

Løytnantstien 29



Velkommen til

Løytnantstien 29



Salgsoppgaven produsert 25. januar 2025

Melsomvik

Innholdsrik enebolig i rekke med gode uteplasser, oppgradert kjøkken og bad, samt garasjeplass og godt med oppbevaring.

Prisantydning	4 190 000,-
Omkostninger	106 100,-
Totalpris	4 296 100,-
BRA-i	124 kvm
Totalt BRA	144 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1983

Megler	Joakim Sveum
Telefon	452 52 935
E-post	j.sveum@nordvikbolig.no


29





Kort fortalt

- Velkommen til denne innholdsrike eneboligen i rekke, som har gjennomgått oppgraderinger de senere årene. Her bor du i et rolig område med solrike dager og flotte uteplasser, inkludert en stor platting og balkong. Boligen har nylig fått oppgradert kjøkken fra 2021, moderne bad med gulvvarme, samt nye vinduer og dører. Entréen er romslig og praktisk, med god oppbevaring. Boligen er bygget med tradisjonelle metoder og har nylig oppgradert kledning. Teknisk er boligen godt vedlikeholdt, med blant annet luft/luft varmepumpe og skjult el-anlegg.
-
- 1. etasje: Stue, kjøkken, toalett, soverom.
- Underetasje: Gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom og bod

- Stor platting på 41 kvm, og balkong på 8 kvm
- Nyere bad fra 2019
- Vaskerom
- Luft/luft varmepumpe
- Garasjeplass
- Gode oppbevaring muligheter

Arealer og innhold

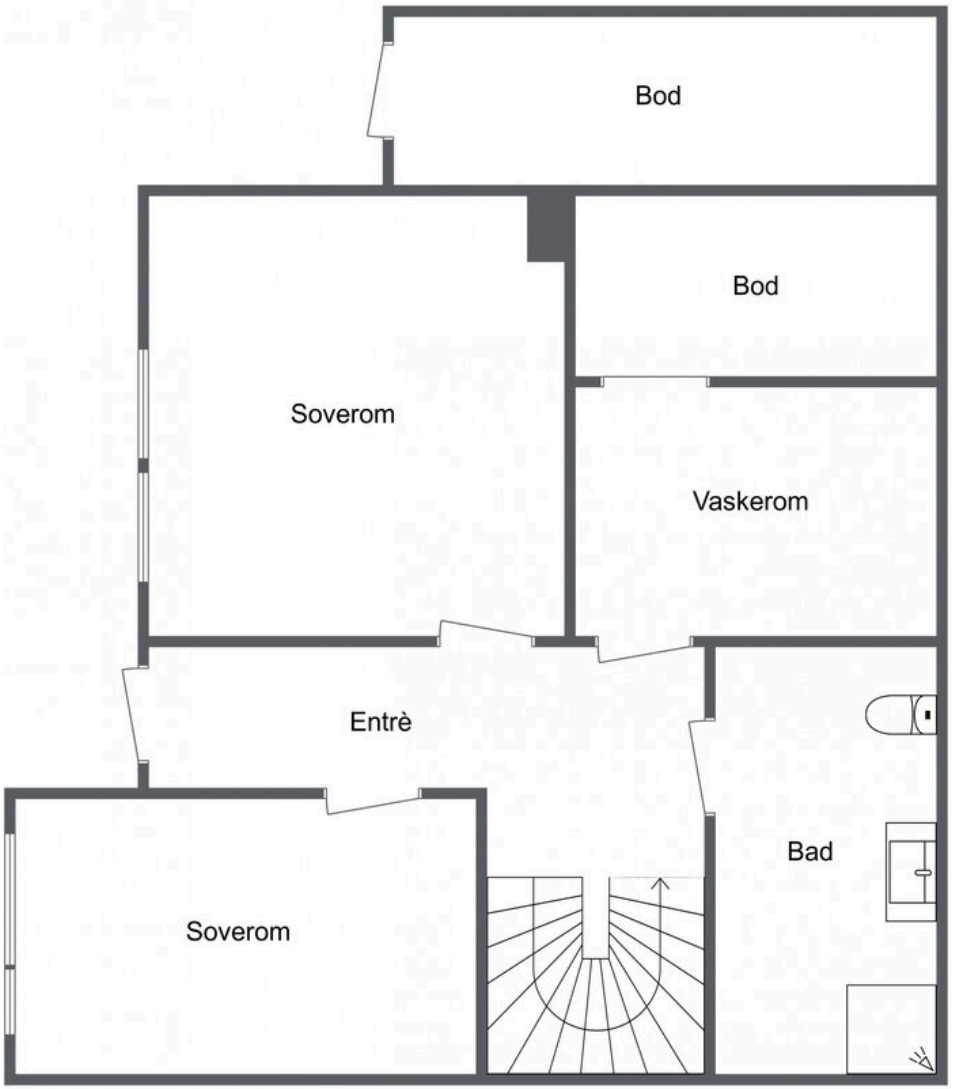
BRA-i:	124 kvm
BRA-e:	20 kvm
Totalt BRA:	144 kvm
TBA:	41 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Gang , Soverom 1, Soverom 2, Dusjbad, Vaskerom , Innebod
BRA-e: 10 kvm. Utebod
Total BRA: 64 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Gang , Soverom, Toalettrom, Kjøkken ,Stue
BRA-e: 10 kvm. Utebod
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 41 kvm. Terrasse

1. Etasje



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

Forklaring av bilde/rommet

2. Etasje



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

Forklaring av bilde/rommet
















AEG
AEG











Informasjon

Løytnantstien 29

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
40-0001/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Løytnantstien 29, 3159 MELSOMVIK
Gnr 427, bnr 74 / Gnr 427, bnr 84 (ideell andel 1/11) i Sandefjord kommune

Selgere
Tor Erik Tretterud
Anita Marie Robertsen

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
104 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
106 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
125 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 296 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 315 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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
1983

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 124 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 144 kvm
TBA: 41 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Gang , Soverom 1, Soverom 2, Dusjbad, Vaskerom , Innebod
BRA-e: 10 kvm. Utebod
Total BRA: 64 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Gang , Soverom, Toalettrom, Kjøkken ,Stue
BRA-e: 10 kvm. Utebod
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 41 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
1.etg
Gang: 10.4kvm
Soverom1: 10kvm
Soverom2: 17kvm
Dusjbad: 5.5kvm
Vaskerom: 6kvm
Innebod: 4.7kvm
Utebod: 9.5kvm

2.etg
Gang: 9.2kvm
Soverom1: 10.2kvm
Toalettrom: 1.8kvm
Kjøkken: 16kvm
Stue: 31.6kvm
Utebod: 10kvm

Innhold

1. etasje: Stue, kjøkken, toalett, soverom.
Underetasje: Gang, soverom 2, bad, vaskerom og bod.

Standard

Velkommen til denne innholdsrike og påkostede eneboligen i rekke, som har gjennomgått en betydelig oppussing de senere årene. Kjøkkenet, badet og overflatene har fått et skikkelig løft, og boligen fremstår som både moderne og innbydende. Dette er et perfekt hjem for deg som setter pris på solrike dager og flotte uteplasser.

Boligen er oppført med tradisjonelle bygningstekniske metoder, med grunnmur i blokker og utvendig fuktsikring/drenering fra byggeåret. Ytterveggene er isolerte og bygget med stenderverk, hvor fasaden er kledd med liggende trepanel. I 2024 ble kledning og isolasjon byttet på utvendig bod i underetasje. Det er stedvis slitasje på kledningen, men dette gjelder mindre områder og ikke større partier.

Ytterdøren ble skiftet i 2020, og to terrassedører ble skiftet i 2024. Det er også skiftet ut alle av boligens vinduer mellom 2021 og 2024. Vinduer og dører er generelt i god stand med forventet lang levetid.

Taktekking er utført med glasert takstein, som ifølge tidligere salgsprospekt ble skiftet i 2018.

Uteområdet inkluderer en 41m² stor platting utenfor stuen og kjøkkenet, samt en 8 m² stor balkong utenfor stuen, over inngangspartiet.

Entré: Romslig og innbydende entré med malte vegger og laminat på gulv. Gode oppbevaringmuligheter i entreen.

Baderom
Badet i boligens 1. etasje er oppusset med fliser på både vegger og gulv, samt nye

veggfliser i 2019. Gulvvarme er installert, og belysningen består av downlights. Innredningen inkluderer servant med underskap, speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegg. Separat toalettrom i boligens 2. etasje. Rommet fremstår å være oppusset i nyere tid

Vaskerom
Vaskerommet har vegger kledd med FiboTrespo våtromsplater. Platene er montert uten fluktende skjøtemønster, og enkelte plateskjøter har åpnet seg, noe som kan påvirke tettheten. Bunnsokkellisten er løs, og både avstanden til gulvet og hjørneløsningene er ikke optimalt. Gulvet er flislagt, men fallretningen mot sluket er ikke korrekt, og det er ikke tilstrekkelig oppkant ved dørene.

