easee Elbillader i carport, satt opp til å lade 25A 3-fas

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: via Meyers malerservice, kjenner ikke til hvilken rørlegger som ble benyttet

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Det har var noe fuktmerker på pipemuren i gangen, overgang mellom tak og pipe ble smurt igjen med tettmasse av tjære og har ikke sett noe til dette i ettertid. Utover dette ingen utfordringer med peis eller peisovn. Pergola ble montert av meg i 2022, platting utenfor soverom i kjeller er også montert av meg samme. Er faglært Elektriker selv, Gruppe L sertifikat, følgende har blitt utbedret: 2021 - ble det skiftet termostat i det minste badet i kjeller 2021 - ble alle spottene i gangen kjeller byttet til LED og dimmer, ny LED spotter på kjøkken. Og nye LED spotter i gang. 2021 - 2 stk dimmere i gang opp ble skiftet ut 2021 - termostat på do i 1 etg ble skiftet ut. 2021 - det ble satt opp trådløs bryter til tak lys på det største soverommet. Vasket og Oljet alle yttervegger i 2021 med anbefalt olje. Verandaen er beiset i 2021 og i 2023. Alle murvegger er vasket og malt i 2024. Alle lufteventiler er vasket eventuelt skiftet ut. Montert romventilator med varmegjenvinning i gangen i kjeller for økt luftsirkulasjon av frisk luft.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja
Beskriv: Det har var noe fuktmerker på pipemuren i gangen, overgang mellom tak og pipe ble smurt igjen med tettmasse av tjære og har ikke sett noe til dette i ettertid. Utover dette ingen utfordringer med peis eller peisovn.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv: har oppdaget sølvkre ved 4 tilfeller

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport som er standard for alle boligsalg 2024

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?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport som er standard for alle boligsalg 2020, utført av samme selskap og person som i 2025

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: har ikke blitt informert om det er det og det ingen antydninger til at det skulle vært

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv: Fylkeskommunen er igang med Støymåling av område og med fokus på Nedremovei 40. Konsulenter har vært på befaring og evaluert og dokumentert huset. Men jeg har ingen ny informasjon om dette og om det er konkludert med noe.

Tilleggskommentar fra selger:
1990-tallet - Skiftet et stort antall vinduer
2006 - Ny kjøkkeninnredning
2007 - Ny ytterdør
2008 - Ny kledning (oppgis å være vedlikeholdsfri)
2008 - Minste bad renovert av forrige eier
2008 - Skiftet brorparten av el.anlegg
2015 - Kombinert bad- og vaskerom renovert – utført av fagpersoner
2017 - Ny terrassedør og vindu av PVC på soverom 3 i u.etg
2019 - Montert to stk luft-til-luft varmepumpe
2020 - Malt vegger og himlinger i deler av 1.etg, samt noe i 2019
2021 - Ble det skiftet termostat i det minste badet i kjeller
2021 - Ble alle spottene i gangen kjeller byttet til LED og dimmer, ny LED spotter på kjøkken. Og nye LED spotter i gang.
2021 - 2 stk dimmere i gang opp ble skiftet ut
2021 - Termostat på do i 1 etg ble skiftet ut.
2021 - Det ble satt opp trådløs bryter til tak lys på det største soverommet
2021 - Alle utvendig panel ble behandlet og oljet
2021 - 2024 Har alle innvendig overflater blitt malt, bortsett fra lite bad, stort bad i kjeller og bod i 1 etg.

Bygningssakkyndig
Schau Takst As

Byggemåte
Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder. Bygget er fundamentert mot underlag av løsmasser med grunnmurer av blokker og betong. Yttervegger av stenderverk med ca 10cm isolasjon. Deler av fasadene har pusset overflate. Om det er benyttet pussplater på stenderverksvegg eller om den del av veggene har kjerne av murblokker, kan ikke sies med sikkerhet. Boligens tak er tekket med banelagt papp.

Sørøst for boligen er bygget carport. Denne er oppført med bærende trekonstruksjoner av limredragere fundamentert ned til grunn på murer av betong.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer er inkludert i handelen: Komfyr, ovn, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og ventilator

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

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

2 vedovner i stue.
Varmepumpe i stue og gang nede
Varmekabler i gang, gjestetoalett, på bad og vaskerom

Ellers elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 107,-pr. 2024

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år:
Renovasjonsgebyr standard: kr. 3 412,50,-
Ekstra 100 liter restavfall: kr. 1 600,-
Ikke i bruk,Feiing og tilsyn, årsgebyr: kr. 285,-
Feiing og tilsyn, årsgebyr: kr. 228,-
Vann, fast gebyr: kr. 1 875,-
Vannforbruk, bolig: kr. 2 664,-
Avløp, fast gebyr: kr. 2 250,-
Avløp forbruk, bolig: kr. 3 792,-

Sum total prognose for 2024: kr. 16 106,50,-

Faktisk fakturert beløp i 2023
Avløp: kr. 5 434,92,-
Feiing: kr. 304,92,-
Renovasjon: kr. 4 187,40,-
Vann: kr. 4 393,80,-

Sum faktisk fakturert i 2023: kr. 14 321,04,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 953 679,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 3 623 981,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind
Polisenr: 23614012

TV/Internett/Bredbånd

Sandefjord Bredbånd

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 518 kvm (Eiertomt)
Tomten er begrenset til litt gress i forkant av boligen og en skråning på baksiden. Her er det de flotte terrassene som er plassen man benytter ute. Men for de som ønsker kan man virkelig lage noe morsomt i bakkant. Du har nok av kvadrat å ta av.

Adkomst

Kjører man fra Sentrum og tar inn ved Jernbanestasjonen så følger man Nedre Movei helt til man kommer til toppen der det er en bru over Sandefjordsveien . Rett før brua tar du siste veistump inn til VENSTRE. Huset ligger som nr 2.