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt vaskekum i stål og varmtvannstank. Innredningen er enkel og funksjonell.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i boligens 2. etasje og ble oppusset i 2021. Gulvet er belagt med laminat, veggene er kledd med malte plater, og himlingen er dekket med Takess-plater. Innredningen har fronter, skrog og benkeplate i foliert spon. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som medfølger handelen.

INNVENDIG:
Gulv av laminat.
Vegger av plater.
Himling av Takess-plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Innvendige vannledninger i kobber, avløpsrør i plast.
Varmtvannstank på 200 liter.
Luft/luft varmepumpe fra 2019.
Skjult el-anlegg med automatsikringer, sikringsskap på kjøkken.

Parkering

Det er garasjeannlegg i kapteinstien, merket nr 29. Plass til 5 biler på egen eiendom

Modernisering og påkostninger

2000-Bad oppusset, nye veggfliser i 2019
2018-Montert glasert tegltakstein
2019-Montert luft-til-luft varmepumpe
2019-Oppusset vaskerom
2021-Oppusset kjøkken
2023-Ny pipehatt
2024-Monter to stkl nye terrassedører
2021-24-Ny vinduer i 1.etg og 2.etg
2023-2024-Foretatt radonmåling
2024-Ny kledning og isolasjon for utvendig bod u.etg

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Pk1: Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
svar: Ja, både faglært og ufaglært. Tidligere eier opplyser i egenerklæring at det er gjort arbeid på bad av faglært/dugnad. Det er ikke beskrevet hva som er gjort

- Pkt.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?
Svar: Nei. Nytt tak 2018 ifølge forrige tilsandsrapport. Satt på ny pipehatt 2023. Det ble skiftet kledning og isolert vegg utenfor utvendig bod på øst-siden 2024

- Pkt.3: Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært og det foreligger samsvarserklæring. tidligere eiers egenerklæring er sikringsskap oppgradert av Bravida. Ser ingen dato, men det står nok i samsvarserklæringen. Det er også gjort noen forbedringer på det elektriske i 2024. *Montert lampe med bevegelse-sensor i yttergang. *Byttet lys-bryter i stue og gang ved kjøkken til dimmer med brikke. Disse er limt på vegg og kan enkelt flyttes om ønskelig. arbeid utført av Pet

- Pkt.10: . Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Måling utført oktober 2023- februar 2024 Analysedato 19.02.24 Rapport fra Radonova legges ved

Bygningssakkyndig

Einar Schau

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
- Utvendig > 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. Fasader kledd med liggende trepanel. 2Ny kledning og isolasjon for utvendig bod u.etg i 2024. Stedvis høy kledningsslitasje - dog er dette enkeltbord, og ikke større
partier. Mangler overflatebehandling av flere vindusomramminger der hvor vinduer/dører nylig er skiftet - dette fordi vinduer/dører nettopp er skiftet. Stedvis noe vindusomramming ført helt ned mot beslag - dette vi kunne medføre fuktopptak over tid.
Merk; Snødekke vanskeliggjør fullgod kontroll av all kledning.
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Deler av kledningen har høy slitasje.
Normalt vedlikehold vil innebære materialutskiftninger på sikt

- Innvendig > Pipe og ildsted

Pipestokk av lecaelementer (eller tilsvarende fabrikat) i opprinnelig stand fra byggeår. Pipestokken tekniske tilstand hva gjelder eksempelvis innvendige forhold er ikke vurdert av undertegnede. Synlig rennemerke fra sotuluke på soverom2 i 1.etg. Lukas låsemekanisme framstår å ikke fungere optimalt I stue 2.etg er montert en peisovninnstas med glassfelt i dør montert i omramming av malte lettbetongelementer. Dekke av ildfast materiale på gulv i forkant av ildstedet.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Sotluke bør utbedres / byttes.
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
Sotluke bør utbedres / byttes

Bygningsdeler som har fått TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Ventilasjon
- Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Ventilasjon
- Kjøkken > 2.etg > Kjøkken > Avtrekk
- Spesialrom > 2.etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Radon

-Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tomteforhold > Terrengforhold
Forstøtningsmr av naturstein mot øst er ikke vurdert grunnet snøtildekning. På nordsiden finnes støttemur av murblokker, samt en av lettklinkeblokker - disse har opplagte utglidninger.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
- Kun kombiskap som ikke medfølger

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- oppvarming av boligen skjer ved Vedovn. Luft/luft varmepumpe fra 2019.
Flislagt gulv med varmekabler på badet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Løytnanten 29 den 23.09.2024. Det ble ikke avdekket avvik

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 530 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 022,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjonsgebyr standard: kr. 3 700-
Feiing og tilsyn, årsgebyr: kr. 264,50,-
Vann, fast gebyr: kr. 2 150,-
Vannforbruk, bolig over 70kvm - 160m3: kr. 3 280.-
Avløp, fast gebyr: kr. 2 467,50,-
Avløp forbruk, bolig over 70kvm - 160m3: kr. 4 160,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25 % merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%

Velavgift

Selger har mottatt et brev datert 21 januar 2025 fra Løytnatstein Vel om møte den 11 februar med denne agendaen: valg av ny leder, rutine for innbetalinger fellesutgifter, dugnad, evt.

Det opplyser om at vel kassen er tom, og vi må betale for brøyting. Vel ønsker en innbetaliing på 1500,-

Selger opplyser om at det i 2022 var 1000,-

Selger opplyser om at detter ikke er noe fast sum.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra Sector alarm kr 547,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telia for bredbånd kr 849,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 954 007,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 816 027,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 333 kvm (Eiertomt)
Matrikkelbrev fra Sandefjord er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

Bruk kartløsningen fra Finn.no for veibeskrivelse til boligen. Utvendig på eiendommen står det ett til salgs skilt fra Nordvik slik at du finner leiligheten lett. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger.

Radonmåling

Det ble utført radonmåling den 19.02.2024. Målingen viser at det er registrert 69 becquerel per kubikkmeter. Høyeste måleverdi er 92 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Enebolig beliggende i et meget rolig og etablert boligområde på Solnes i

Melsomvik. Eiendommen har meget solrike terrasser, uteplasser og flott utsikt til omkringliggende landskap både i øst og vest, samt noe sjøgløtt. Det er gangavstand til fine tur- og rekreasjonsområder, sjøen, badestrand og småbåthavn. Det er ca. 4,7 km til Stokke sentrum med alle sentrumsfunksjoner og jernbanestasjon og ca. 12 km. til Tønsberg sentrum.

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

Boligen er i flg. Sandefjord kommune byggeanmeldt og har ferdigattest datert 31.10.1983

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

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.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert [sett inn dato].

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område.
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplanens arealdel 2023 (21.09.2023)

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Opplysninger i henhold til innhentet informasjon fra Sandefjord Kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/427/74:
01.11.1983 - Dokumentnr: 9000454 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:427 Bnr:1
Opprinnelig dok nr 14636/1983 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 934678 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:427 Bnr:74

01.01.2024 - Dokumentnr: 545422 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:427 Bnr:74

01.11.1983 - Dokumentnr: 9000454 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:427 Bnr:1
Opprinnelig dok nr 14636/1983 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 934678 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:427 Bnr:74

01.01.2024 - Dokumentnr: 545422 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:427 Bnr:74

3907/427/84:
01.11.1983 - Dokumentnr: 9000454 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:427 Bnr:1
Opprinnelig dok nr 14636/1983 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 934678 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:427 Bnr:74

01.01.2024 - Dokumentnr: 545422 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:427 Bnr:74

01.11.1983 - Dokumentnr: 9000454 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:427 Bnr:1
Opprinnelig dok nr 14636/1983 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 934678 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:427 Bnr:74

01.01.2024 - Dokumentnr: 545422 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:427 Bnr:74

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Info:
Det er endel av møblene som kanskje skal selges, det kan være at kjøper vil være interessert i dette.

-Kombi kjøleskap/frys på kjøkken
-Fryseskap bod ute
-Kjøleskap bod ute
-Sofa med puff
-Spisebord med stoler
-Tv benk
-Billy bokhyller soverom nord nede
-Sort kommode under trappa

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller

næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om

eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke

kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Anonnse SB: Eiendomsbasen, banner og eiendomskarusell kr. 2 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 000,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 119 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 26. januar 2025

Ansvarlig megler

Joakim Sveum, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 45252935

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Løytnantstien 29

Tilstandsrapport

Enebolig i kjede
Løytnantstien 29, 3159 MELSOMVIK
SANDEFJORD kommune
gnr. 427, bnr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 20.01.2025 Rapportdato: 23.01.2025 Oppdragsnr.: 20166-1999 Referansenummer: ET3955

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

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

Rapportansvarlig

Einar Schau
Uavhengig Takstingeniør
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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Løytnantstien 29, 3159 MELSOMVIK
Gnr 427 - Bnr 74
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

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

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

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om 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
Kjedet enebolig over to plan oppført som nybygg i 1983 i sentralt boligområde i Melsomvik. Boligen er gitt flere større oppgraderingstiltak både inn- og utvendig over tid, slik rapporten vil fortelle, men som i alle andre boliger av denne alder finnes det også har konstruksjoner og bygningsdeler som bør gis oppmerksomhet.

Eiendommen var snødekket pr befaring - dette påvirker detaljer ved utfyllingen av enkelte rapportpunkter.

PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER
Planløsningen i 1.etg består av gang, 2x soverom, dusjbad, vaskerom, samt inne- og utebod. 2.etg har gang, 1x soverom, toalettrom, kjøkken og stue, samt utebod.
De innvendige overflater består eksempelvis av laminat på gulv, vegger av plater, samt Takess-plater i himlinger. Boligen besitter normalt greit innvendig standard.
Oppussingsarbeider i de fleste rom er foretatt i løpet av de seinere år. I stuehimling registreres ei eldre, pr idag tørr, fuktskjolde.

BYGGEMETODE
Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder med grunnmurer av blokker og utvendig fuktsikring/drenering fr byggeår.
Isolerte ytterveggers av stenderverk hvor fasader er kledd med liggende trepanel. Ny kledning og isolasjon for utvendig bod u.etg i 2024. Stedvis høy kledningsslitasje - dog er dette enkeltbord, og ikke større partier.
Ytterdør fra 2020, samt to terrassedører fra 2024. Skiftet brorparten av boligens vinduer i perioden 2021-2024. Jevnt over god stand - god forventet restlevetid.
Boligens tak er tekket med glasert takstein som tidligere salgsoppgave oppgir å være skiftet i 2018.
33kvm stor platting utenfor stue, ved kjøkken, samt 8kvm stor balkong utenfor stue, over inngangsparti. Totalt snødekket pr befaring medfører minimal kontroll av verandaarealer og flere utvendige konstruksjoner.

KJØKKEN OG VÅTROM
Kjøkken beliggende i boligens 2.etasje oppgitt oppusset i 2021.
Vaskerom beliggende i boligens underetasje - rommet er oppusset i 2019 i følge tidligere takstrapport; se eget rappprtpunkt for ytterligere avvik knyttet til særlig montasje av våtromsplater på vegg.
Flislagt dusjbad i boligens 1.etg oppgis i tidligere salgsprospekt å være oppusset i år 2000, samt nye veggfliser i 2019. Deler av flisarbeidet bærer preg av ufagmessighet, noe som ii seg selv ikke er et avvik, men gir en større risiko for uavdekkede avvik i våtrommet.

TEKNISK ANLEGG
Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. De fleste rørføringer er i sin opprinnelig stand fra byggeår. Ingen kjente lekkasjer fra rør.
El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være delvis oppgradert over tid, dog ukjent når dette er gjort.
Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner, luft-til-luft varmepumpe , samt vedfyring i ovn tilkoblet byggets pipestokk.

Følgende er en en kronologisk oversikt over flere av tiltakene foretatt de seinere år:
*oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en rød tråd» av tiltak presentert av selger
2000-Bad oppusset, nye veggfliser i 2019
2018-Montert glasert tegltakstein
2019-Montert luft-til-luft varmepumpe
2019-Oppusset vaskerom
2021-Oppusset kjøkken
2023-Ny pipehatt
2024-Monter to stkl nye terrassedører
2021-24-Ny vinduer i 2.etg
2023-2024-Foretatt radonmåling; måleverdi ikke kjent for undertegnede
2024-Ny kledning og isolasjon for utvendig bod u.etg

Det skal påminnes at bygget er ca 40år 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.

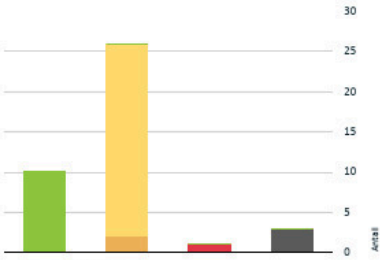
Arealer Gå til side
Forutsetninger og vedlegg Gå til side
Lovlighet Gå til side

Enebolig i kjede

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

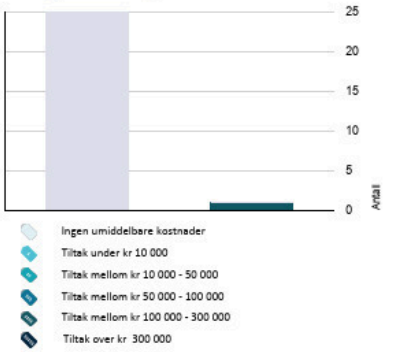
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i kjede

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 1.etg > Dusjbød > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 2.etg > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Spesialrom > 2.etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

Løytnantstien 29, 3159 MELSOMVIK
Gnr 427 - Bnr 74
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I KJEDE

Byggeår
1983

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert fra terrengnivå – dette gir en naturlig begrensning i detaljgrad av vurderingen.
Boligens tak er tekket med glasert takstein som tidligere salgsoppgave oppgir å være skiftet i 2018.

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i oppgitte opplysninger om alder.

Taket er kun vurdert fra terrengnivå.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastisert stål i opplyst skiftet i 2018.
Ingen vesentlige negative avvik er registrert, men det skal presiseres at brorparten av rennene er vurdert fra terrengnivå og at det således kan forekomme «ikke optimalt» fall som medfører at løv, barnåler, mose og tilsvarende vil bli liggende igjen. Uavhengig av alder og type renner anbefales det å foreta regelmessig rens av takrennene for å unngå tiltettinger.

Ytterligere restlevetid er forventet.
Ingen skader av vesentlighet er registrert.

Mangler snøfangere - dog ikke krav til dette pr byggeår.
Stigetrinn til pipe ikke registrert.

Håndtering av overvann fra nedløp til grunn er ikke vurdert grunnet snø.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

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.

Fasader kledd med liggende trepanel. 2Ny kledning og isolasjon for utvendig bod u.etg i 2024.

Stedvis høy kledningsslitasje - dog er dette enkeltbord, og ikke større partier.

Mangler overflatebehandling av flere vindusomramminger der hvor vinduer/dører nylig er skiftet - dette fordi vinduer/dører nettopp er skiftet.

Stedvis noe vindusomramming ført helt ned mot beslag - dette vi kunne medføre fuktopptak over tid.

Merk; Snødekke vanskeliggjør fullgod kontroll av all kledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Deler av kledningen har høy slitasje.

Normalt vedlikehold vil innebære materialutskiftninger på sikt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilkomst til loft via luke med nedfellbar stige i gang 2.etg.
Boligen har en takkonstruksjon i opprinnelig stand fra byggeår.
Konstruksjonen består av fagverkstakstoler i konstruksjonsvirke / treverk. Konstruksjonen er en rammekonstruksjon hvor alle av takstolens elementer er vesentlig for dens bæreevne og stabilitet. Det registreres ikke at diagonalstaver eller andre konstruksjonselementer er fjernet eller svekket i vesentlig grad.

Undertak av OSB-plater

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

Konstruksjonen er isolert med ca 15 cm isolasjon i horisontal/skråsjikt mellom kaldt loft og oppvarmet boligetasje.

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

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

Undertaksplatene framstår fungerende, men OSB-plater har erfaringsmessig en begrensning i forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Skiftet brorparten av boligens vinduer i perioden 2021-2024. Jevnt over god stand - god forventet restlevetid.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Ny ytterdør fra 2020. Normalt greit fungerende.

I stue 2.etg er montert to stk enkeltfløyede terrassedører med malt rammeverk og tolags isolerglass fra 2024. Ei av dørene har innmontert katteluke.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

8.3kvm stor balkong utenfor stue 2.etg. GUlvdekke av impregnerte bord, samt rekkverk av liggende bordganger i 90cm høyde - dagens krav er 100cm. Totalt snødekket pr befaring medfører minimal kontroll.

33kvm stor platting utenfor stue, ved kjøkken, finnes også. Også denne er totalt snødekket og således ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





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 fremstå som utidsmessige og noe generell oppussing bør påregnes - dette er en smakssak som må vurderes etter egne ønsker og behov.

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

Boligen besitter normalt greit innvendig standard. Oppussingsarbeider i de fleste rom er foretatt i løpet av de seinere år.

I stuehimling registreres ei eldre, pr idag tørr, fuktskjolde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påvist eldre fuktskjolde i himling

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Plate må byttes for å utbedre

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Foto viser fuktskjolde i himling

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Løytnantstien 29, 3159 MELSOMVIK
Gnr 427 - Bnr 74
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport

Boligens etasjeskiller er oppbygget av trebjelkelag isolert med typisk opp mot 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. 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.

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 er oppgitt foretatt i 2023 i følge eldre dokumentasjon. Måleverdier er for undertegnede ikke kjent.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipestokk av lecaelementer (eller tilsvarende fabrikat) i opprinnelig stand fra byggeår.
Pipestokken tekniske tilstand hva gjelder eksempelvis innvendige forhold er ikke vurdert av undertegnede.

Synlig rennemerke fra sotluke på soverom2 i 1.etg. Lukas låsemekanisme framstår å ikke fungere optimalt

I stue 2.etg er montert en peisovninnstas med glassfelt i dør montert i omramming av malte lettbetongelementer. Dekke av ildfast materiale på gulv i forkant av ildstedet.

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

Sotluke bør utbedres / byttes.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Sotluke bør utbedres / byttes.