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 en flott eiendom med en solrik beliggenhet i en barnevennlig veistump. Fra denne adressen har du gangavstand til sentrum, kollektivtransport, barnehager, barneskole og videregående skole. Du har en håndfull butikker i umiddelbar nærhet og selvfølgelig er det kort vei til både E-18 og Torp. Gangavstand har du også til både Haukerød idrettsanlegg (Runar) og flotte Bugårdsparken med alle sine sportslige tilbud. En flott sted å både vokse opp ved og bo på.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse er preget av eneboliger og lavere bebyggelse fra 60-70 tallet.

Offentlig kommunikasjon

Sjekk WWW.VKT.NO for rutetider.

Skoler og barnehager

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for arbeidets art: 2 stk vertikaldelte eneboliger a 6 rom og kjøkken, bad og 2 WC datert 07.09.1962.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?
- Ja

Har eiendommen vannmåler?
- Nei

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?
- Ja

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?
- Nei

Ankomst fra offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

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

Delarealer Delareal 201 m
KPHensynsonenavnH320
KPFare Flomfare

Delareal 442 m
KPHensynsonenavnH210
KPStøy Rød sone iht. T-1442

Delareal 519 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnB

Delareal 77 m
KPHensynsonenavnH220
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 519 m
KPHensynsonenavnH310
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 519 m
BestemmelseOmrådenavnFortettingsone
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id: 19800002
Navn: Ny innfartsveg til Sandefjord
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 09.03.1978
Bestemmelser:
http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19800002.pdf

Delareal 17 m
Formål Kjørevei

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

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.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken,

eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 3,60% av salgssum (min. 45 000,-)
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra XL: 18 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 8 745,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.
-Selgers egenerklæringsskjema
-Tilstandsrapport
-Energiattest
-Div. kommunal info/kart

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. februar 2025

Megler

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

Megler 2

Sebastian Ramsdal Lindell, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 45485573

Meglerforetaket

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

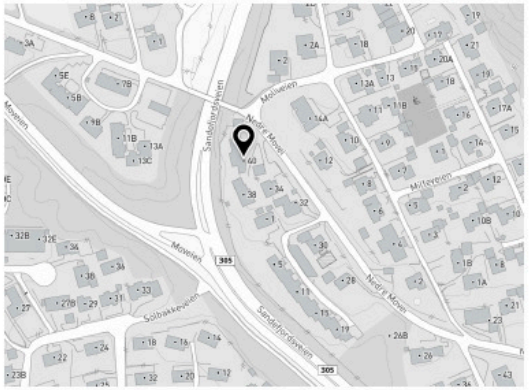
Vedlegg

Nedre Movei 40

Tilstandsrapport

Rekkehus
Nedre Movei 40, 3215 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 42, bnr. 390

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 09.09.2024 Rapportdato: 19.09.2024 Oppdragsnr.: 20166-1914 Referansenummer: WT5808

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Schau Takst AS

Rapportansvarlig

Einar Schau

einar@schau.no
480 48 000

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Nedre Movei 40, 3215 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 390
3907 SANDEFJORD

Schau Takst ASX
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT
Romslig halvpart av vertikaldelt tomannsbolig beliggende i Nedre Movei i Sandefjord. Bygget ble oppført i 1965 og har siden den gang hatt flere større oppgraderinger inn og utvendig – i tidligere eierskap er vedlikehold og oppgraderinger foretatt utvendig, mens i dagens og forrige eierskap er flere rom innvendig oppusset med maling og oppgraderte overflater. Som det fremkommer av rapporten foreligger flere avvik som bør gis oppmerksomhet.

PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER
1.etg innredet med entrè, gang, toalettrom, kjøkken og stue, samt finnes inn- og utvendig bod. Underetasjen har gang, 2x dusjbad og 3x soverom, samt 1x bod.
De innvendige overflater består eksempelvis av parkett, laminat, fliser og tepper på gulv, samt vegger og himlinger av malte plater. Boligens innvendige vegg og himlingsflater oppgis å i vesentlig grad være overflatemalt de seinere år. Enkelte avvik hva gjelder innvendig overflater er avdekket - se eget rapportpunkt-

BYGGEMETODE
Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder. Bygget er fundamentert mot underlag av løsmasser med grunnmurer av blokker og betong. I enden av bygget, hos nabo, finnes luke som gir tilkomst til krypkjeller under deler av boligens u.etg. Volumet er besiktighet. Pr befaring ble det registrert relativt tørre forhold, men dette vil med største grad av sannsynlighet variere med nedbørsomfang. Det anbefales å skape forbedret ventilering av krypkjellern, samt overvåke fuktnivået over tid.
Murvegg mellom huset og caport har en del sprekkdannelser i både topp og bunn. Støttemur i terreng, mellom parkering/carport og lavereliggende terreng har en ca 4grader skjevhet. Muren heller ut i toppen.
Yttervegger av stenderverk med ca 10cm isolasjon. Deler av fasadene har pusset overflate. På fasader med trepanel er det benyttet det som oppgis å ha kledning med begrenset vedlikeholdsbehov nytt i ca 2008 i følge forrige eier.
Brorparten av boligens vinduer forventes å være skiftet tidlig 2000-tallet. Noe slitasje foreligger, naturlig nok, men jevnt over fungerende stand. For flere vinduer er utvendig tettepakning rundt glass løsnet. I soverom3 u.etg finnes terrassedør og vindu av PVC og tolags glass fra 2017 - god stand.
Boligens tak er tekket med banelagt papp av eldre dato – konkret alders ikke kjent. Grunnet takets form er kontrollmuligheten begrenset. Basert på utførelsen og alder på beslagsløsninger i overgang takflate til gesims, er det grunn til å forvente behov for utskiftning innen rimelig tid.
51kvm stor veranda utenfor stue. Antatt oppført i forbindelse med den større oppgraderingen i 2008, dog uten at dette av noen er bekreftet. Flere av søylene til grunn er ute av loddet posisjon, stedvis forholdsvis betydelig skjevheter - anbefales utbedret. Nyere, 11kvm stor veranda utenfor boligens underetasje.

Sørøst for boligen er bygget carport. Denne er oppført med bærende trekonstruksjoner av limredragere fundamentert ned til grunn på murer av betong. En av bæredragerne i limtre har en større råteskade.