Foto viser lekkasje fra sotluke

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Det skal merkes at innredet areal under terreng er å anse som en risikokonstruksjon. En risikokonstruksjon av årsak som nevnt 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.

Det lar seg ikke gjøre å foreta hulltaking i bakvegg mot tilbakefylte masser grunnet to stk våtrom som ikke skal bores i. Bod har ikke påført treverk, malt betong eksponert - ingen større fuktindikasjoner er her avdekket.

Utebod er fylt opp med utstyr, ved osv. Luftfuktigheten er høy - hvorvidt dette er forårsaket av fuktinnsig fra grunn eller hvorvidt dette er et resultat av ved etc som lagres, kan ikke sies med sikkerhet.

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

Vurdering av avvik:
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Utebod er fylt opp med utstyr, ved osv. Luftfuktigheten er høy - hvorvidt dette er forårsaket av fuktinnsig fra grunn eller hvorvidt dette er et resultat av ved etc som lagres, kan ikke sies med sikkerhet.

Forbedret ventilering bør anlegges.
Utebod bør kontrolleres for fuktighet når denne er tømt for utstyr og inventar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Vinkeltrapp av malt treverk mangler håndløper langs vegg, samt er vertikalavstanden mellom trinn overstiger de anbefalte 10cm.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1.ETG > DUSJBAD

Generell

Dusjbad i boligens 1.etg oppgis i tidligere salgsprospekt å være oppusset i år 2000, samt nye veggfliser i 2019.

Det foreligger ikke dokumentasjon på de utførte arbeider.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1.ETG > DUSJBAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger av fliser. Deler av flisarbeidet bærer preg av ufagmessighet hva gjelder nivåforskjeller mellom fliser.
Himling av Takess-plater.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Deler av flisarbeidet bærer preg av ufagmessighet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ufagmessighet i seg selv er ikke et avvik, men gir en større risiko for uavdekkede avvik i våtrommet

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG > DUSJBAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv av fliser. Deler av flisarbeidet framstår med en ufagmessighet i montasjen, dette være seg fuger eller hvordan flsier er kappet mot vegg. Avviket trenger ikke ha betydning for bruken av rommet.⊠Terskelhøyde ved dør OK, dog ukjent hvordan membran er trukket opp. Begrenset tilstøpt fall retning sluk - forskriftskrav ikke ivaretatt.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:
Deler av flisarbeidet bærer preg av ufagmessighet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Ufagmessighet i seg selv er ikke et avvik, men gir en større risiko for uavdekkede avvik i våtrommet

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG > DUSJBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast hvor det opprinnelige vinylbelegget framstår å fortsatt fungerende som membran montert ned under slukets klemring.

Merk; Dette vinylbelegget er fra byggeår og således er all forventet levetid for dette medgått.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• 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
• 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.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Foto viser gulvsluk

1.ETG > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Løytnantstien 29, 3159 MELSOMVIK
Gnr 427 - Bnr 74
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport

Av installasjoner finnes dusjkabinett, servant med skapinnredning, samt toalett.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETG > DUSJBAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte til sjakt i vegg.
Ingen tilluftspalte under dørblad.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

1.ETG > DUSJBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet har tre tappevannsinstallasjoner - alle er montert på yttervegg under terreng. Fast møblering pr befaring medfører at hulltaking fra gang ikke er foretatt, ei heller skal det foretas hulltaking fra annet våtrom/vaskerom. Det er foretatt overflatefuktsøk i rommet - ingen fuktavvik registrert.

I 2023 foretok annen takstmann hulltaking i vegg bak dagens faste skapinnrending - det ble den gang ikke avdekket fuktavvik i følge den tids takstrapport.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETG > VASKEROM

Generell

Vaskerom beliggende i boligens underetasje. Rommet er oppusset i 2019 i følge tidligere takstrapport. Ingen form for dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETG > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger av FiboTrespo våtromsplater. Platene er montert uten fluktene skjøtemønster (mindre betydning), men også med sprikende plateskjøter med medfører at tilstrekkelig tetthet ikke er ivaretatt. MOntasjen av bunnsokkellist framstår også ufagmessig løst. Avstand til gulv, samt hjørneløsninger er ufagmessig løst.

Himling av Takess-plater.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Feilmonterte våtromsplater

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Plater må de- og remonteres hvis avviket ønskes utbedret

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Foto viser feilmonterte våtromsplater på vegg



Foto viser feilmonterte bunnsokkellist

1.ETG > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv av fliser. Ikke korrekt fall retning sluk. Ikke tilstrekkelig oppkant ved dører.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

1.ETG > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Gulvsluk av plast uten synlig membrantetting.

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.

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".
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Mangel av synlighet tilsier ikke at membran ei finnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETG > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, innredning, varmtvannstank, samt vaskekum i stål.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETG > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert via ventil med naturlig avtrekk. Det kan med fordel monteres elektrisk avtrekksvifte hvis rommet eksempelvis skal brukes til tørking.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen tilkomst for hulltaking grunnet plassering av tappevannsinstallasjoner på vegg mot annet våtrom. Det er dog foretatt hulltaking med fuktmåling i vegg fra bod - ingen fuktavvik avdekket.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

2.ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken beliggende i boligens 2.etasje oppgitt oppusset i 2021.

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

Innredningen har fronter, skrog og benkeplate av foliert spon.
Integrerte hvitevarer av samme alder som innredning.

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

Komfyrvakt ikke montert.
Vannstopper ikke monter.t

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

Brukstilstanden oppleves god.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2.ETG > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Rommet er ventilert via ventilator nedfelt i platetopp. Ingen tegn til at denne har utblåsning til friluft, ergo forventes den å ha kullfilter. Ei heller registreres tegn til ventilasjonsrist for ventilatoren i skapenes bunnsokkel.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

Løytnantstien 29, 3159 MELSOMVIK
Gnr 427 - Bnr 74
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport

2.ETG > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom i boligens 2.etasje.
Rommet framstår å være oppusset i nyere tid, dog uten at konkret kunnskap om tid er kjent for undertegnede.

Gulv av fliser.
Vegger av fliser.
Himling av Takess-plater.

Av installasjoner finnes toalett og servant.
Rommet er ventilert via ventil med naturlig avtrekk. Tilluftspalte under dørblad.

Ingen andre avvik utover normal, begrenset slitasje.

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 har i egenerklæring ikke oppgitt 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 plast/PVC fra byggeår. Disse har erfaringsmessig svært god forventet levetid. Ingen lekkasjer registrert.

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 2 Ventilasjon

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

200 liter varmtvannstank fra 2000-tallet plassert i vaskerom med gulvsluk. Tilkoblet strøm via støpsel - ikke fast anlegg med bryter.
Ingen lekkasjeproblematikk registrert.

Årstall: 2000

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe fra 2019 montert i trappegang 2.etg.
Framstår normalt greit fungernede, dog ikke ytterligere omtalt.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg som opplyses å være oppgradert de seinere år.
Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

Sikringskap med automatsikringer montert på vegg i kjøkken.
Kursoversikt framstår å stemme overens med antall sikringer i skap.
Løse kabel øverst i skap, dog er kablenes ledere forseglet.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



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 N53600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

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

Løytnantstien 29, 3159 MELSOMVIK
Gnr 427 - Bnr 74
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'flom under terreng'

Grunnmurer under terreng er fuktsikret med Platon grunnmursplast, eller tilsvarende kvalitet. Slik plast er av mange omtalt som «vortepapp».
Et slikt sjikt vil ha en særlig godt fuktsikrende effekt hvis det er korrekt montert. Korrekt montasje vil blant annet være tetting med topplist i overkant over terreng, samt trekking av plastplata tilstrekkelig lavt ned på byggets støpte betongdekke i underetasjen.
Utførelsen av Platon-plast i nedre del av grunnmuren lar seg ikke vurdere i denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer oppført av 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.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmr av naturstein mot øst er ikke vurdert grunnet snøtildekning.

På nordsiden finnes støttemur av murblokker, samt en av lettklinkeblokker - disse har opplagte utglidninger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Foto av forstøtningsmur

TG IU Terrengforhold

Totalt snødekke medfører at terrengforhold ikke er vurdert.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Utvendig stoppekran etc er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

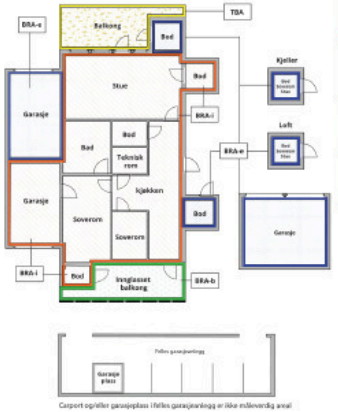
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Løytnantstien 29, 3159 MELSOMVIK
Gnr 427 - Bnr 74
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Arealer

Enebolig i kjede

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg	54	10		64	
2.etg	70	10		80	41
SUM	**124**	**20**			**41**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

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

Kommentar

1.etg
Gang: 10.4kvm
Soverom1: 10kvm
Soverom2: 17kvm
Dusjbad: 5.5kvm
Vaskerom: 6kvm
Innebod: 4.7kvm

Utebod: 9.5kvm

2.etg
Gang: 9.2kvm
Soverom1: 10.2kvm
Toalettrom: 1.8kvm
Kjøkken: 16kvm
Stue: 31.6kvm

Utebod: 10kvm

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ja, flere tiltak foretatt - se innledende oversikt. Kvitteringer ikke framlagt.