KJØKKEN OG VÅTROM
Kjøkken med HTH innredning med benkeplate av Larvikitt fra ca 2006 ble enklere overflateoppussing med maling foretatt i ca 2018, samt ytterligere med maling de seinere år.
Integrerte hvitevarer av samme alder som innredning.
Kombinert vaskerom og dusjbad i boligens underetasje oppgis å være renovert av fagpersoner i 2015. Rommet har flislagt gulv og vegger av FiboTrespovåtromsplater.
Minste dusjbad i boligens underetasje opplyses å være renovert av fagpersoner under forrige eierskap i ca 2008. Montert dusjhjørne med glassvegg og kulesteinmosaic i dusjgulv. Se egne rapportpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.

TEKNISK ANLEGG
Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg.
Rørføringer er jevnt over eldre.
El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være en kombinasjon av eldre og nyere. Enkelte termostater, dimmere etc er oppgitt skiftet i løpet av de inneværende år. Skiftet de fleste spotter i underetasjen, samt er el.bil-lader montert.
Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner, to stk luft-til-luft varmepumper, samt vedfyring i ovn tilkoblet byggets pipestokk.
Dagens eier har foretatt en oppgradering av boligens ventilasjonsløsning med blant avtrekksvifter på vegg i underetasje. Selger opplyser at tiltaket har hatt vesentlig positiv effekt på inneklimaet.

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
1990-Skiftet stort antall vinduer
2006-Ny kjøkkeninnredning
2007-Ny ytterdør
2008-Ny kledning (oppgis å være vedlikeholdsfri)
2008-Minste bad renovert av forrige eier
2008-Skiftet brorparten av el.anlegg
2015-Kombinert bad- og vaskerom renovert – utført av fagpersoner
2017-Ny terrassedør og vindu av PVC på soverom3 i u.etg
2019-Montert to stk luft-til-luft varmepumpe
2020-Malt vegger og himlinger i deler av 1.etg, samt noe i 2019
2020-Selger utbedret lekkasje rundt pipe som egeninnsats
2021-Generell innvendig overflate oppussing hvor de fleste flater er sparklet og malt
2023-Montert balansert ventilasjonsvifte i underetasjen/kjeller
Høsten 2024-Grunnmureroverflatebehandlet/malt

Nedre Movei 40, 3215 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 390
3907 SANDEFJORD

Schau Takst ASX
Bregneveien 5
3292 STAVERN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Det skal påminnes at bygget er ca 59år gammelt og at den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

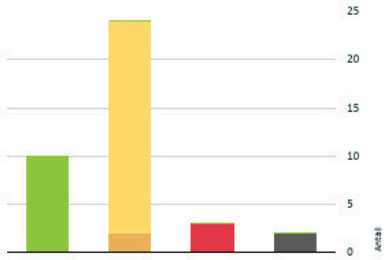
Arealer Gå til side
Forutsetninger og vedlegg Gå til side
Lovlighet Gå til side

Rekkehus
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger forventes å finnes, men forelå ikke pr befaring.

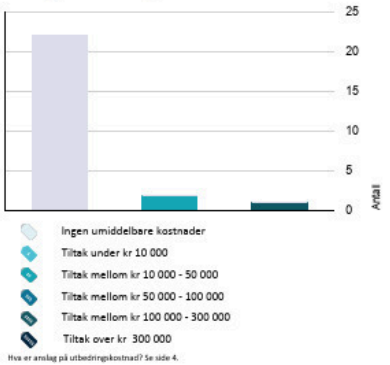
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Radon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller / u.etg > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Våtrom > Kjeller / u.etg > Dusjbad / vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side

Nedre Movei 40, 3215 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 390
3907 SANDEFJORD

Schau Takst ASX
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > Kjeller / u.etg > Dusjbad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller / u.etg > Dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Kjeller / u.etg > Dusjbad / vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Kjeller / u.etg > Dusjbad / vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller / u.etg > Dusjbad / vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Spesialrom > 1.etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1965

UTVENDIG

TG 2 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 banelagt papp av eldre dato – konkret alders ikke kjent.
Grunnet takets form er kontrollmuligheten begrenset. Basert på utførelsen og alder på beslagsløsninger i overgang takflate til gesims, er det grunn til å forvente behov for utskiftning innen rimelig tid.
Den forventede levetid er utgått – påregn utskiftning.

Enkelte vindskier har påbegynte råteskader.

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

Tegn til råteskade i vindskier.

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

Tegn til råteskade i vindskier - bør byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av stenderverkskonstruksjoner. Dette er moderne tids byggemetode hvor stendere/stoler av konstruksjonsmaterialer (treverk) er vertikalt montert mot bunnsvill mot grunnmur og toppsvill mot bjelkelag eller takkonstruksjonen. Luftvolumet mellom stenderne er fylt med isolasjonsmaterialer – typisk levert av
Glava eller Rockwool.
Ytterveggene vurderes til å ha 10 cm isolasjonsmateriale i kjernen – dette kan ikke konkluderes med absolutt sikkerhet og avvik kan forekomme.
Deler av fasadene har pusset overflate. Om det er benyttet pussplater på stenderverksvegg eller om den del av veggene har kjerne av murblokker, kan ikke sies med sikkerhet.

På fasader med trepanel er det benyttet det som oppgis å være vedlikeholdsfri kledning ny i ca 2008 i følge forrige eier.
Flere fasadedetaljer har enkelte uferdige og ufagmessige løsninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis høy slitasje, samt enkelte fasadedetaljer med ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Påregn oppgraderingstiltak / veldikehold over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har en takkonstruksjon i opprinnelig stand fra byggeår.
Konstruksjonen er oppført av taksperrer anlagt på bærelinjer av yttervegger og dragere/nedstolping til underliggende bæring. 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.
Undertak av bærende og avstivende grovpanel fra byggeår. Materialer av byggeårets tid hadde annen høvellkvalitet og har både forekomst av bark, vridninger i bordganger, samt at det gjennom tidens løp erfaringsmessig oppstår fuktskjolder i treverk av ulik årsak. Typisk sett trekker og slipper teglsteinspiper fuktighet – dette avsettes i tilstøtende treverk.
Konstruksjonen forventes solert med ca 10-15 cm isolasjon i horisontalsjikt.
Konstruksjonen er ikke tilstrekkelig luftet med spalter ved takutsikk/gesims – dette kan gi noe kondensering mot overflater på loft.

Råteskade i bærende limtredrager til carport.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Råteskader i bærende limtredrager ved carport.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.

Råteskadet trevirke bør erstattes med nytt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Brorparten av boligens vinduer forventes å være skiftet tidlig 2000-tallet. Noe slitasje foreligger, naturlig nok, men jevnt over fungerende stand.
For flere vinduer er utvendig tettepakning rundt glass løsnet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis høy slitasjegrad, samt er over 50% av forventet levetid medgått.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindusutskiftninger må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Dører

Nedre Movei 40, 3215 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 390
3907 SANDEFJORD

Schau Takst ASX
Bregneveien 5
3292 STAVERN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Fuktskadet dør til utebod, samt dør fra carport til terrasse. Betydelig svell i nedre del av dørblad.

Terrassedør i stue har noe utvendig malingsavflassing og generell klimatisk slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitte terrassedører - påregn oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitte terrassedører - påregn oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

51kvm stor veranda utenfor stue. Antatt oppført i forbindelse med den større oppgraderingen i 2008, dog uten at dette av noen er bekreftet. Fundamentert med tresøyler til betongfundamenter, bærende bjelkelag av konstruksjonsvirke, samt gulvbord av impregnert kvalitet. Rekkverk med liggende spilebord i totalt høyde 91cm. Påbegynt råteskader i rekkverk.

Flere av søylene til grunn er ute av loddet posisjon, stedvis forholdsvis betydelig skjevheter.

Nyere, 11kvm stor veranda utenfor boligens underetasje. Nye gulvbord mot bjelkelag. Trapp til terreng. Mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Stedvis råteskadet rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 2 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 parkett, fliser, tepper og laminat.
Vegger av malte plater.
Himling av malte plater.

Boligens innvendige vegg og himlingsflater oppgis å i vesentlig grad være overflatemalt de seinere år.
Sprekker i gulvfliser i gang/entré.
Ganghimling i underetasjen har stedvis nivåforskjeller og planavvik - under befaringen ble det skjært opp del av gulv ut mot yttervegg; ingen fuktavvik er avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Se påpekte avvik - bør påregnes oppgradert. Noe generell slitasje tilsier behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Interessenter må selv vurdere behov for oppgradering/oppussing/utbedring av påpekte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Foto av åpnet gulv i gang u.etg - ingen målbar fuktighet pr befaring.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er oppbygget av trebjelkelag isolert med typisk 20cm isolasjon underliggende kledd med trepanel/plater, samt platet med gulvspon i
overkant. Et bjelkelag er i utgangspunktet et plant underlag for parkett, laminat etc, men over tid vil materialsvekkelse medføre en teoretisk nedbøyning. Det
medfører at man ved måling kan registrere en minimal ujevnhet i planet. Dette er et helt normalt, forventet fenomen som undertegnede ikke anser som en svikt
eller en mangel.
Det er foretatt måling av planavvik i hoved- og overetasjen.

Følgende planavvik er registrert:
U.etg 9 mm/m over avstand på ca 1 m.
1.etg 12 mm/m over avstand på ca 1 m.

Tilstandsrapport

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Radon

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

TG 2 Pipe og ildsted

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.

Sotluke i gang underetasjen mangler dekke av ildfast materiale under luka.

I stue er montert en mindre Jøtul 602 vedovn plassert på underlagsplate av glass. Ingen kjente avvik, utover generell aldersslitasje.

I stue/spisestue finnes også en åpen, plassmurt peis av betong og ildfast teglstein. Åpent brennkammer. Det finnes ikke dekke av ildfast materiale i forkant av
peisen.

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 sokkeletasje under hele huset.

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

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

Selger opplyser å tidligere ha hatt innsig av fuktighet til ganggulv i underetasjen - dette skal være utbedret ved bytte av utvendig drenering/fuktsikring. Pr befaring åpnes selger gulvet i gang slik at fuktighet kan måles inn mot yttervegg - ingen bemerkelsesverdige fuktforhold pr befaring, men det skal presiseres å ha vært innsig av fukt på gitte lokasjon tidligere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre fuktskade i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved betydelige nedbørsmengder kan innsig av fukt oppstå igjen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Krypkjeller

I enden av bygget, hos nabo, finnes luke som gir tilkomst til krypkjeller under deler av boligens u.etg. Volumet er besiktighet. Pr befaring ble det registrert relativt tørre forhold, men dette vil med største grad av sannsynlighet variere med nedbørsomfang. Det anbefales å skape forbedret ventilering av krypkjellern, samt overvåke fuktnivået over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Foto av krypkjeller

Nedre Movei 40, 3215 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 390
3907 SANDEFJORD

Schau Takst ASX
Bregneveien 5
3292 STAVERN
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Rettløpet trapp med tepper i trinn og hånd løper på èn side. Tette opptrinns.

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 / U.ETG > DUSJBAD

Generell

Minste dusjbad i boligens underetasje opplyses å være renovert av fagpersoner under forrige eierskap i ca 2008.
Dokumentasjon foreligger ikke.

Årstall: 2008

KJELLER / U.ETG > DUSJBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av fliser.
Himling av malte plater med innfelte downlights.

Årstall: 2008

KJELLER / U.ETG > DUSJBAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv av fliser. Det er støpt fall til sluket i dusj, dog ikke tilstrekkelig. Det skal presiseres at kulesteinsmosaic har en ujevn overflate og at fallforholdene kan variere i positiv/negativ grad. Gulv utenfor dusj er så godt som plant. Terskelhøyde ved dør OK, dog er det ikke synlig hvorvidt membran er trukket opp til terskel.

Årstall: 2008

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER / U.ETG > DUSJBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2008

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER / U.ETG > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes dusjhjørne med glassvegg, servant med skapinnredning, samt toalett.

Årstall: 2008

KJELLER / U.ETG > DUSJBAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte til friluft. Anlagt smal tilluftspalte under dørblad.