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)
Enebolig i kjede	119	25

Kommentar

Enebolig i kjede

1.etg
Gang: 10.4kvm
Soverom1: 10kvm
Soverom2: 17kvm
Dusjbad: 5.5kvm
Vaskerom: 6kvm
Innebod: 4.7kvm

Utebod: 9.5kvm

53

2.etg
Gang: 9.2kvm
Soverom1: 10.2kvm
Toalettrom: 1.8kvm
Kjøkken: 16kvm
Stue: 31.6kvm

Utebod: 10kvm

Løytnantstien 29, 3159 MELSOMVIK
Gnr 427 - Bnr 74
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2025	Einar Schau	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	427	74		0	333.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Løytnantstien 29

Hjemmelshaver
Robertsen Anita Marie, Tretterud Tor Erik

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 800 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Løytnantstien 29, 3159 MELSOMVIK
Gnr 427 - Bnr 74
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Robertsen, Anita Marie	9578-5999-4-969939	2025-01-21 11:30:15
Tretterud, Tor Erik	9578-5999-4-1417752	2025-01-21 12:20:41

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
21. jan. 2025

Oppdragsnummer
40-0001/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Løytnantstien 29, 3159 MELSOMVIK

Meglerfirma
Nordvik Sandefjord

Selgere
Tor Erik Tretterud, Anita Marie Robertsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2023

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: 1163568
Forsikret i: Frende Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser i egenerklæring at det er gjort arbeid på bad av faglært /dugnad. Det er ikke beskrevet hva som er gjort.

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

Eventuell kommentar: ikke gjort

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

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

Eventuell kommentar: Nytt tak 2018 ifølge forrige tilsandsrapport. Satt på ny pipehatt 2023. Det ble skiftet kledning og isolert vegg utenfor utvendig bod på øst-siden 2024.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eiers egenerklæring er sikringsskap oppgradert av Bravida. Ser ingen dato, men det står nok i samsvarserklæringen. Det er også gjort noen forbedringer på det elektriske i 2024. *Montert lampe med bevegelse-sensor i yttergang. *Byttet lys-bryter i stue og gang ved kjøkken til dimmer med brikke. Disse er limt på vegg og kan enkelt flyttes om ønskelig. arbeid utført av Pet

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Tidligere eier har bygget inn overbygg og utvidet kjøkken

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

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

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

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling utført oktober 2023- februar 2024 Analysedato 19.02.24 Rapport fra Radonova legges ved.

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tidligere tilstandsrapport og egenerklæring fra 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese mer hvordan boligselgerforsikring fungerer kan du besøke: Storebrand.no/boligselgerforsikring

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.

Oppdragsnummer: 40-0001/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tretterud, Tor Erik	**2025-01-21**	**Robertsen, Anita Marie**	**2025-01-21**

Identifikasjon

bankID Tretterud, Tor Erik

Identifikasjon

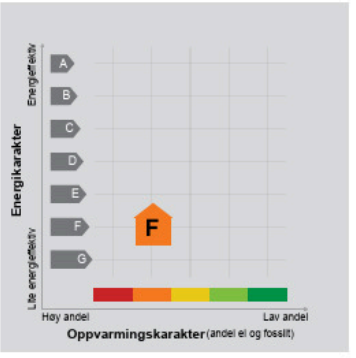
bankID Robertsen, Anita Marie

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Løytnantstien 29
Postnummer	3159
Sted	MELSOMVIK
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	427
Bruksnummer	74
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8273596
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-70480
Dato	23.01.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Slå el.apparater helt av**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	144
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 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

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller krypərom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 427/74
Adresse: Løytnantstien 29
Utskriftsdato: 10.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

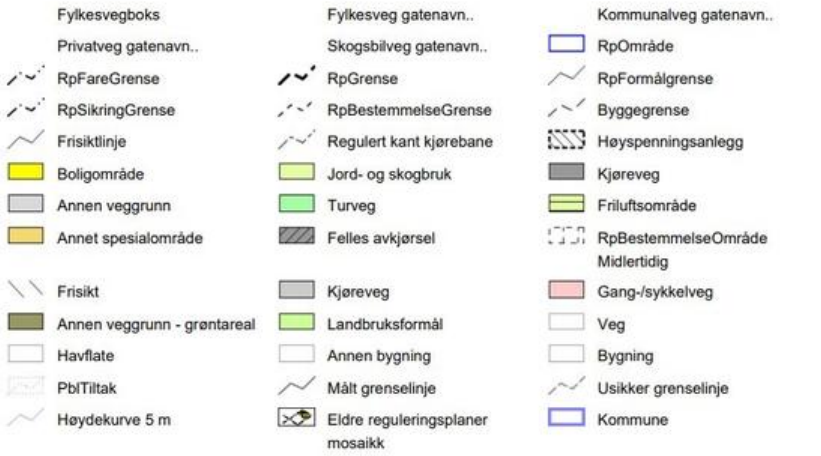


©Norkart 2025

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.

Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring



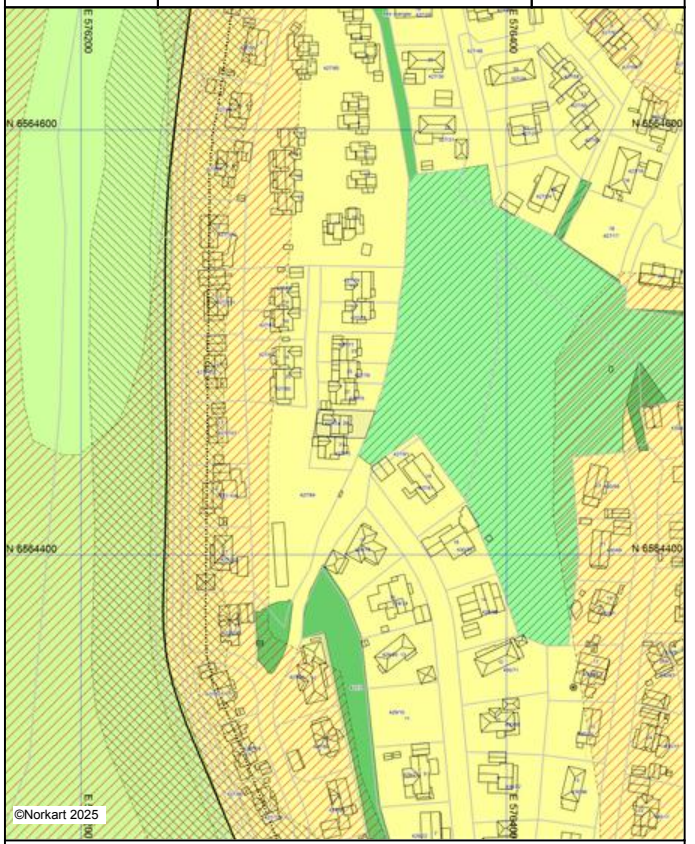
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