Årstall: 2008

KJELLER / U.ETG > DUSJBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt grunnet konstruksjonsoppbygging. Som for øvrige bad må det også forventes et forhøyet fuktnivå i betongflater - dette vil teoretisk sett kunne påvirke våtromsoverflatene. Det bør etterstrebes å holde et lavt luftfukighetsnivå i alle rom og konstruksjoner under terreng.

KJELLER / U.ETG > DUSJBAD / VASKEROM

Generell

Kombinert vaskerom og dusjbad i boligens underetasje oppgis å være renovert av fagpersoner i 2015.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av rommet.

Årstall: 2015

KJELLER / U.ETG > DUSJBAD / VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av FiboTrespo-våtromsplater (eller tilsvarende fabrikat). Dør til nisje for vv-tank er montert skjevt.
Himling av malte plater med innfelte downlights.

På vegg nær vaskemaskin finnes inspeksjonsluke i vegg – denne gir tilkomst til avløpsrør av støpejern. I himling finnes også to luker – disse forventes å blant annet vise stoppekran eller tilsvarende, dog uten at dette kan bekreftes.

Årstall: 2015

KJELLER / U.ETG > DUSJBAD / VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv av fliser. Varmekabel. Gulv i dusjnisje ligger senket i forhold til rommets gulv for øvrig – videre er det også anlagt fall retning mot sluket. Gulv utenfor dusj har ikke korrekt/optimalt fall.

Årstall: 2015

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.



Foto av luke i vegg som gir tilkomst til stakeluke for avløp

KJELLER / U.ETG > DUSJBAD / VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig smøremembran rundt sluket.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på Utførelse av Uavhengig Kontroll på renoveringstidspunktet, men dette er det dokument som i stor grad finnes mellom prosjektets profesjonelle parter og således er det ikke naturlig at eier selv besitter dette.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER / U.ETG > DUSJBAD / VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finne stor dusjnisje med glassvegg, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, skapinnredning med vaskekum, samt nisje/skap med varmtvannstank.

Årstall: 2015

KJELLER / U.ETG > DUSJBAD / VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert via elektrisk avtrekksvifte i himling – denne bør brukes ved dusjing.

Årstall: 2015

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER / U.ETG > DUSJBAD / VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Foretar fuktmåling via luke i vegg i våtrom. Et forhøyet fuktnivå i betong er både registrert, og må forventes i en bolig av denne alder. Det er ikke registrert følgeskader på aktuelle lokasjon.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forhøyet fuktighet i betong finnes og må forventes. Det anefales å regelmessig kontrollere veggkonstruksjonens fuktnivå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1.ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Nedre Movei 40, 3215 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 390
3907 SANDEFJORD

Schau Takst ASX
Bregneveien 5
3292 STAVERN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kjøkken beliggende i boligens 1.etasje. Rommets innredning er fra 2006, samt ble enklere overflateoppussing med maling foretatt i ca 2018.

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

Innredningen har fronter av foliert kjerne, skrog av foliert spon, samt benkeplate av larvikittstein. Sokkel og beslistning er montert etter undertegnedes befaring.

Integrerte hvitevarer av samme alder som innredning.

Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast – ingen lekkasjer registrert. Avløpskvern montert – ukjent tilstand.

Vannstopper og komfyrvakt ikke montert.

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

Årstall: 2006

1.ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2006

SPESIALROM

1.ETG > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom i boligens 1.etasje med dør fra gang.
Selger oppgir at rommet ble oppusset i ca 2008, samt ytterligere malt på 2020-tallet.

Gulv av fliser.
Vegger av malte plater.
Himling av malte plater med innfelte downlights.

Av installasjoner finnes toalett og servant.
Trykkvannsrør og avløp ført opp gjennom gulv – synlig på vegg ved servant.
Toalett ikke festet til underlag.

Rommet er ventilert via ventil med naturlig avtrekk ut til utebod. Ingen tilluftspalte under dørblad.

Årstall: 2008

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 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:
• 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 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejernsoil fra byggeår.. Ingen lekkasjer registrert, dog må utskiftning forventes på sikt.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Dagens eier har foretatt en oppgradering av boligens ventilasjonsløsning med blant avtrekksvifter på vegg i underetasje. Selger opplyser at tiltaket har hatt vesentlig positiv effekt på inneklimaet.

TG 2 Varmtvannstank

200 liter varmtvannstank fra tidlig 2000-tallet plassert i rom med sluk. Over 50% av statistisk forventet levetid er medgått og således må en utskiftning påregnes innen rimelig tid. Tilkoblet strøm via fast anlegg med bryter.
Ingen lekkasjeproblematikk registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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 er en kombinasjon av eldre og nyere – selger opplyser at store deler av anlegget ble oppgradert av forrige eier i 2008.
Selger oppgir at ingen arbeider ved anlegge er utført som ufaglært egeninnsats.

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?
   Ja Ja, i følge selger.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Samsvarserklæringer oppgis å foreligge i Boligmappa

   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, brønntilløp 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. 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

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler montert.
Brannslukker finnes - ukjent alder.
Det foreligger ikke branntekniskt 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 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nedre Movei 40, 3215 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 390
3907 SANDEFJORD

Schau Takst ASX
Bregneveien 5
3292 STAVERN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Basert på boligens alder er det grunn til å konkludere av grunnmurer er utvendig fuktsikret med Gudron og grunnen drenert med betong- eller teglsteinsrør.
Gudron var datidens asfaltbaserte smøremembran som hadde tettende funksjon på murens betongoverflater. Det er all grunn til å forvente at dette membransjiktet er slitt bort og at korrekt fuktsikring således ikke er ivaretatt.
Drensrørene vil også erfaringsmessig ha nedsatt funksjon da disse typisk fylles med finstoff (jord og sand) eller røtter fra vegetasjon.
Kombinasjonen av disse forhold gir en drenering med sviktende funksjonsevne.
Det bør gis særlig fokus på å føre takvann fra takrennenedløp bort fra arealet rundt grunnmurer
Drenering som har passert 30år har pr teori og levetidsbetraktninger utgått forventet levetid.

Det oppgis at deler av drenering på endevegg mot nabo i sørøst er skiftet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer oppført av tradisjonelle lecablokker, eller tilsvarende letteklinkeprodukt, fra byggeår. Muren er utvendig betongpusset 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 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.
Tilstandgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonenes alder.

Murt igjen tidligere vinduspåning inn til vaskerom - utvendig eksponert lecablokker uten utvendig puss.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lecablokker mangler puss ved tidligere vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lecablokker mangler puss ved tidligere vindu - blokkene bør pusses/poretettes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur som understøtter naboens garasje har forholdsvis store sprekkdannelser og setningsproblemer. Det er oppgitt at denne muren tilhører naboen og således er ikke tilstandsgrad satt.

Murvegg mellom huset og caport har en del sprekkdannelser i både topp og bunn. Støttemur i terreng, mellom parkering/carport og laveliggende terreng har en ca 4grader skjevhet. Muren heller ut i toppen.
Støttemur under carport mangler fallsikring på topp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Støttemur under carport mangler fallsikring på topp.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Støttemur under carport mangler fallsikring på topp - må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Terrengforhold

Bratt, skrånende terreng hvor det på blant annet naboeiendommen har vært setningsproblematikk og utgliidninger, samt registreres skjevheter i mur som understøtter takstobjektets carport.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Terrengforhold bør overvåkes over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett. Ukjent om septiktank er i drift.
Alle rørføringer er i opprinnelig stand fra byggeår.

Selger opplyser av hovedvannledning fra kommunalt nett er ført inn i bygget via naboens kjeller, fordelt via T-ledd med stoppekran videre til denne enheten. Det finnes stoppekran i himlingsluke på vaskerom/bad i underetasjen i tillegg til stoppekran hos nabo.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

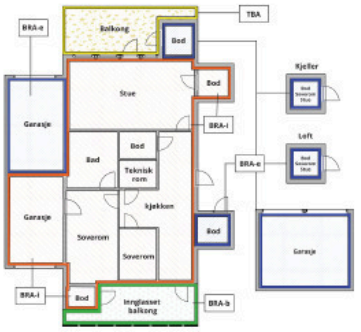
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En 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.

Nedre Movei 40, 3215 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 390
3907 SANDEFJORD

Schau Takst ASX
Bregneveien 5
3292 STAVERN
Norsk takst

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller / u.etg	71			71	11
1.etg	80	4		84	51
SUM	**151**	**4**			**62**
SUM BRA	**155**				

Romfordeling

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

Kommentar

Kjeller
Gang: 13kvm
Dusjbad1 : 3.6kvm
Dusjbad2/vaskerom: 8.2kvm
Soverom1: 11.6kvm
Soverom2: 6.5kvm
Soverom3: 11.8kvm
Bod: 10.8kvm

1.etg
Entré: 1.7kvm
Gang: 13kvm
Toalettrom: 1.6kvm
Kjøkken: 12.1kvm
Stue: 44kvm
Innebod: 3kvm

Utebod: 3.9kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger forventes å finnes, men forelå ikke pr 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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	140	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2024	Einar Schau	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	42	390		0	518.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nedre Movei 40

Hjemmelshaver
Opsal Magnus

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 500 000	2020

Nedre Movei 40, 3215 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 390
3907 SANDEFJORD

Schau Takst ASX
Bregneveien 5
3292 STAVERN
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Nedre Movei 40, 3215 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 390
3907 SANDEFJORD

Schau Takst ASX
Bregneveien 5
3292 STAVERN
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) oppløses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppløses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/WT5808

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Opsal, Magnus	9578-5999-4-1266525	2025-02-21 08:07:55

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. feb. 2025

Oppdragsnummer
40-0116/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Movei 40, 3215 SANDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Sandefjord

Selgere
Magnus Opsal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 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: 23614012
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, kun av faglært Satt opp helt nytt bad juni til august 2015 Arbeid utført av Meyers malerservice

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ja, ny smøremembran Arbeid utført av Meyers malerservice

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

Eventuell kommentar: har ikke mottatt noe dokumentasjon på dette

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier merket fukt mot yttervegg i bunnen av trappen, i 2016. Dette dukket opp igjen i 2020, det ble drenert på yttervegg, i tillegg ble det utført tetting av gjennomføring for varmepumpe, etter dette har det ikke vært noe tilsig av fukt.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: fikk ikke denne infoen oppgitt, sandefjord firma

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, kun av faglært Beskrivelse Oppsett av Elbil lader i carport Arbeid utført av Sandefjord Elektro AS Det er også utført noe arbeid av PEC Sandefjord

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: ingen kjennskap

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, kun av faglært Beskrivelse Oppsett av Elbil lader i carport Arbeid utført av Sandefjord Elektro AS Easee Elbillader i carport, satt opp til å lade 25A 3-fas

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: via Meyers malerservice, kjenner ikke til hvilken rørlegger som ble benyttet

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det har var noe fuktmerker på pipemuren i gangen, overgang mellom tak og pipe ble smurt igjen med tettmasse av tjære og har ikke sett noe til dette i ettertid. Utover dette ingen utfordringer med peis eller peisovn. Pergola ble montert av meg i 2022, platting utenfor soverom i kjeller er også montert av meg samme. Er faglært Elektriker selv, Gruppe L sertifikat, følgende har blitt utbedret: 2021 - ble det skiftet termostat i det minste badet i kjeller 2021 - ble alle spottene i gangen kjeller byttet til LED og dimmer, ny LED spotter på kjøkken. Og nye LED spotter i gang. 2021 - 2 stk dimmere i gang opp ble skiftet ut 2021 - termostat på do i 1 etg ble skiftet ut. 2021 - det ble satt opp trådløs bryter til tak lys på det største soverommet Vasket og Oljet alle yttervegger i 2021 med anbefalt olje. Verandaen er beiset i 2021 og i 2023. Alle murvegger er vasket og malt i 2024. Alle lufteventiler er vasket eventuelt skiftet ut. Montert romventilator med varmegjenvinning i gangen i kjeller for økt luftsirkulasjon av frisk luft.