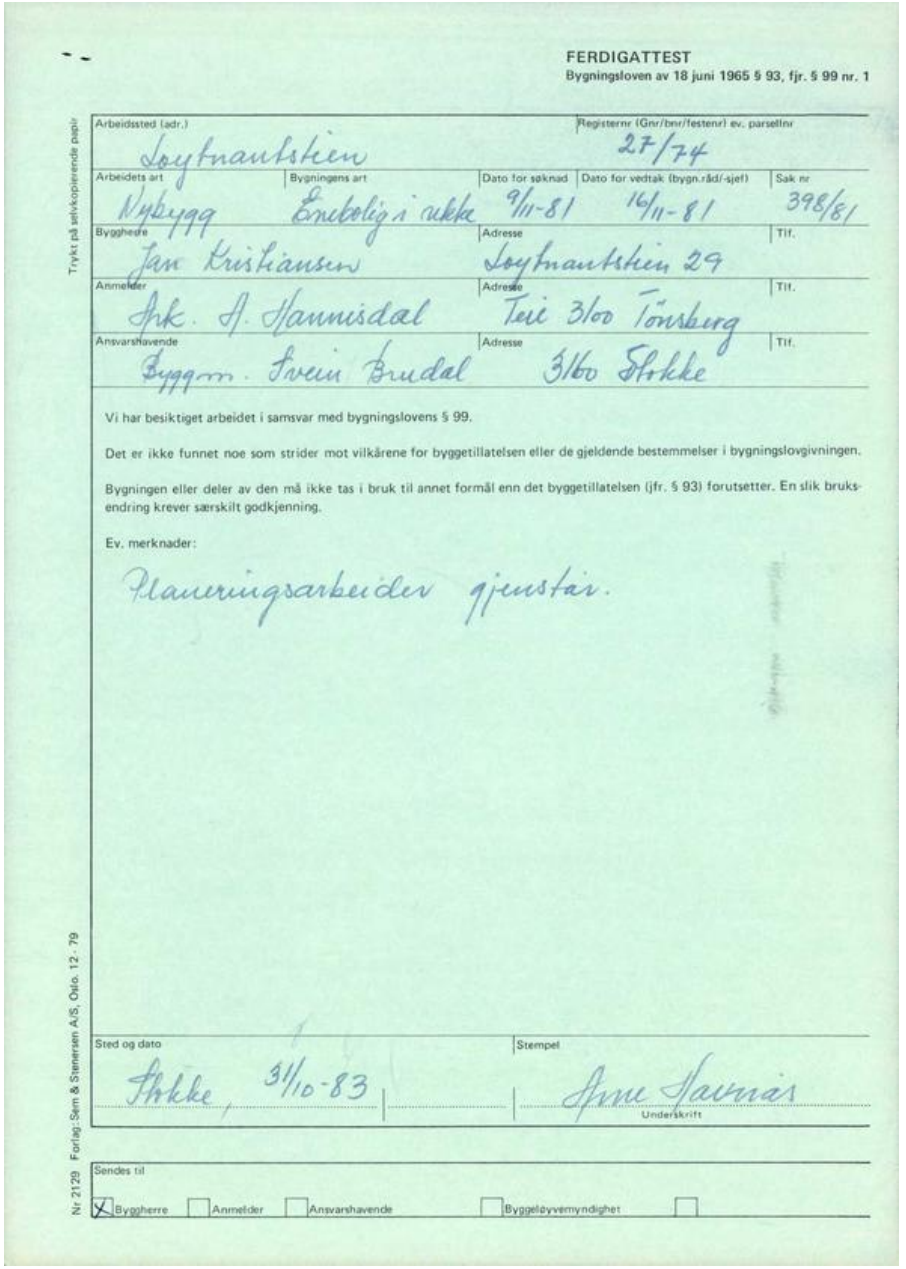
Eiendom: 427/74
Adresse: Løytnantstien 29
Utskriftsdato: 10.01.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Soytnautstien			27/74	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Enebolig i rekke	9/11-81	16/11-81	398/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Jan Kristiansen		Soytnautstien 29		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ark. A. Hannisdal		Teie 3100 Tønsberg		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Byggm. Svein Brudal		3160 Stokke		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

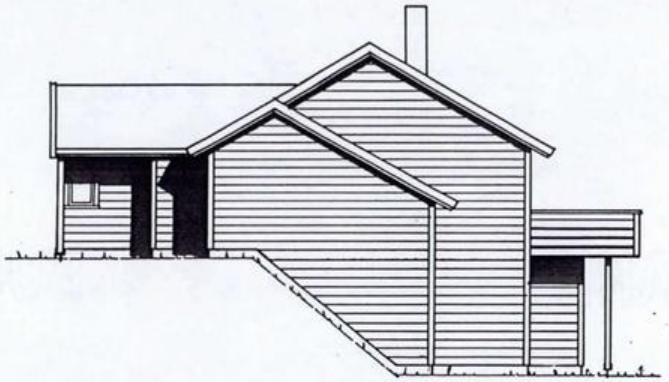
Planeringsarbeider gjenstår.

Sted og dato	Stempel	
Stokke, 31/10-83		Anne Hannisdal
		Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79



DATO	INDEX	ANT.	REVISJON GJELDER	SIGN.

SOLNES I STOKKE — BRUDAL & VEGGER

DATO: 9.11.81

FASADE GAVL HUSTYPE A

MÅL: 1:100

TEGN.

TEGN NR.: 11

INDEX

ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL
SMIDSRODVEIEN 3B. TEIE. 3100 TONSBERG
TLF 033/12597 15603





Byggemeldelse og tegning godkjennes
utført i samsvar med gjeldene lover, bestemmelser
og vedtekter.
STOKKE BYGNINGSRÅD

Fremlagt i byggenemnda den 24/3-83
Sak nr. B 78/83

DATO	INDEX	ANT.	REVISJON GJELDER	SIGN.

SOLNES I STOKKE — BRUDAL & VEGGER

DATO:

FASADE TYPE D 2

MÅL: 1:100

TEGN.

TEGN NR.

INDEX: F

ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL
SMIDSRØDVEIEN 3B TEIE. 3100 TØNSBERG
TLF 033 12597 15603





STOKKE BYGNINGSRÅD

Framlagt i byggingsrådet den /
Sak nr. /

DATO	INDEX	ANT.	REVISJON GJELDER	SIGN.

SOLNES I STOKKE — BRUDAL & VEGGER

DATO

FASADE TYPE D 2

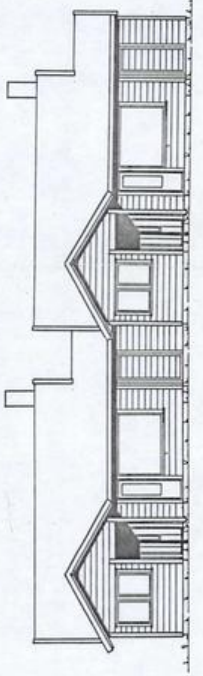
MÅL 1:100

TEGN

TEGN NR.

INDEX

ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL
SMIDSRØDVEIEN 38, TEIE, 3100 TØNSBERG
TLF 033/12597 15603



DATO	INDEX	ANT.	REVISJON GJELDER	SIGN.

SOLNES I STOKKE — BRUDAL & VEGGER

DATO 9.11.81

MÅL 1:100

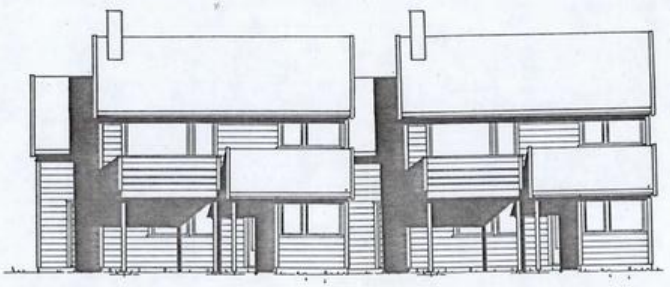
TEGN

SNG. FASADE NR. 6 og 7

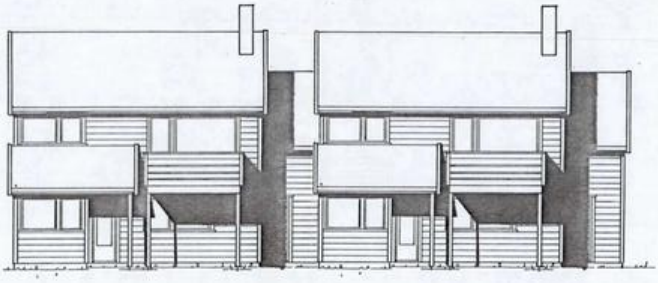
TEGN NR. 20

INDEX

ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL
SMIDSRØDVEIEN 38, TEIE, 3100 TØNSBERG
TLF 033/12597 15603



DATO	INDEX	ANT.	REVISJON GJELDER	SIGN.
SOLNES I STOKKE — BRUDAL & VEGGER				DATO 9.11.81
LANG FASADE NR. 6 og 7				MÅL 1:100 / TEGN.
ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL SMIDSRODVEIEN 3B, TEIE, 3100 TONSBERG TLF 033/12597 15603				TEGN. NR. 21 / INDEX



DATO	INDEX	ANT.	REVISJON GJELDER	SIGN.
SOLNES I STOKKE — BRUDAL & VEGGER				DATO 9.11.81
LANG FASADE NR. 8 og 9				MÅL 1:100 / TEGN.
ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL SMIDSRODVEIEN 3B, TEIE, 3100 TONSBERG TLF 033/12597 15603				TEGN. NR. 22 / INDEX



DATO	INDEX	ANT.	REVISJON GJELDER	SIGN.
SOLNES I STOKKE	BRUDAL & VEGGER			

LANG FASADE NR. 8 og 9

ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL
SMIDSRODVEIEN 3B. TEIE. 3100 TONSBERG
TLF 033/12597 15603

DATO	9.11.81
MÅL	1:100
TEGN.	
TEGN. NR.	23
INDEX	



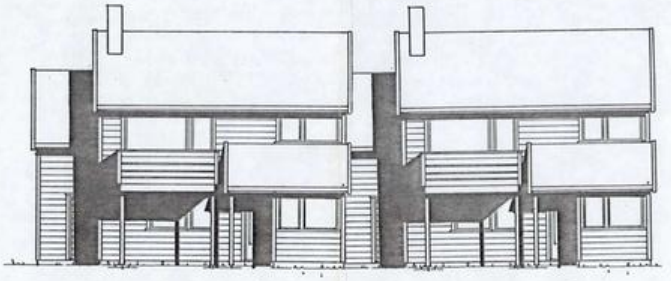
FASADE VEST

DATO	INDEX	ANT.	REVISJON GJELDER	SIGN.
SOLNES I STOKKE	BRUDAL & VEGGER			

LANG FASADE NR. 1 og 2

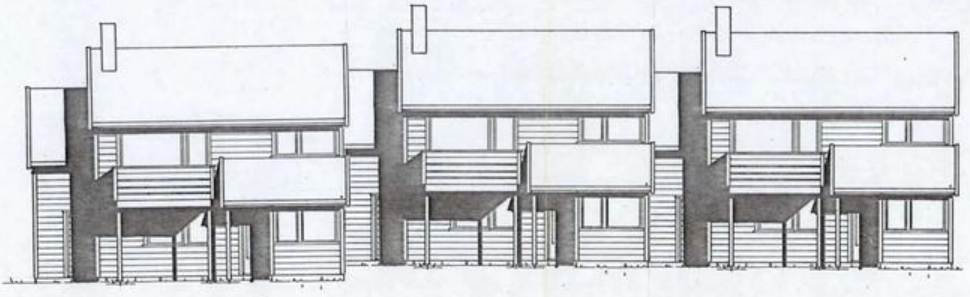
ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL
SMIDSRODVEIEN 3B. TEIE. 3100 TONSBERG
TLF 033/12597 15603