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?

Ja

Beskriv: Det har var noe fuktmerker på pipemuren i gangen, overgang mellom tak og pipe ble smurt igjen med tettmasse av tjære og har ikke sett noe til dette i ettertid. Utover dette ingen utfordringer med peis eller peisovn.

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.
Ja

Beskriv: har oppdaget sølvkre ved 4 tilfeller

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport som er standard for alle boligsalg 2024

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport som er standard for alle boligsalg 2020, utført av samme selskap og person som i 2025

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

Eventuell kommentar: har ikke blitt informert om det er det og det ingen antydninger til at det skulle vært

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

Beskriv: Fylkeskommunen er igang med Støymåling av område og med fokus på Nedremovei 40. Konsulenter har vært på befaring og evaluert og dokumentert huset. Men jeg har ingen ny informasjon om dette og om det er konkludert med noe. 1990-tallet-Skiftet et stort antall vinduer 2006-Ny kjøkkeninnredning 2007-Ny ytterdør 2008-Ny kledning (oppgis å være vedlikeholdsfri) 2008- Minste bad renovert av forrige eier 2008-Skiftet brorparten av el.anlegg 2015-Kombinert bad- og vaskerom renovert – utført av fagpersoner 2017-Ny terrassedør og vindu av PVC på soverom3 i u.etg 2019-Montert to stk luft-til-luft varmepumpe 2020-Malt vegger og himlinger i deler av 1.etg, samt noe i 2019 2021 - ble det skiftet termostat i det minste badet i kjeller 2021 - ble alle spottene i gangen kjeller byttet til LED og dimmer, ny LED spotter på kjøkken. Og nye LED spotter i gang. 2021 - 2 stk dimmere i gang opp ble skiftet ut 2021 - termostat på do i 1 etg ble skiftet ut. 2021 - det ble satt opp trådløs bryter til tak lys på det største soverommet 2021-2024 har alle innvendig overflater blitt malt, bortsett fra lite bad, stort bad i kjeller og bod i 1 etg.

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: 40-0116/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Opsal, Magnus	2025-02-21

Identifikasjon

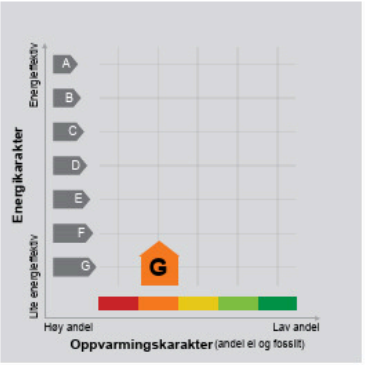
bankID Opsal, Magnus

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Movei 40
Postnummer	3215
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	390
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162469355
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-27127
Dato	19.09.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	155
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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. 24 24 08 95 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. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m^2.

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

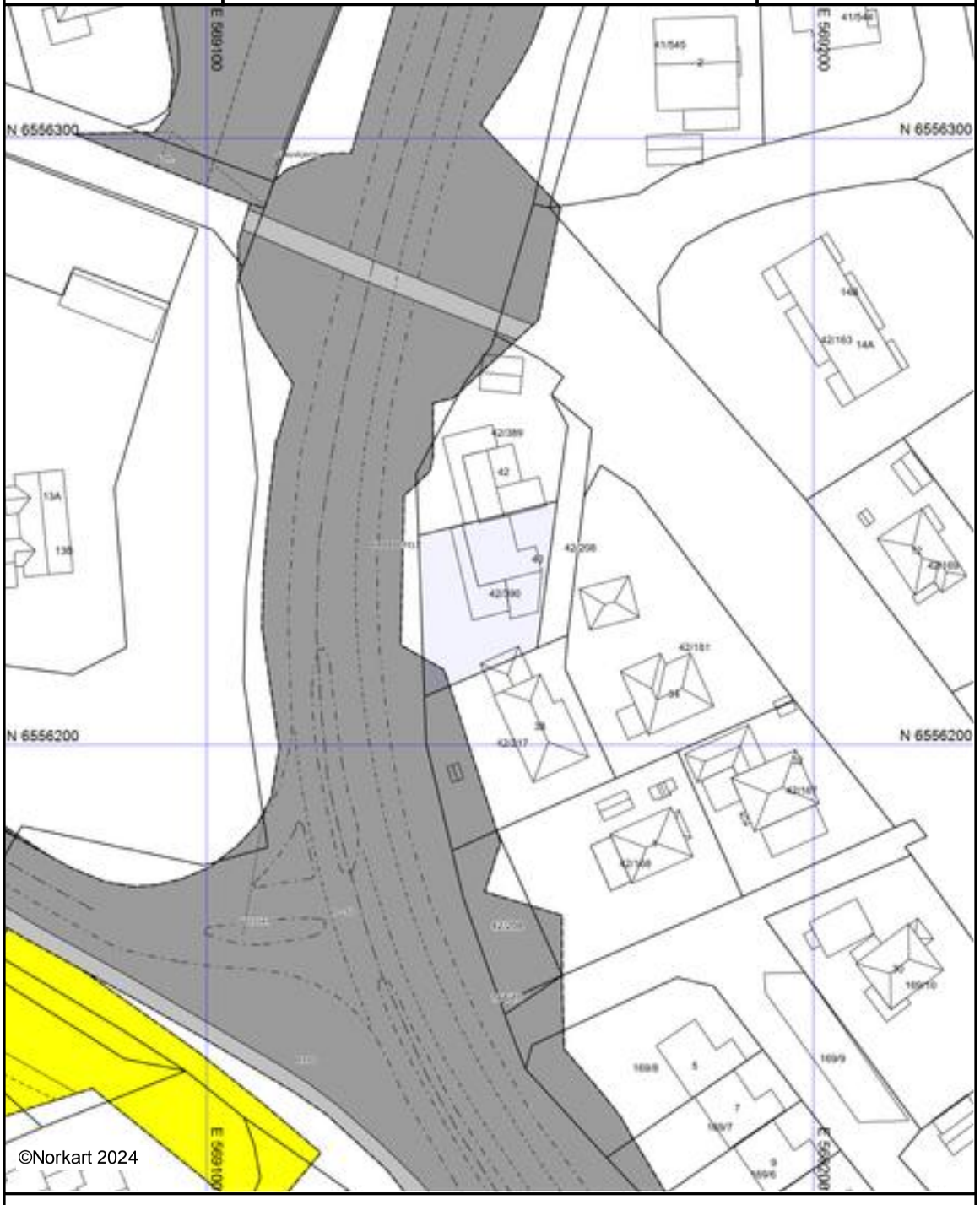
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/390
Adresse: Nedre Movei 40
Utskriftsdato: 27.08.2024
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

Ledningskart

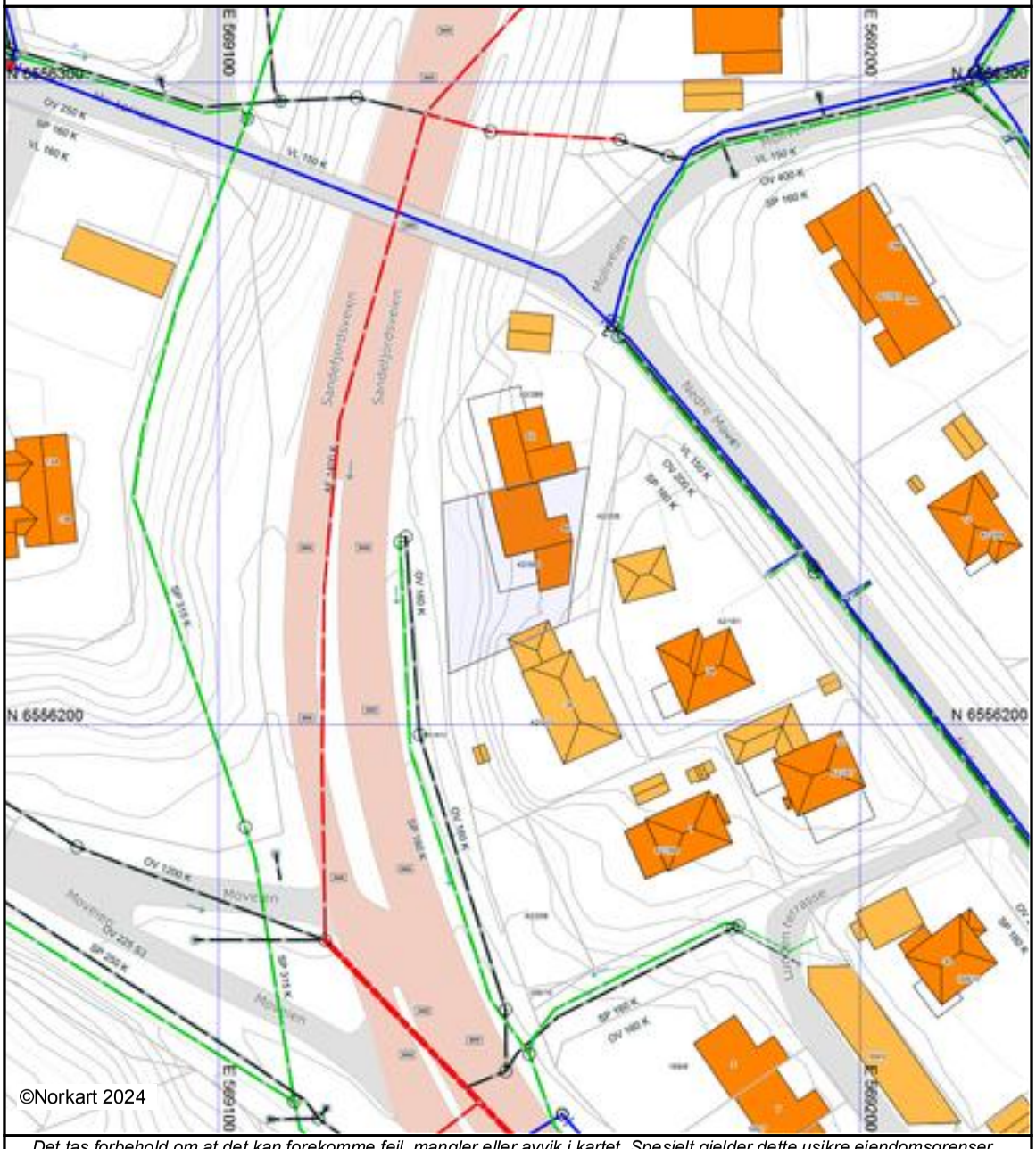
Eiendom: 42/390
Adresse: Nedre Movei 40
Dato: 27.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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.

Nedre Movei 40

Nabolaget Solbakken/Øvre Lunden - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Moe skole (1-10 kl.) 140 elever, 17 klasser	11 min 0.8 km
Mosserød skole (1-7 kl.) 403 elever, 23 klasser	14 min 1.1 km
Byskolen (1-7 kl.) 327 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) 183 elever, 8 klasser	5 min 2.1 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl... 361 elever, 18 klasser	6 min 2 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	20 min 1.4 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	10 min 4.2 km

Offentlig transport

Meieriet Linje 01, N01, 150	8 min 0.6 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	13 min 1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	11 min

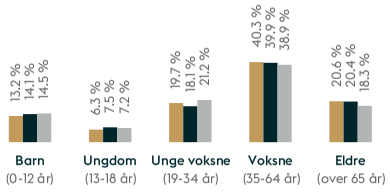
Barnehager

Modalen barnehage (1-5 år) 76 barn	3 min 0.3 km
Barnas Have (0-5 år) 49 barn	13 min 1.1 km
Solvang barnehage (1-5 år) 90 barn	17 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Moveien	9 min
Coop Extra Mosserød	13 min

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Moserød skole	14 min
Gamle stadion	17 min
Sporty24 Sandefjord	9 min
EVO Sandefjord Vest	14 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Gateparkering
Lett 83/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100



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 2024

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 30 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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 40-0116/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nedre Movei 40 3215 SANDEFJORD

Betegnelse: Gnr 42, bnr 390 (ideell andel 1/1) 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