DATO	9.11.81
MÅL	1:100
TEGN.	
TEGN. NR.	16
INDEX	

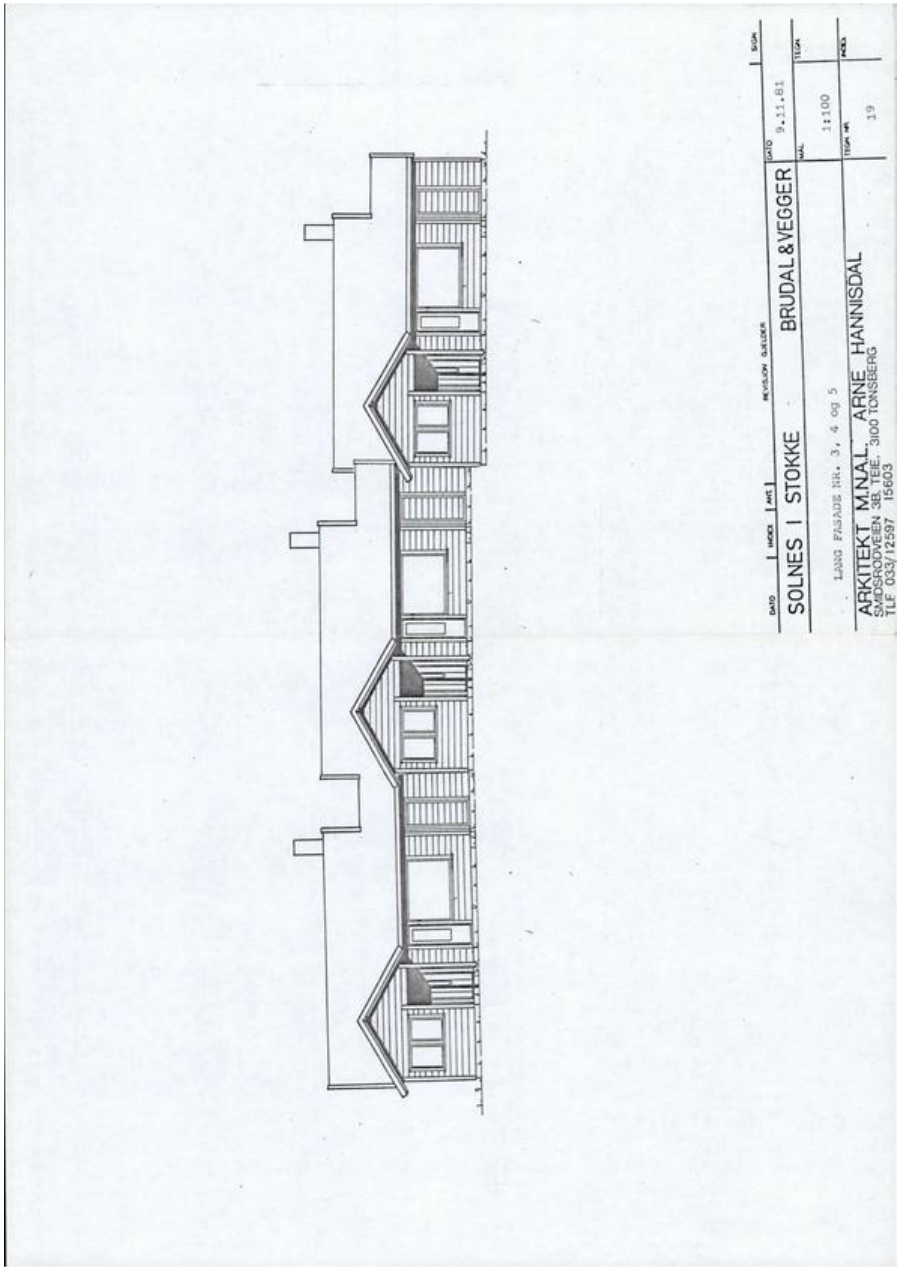


FASADE ØST

DATO	INDEX	ANT.	REVISJON GJELDER	SIGN.
SOLNES I STOKKE — BRUDAL & VEGGER				DATO 9.11.81
LANG FASADE NR. 1 og 2				MÅL 1:100 — TEGN.
ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL SMIDSRØDVEIEN 38, TEIE, 3100 TONSBERG TLF 033/12597 15603				TEGN. NR. 17 — INDEX



DATO	INDEX	ANT.	REVISJON GJELDER	SIGN.
SOLNES I STOKKE — BRUDAL & VEGGER				DATO 9.11.81
LANG FASADE NR. 3, 4 og 5				MÅL 1:100 — TEGN.
ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL SMIDSRØDVEIEN 38, TEIE, 3100 TONSBERG TLF 033/12597 15603				TEGN. NR. 18 — INDEX



DATO | INDEX | ANT. | REVISJON GJELDER | SIGN.

SOLNES I STOKKE — BRUDAL & VEGGER

DATO 9.11.81

MÅL 1:100

TEGN

TEGN NR. 19

INDEX

LANG FASADE NR. 3, 4 og 5

ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL
SMIDSRODVEIEN 3B. TELE. 3100 TONSBERG
TLF 033/12597 15603



DATO | INDEX | ANT. | REVISJON GJELDER | SIGN.

SOLNES I STOKKE — BRUDAL & VEGGER

DATO

FASADE TYPE A1

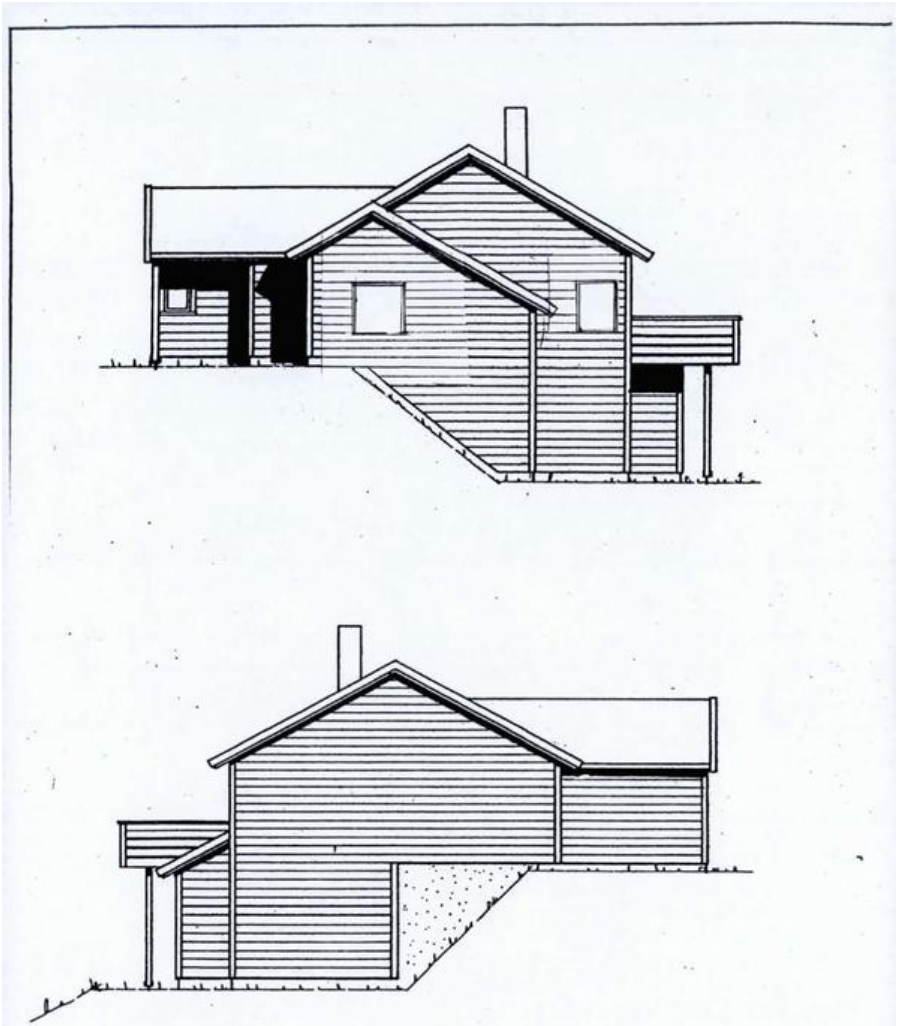
MÅL 1:100

TEGN

ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL
SMIDSRODVEIEN 3B. TELE. 3100 TONSBERG
TLF 033/12597 15603

TEGN NR.

INDEX



DATO	INDEX	ANT.	REVISJON GJELDER	SIGN.

SOLNES I STOKKE — BRUDAL & VEGGER

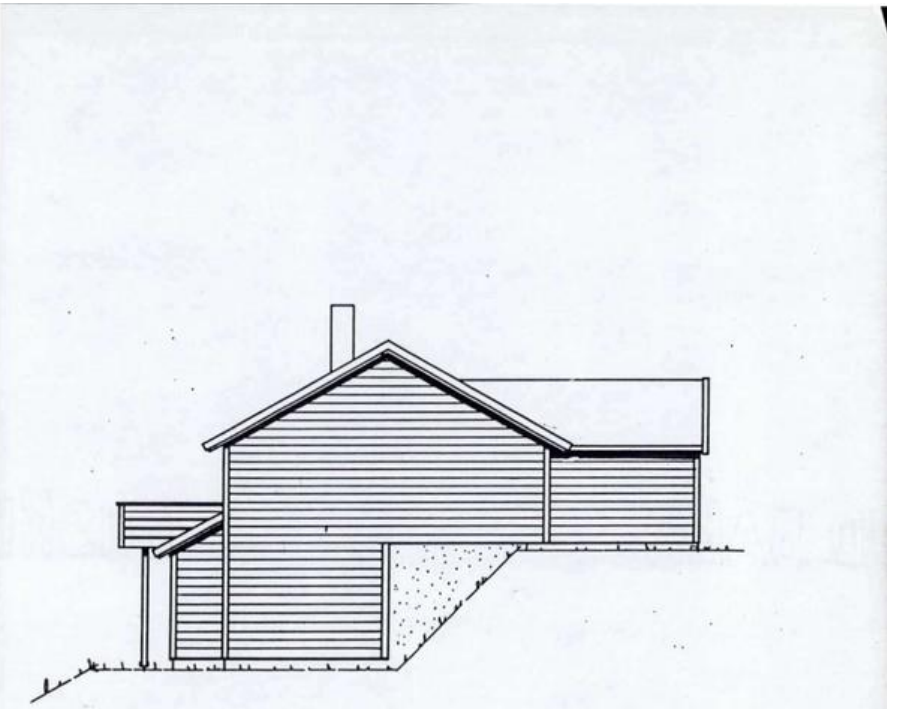
DATO

FASADE TYPE A1

MÅL 1:100 — TEGN.

ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL
SMIDSRODVEIEN 3B, TEIE, 3100 TONSBERG
TLF 033/12597 15603

TEGN. NR. — INDEX



DATO	INDEX	ANT.	REVISJON GJELDER	SIGN.

SOLNES I STOKKE — BRUDAL & VEGGER

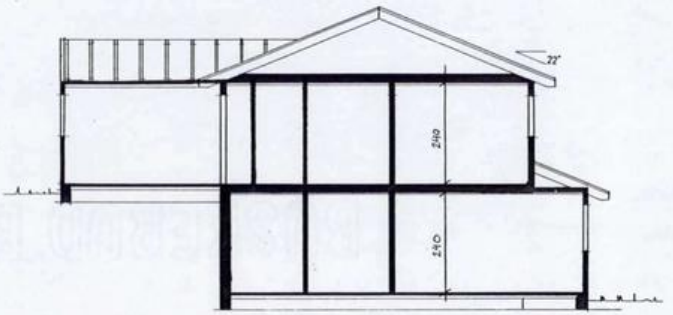
DATO 9.11.81

FASADE GAVL HUSTYPE A

MÅL 1:100 — TEGN.

ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL
SMIDSRODVEIEN 3B, TEIE, 3100 TONSBERG
TLF 033/12597 15603

TEGN. NR. 10 — INDEX



DATO	INDEX	ANT.	REVISJON GJELDER	SIGN.

SOLNES I STOKKE BRUDAL&VEGGER

DATO 9.11.81

Snitt A-A Hustype A

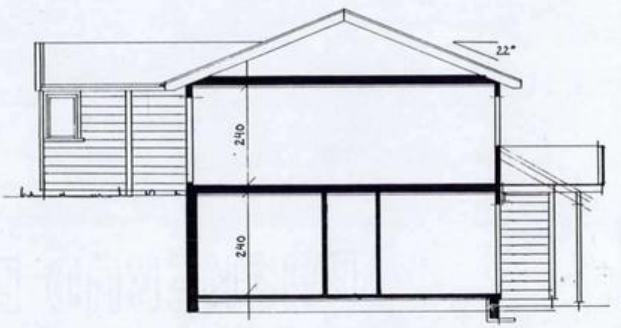
MÅL 1:100

TEGN.

ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL
SMIDSRODVEIEN 3B, TEIE, 3100 TØNSBERG
TLF 033/12597 15603

TEGN. NR. 6

INDEX



DATO	INDEX	ANT.	REVISJON GJELDER	SIGN.

SOLNES I STOKKE BRUDAL&VEGGER

DATO 9.11.81

Snitt B-B Hustype A

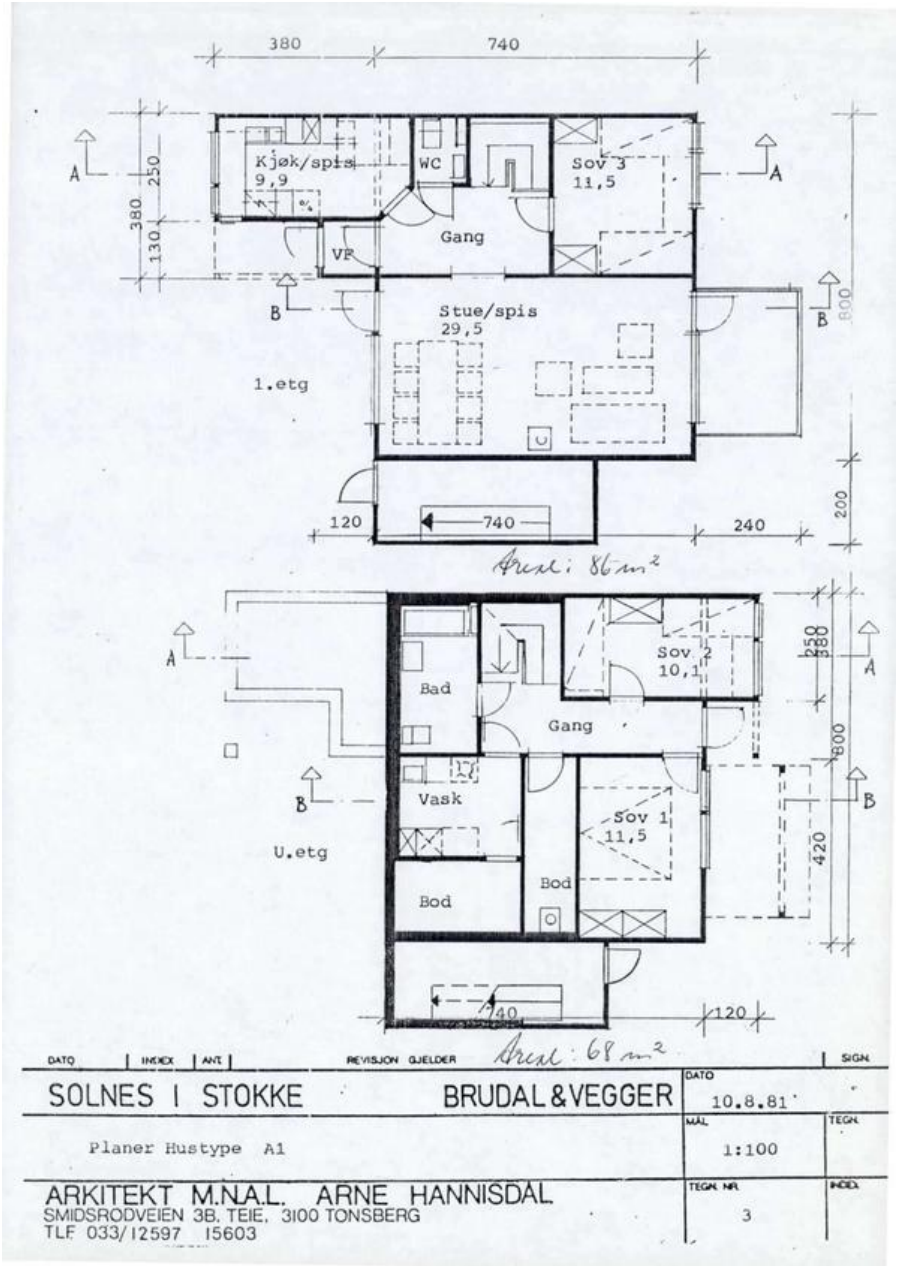
MÅL 1:100

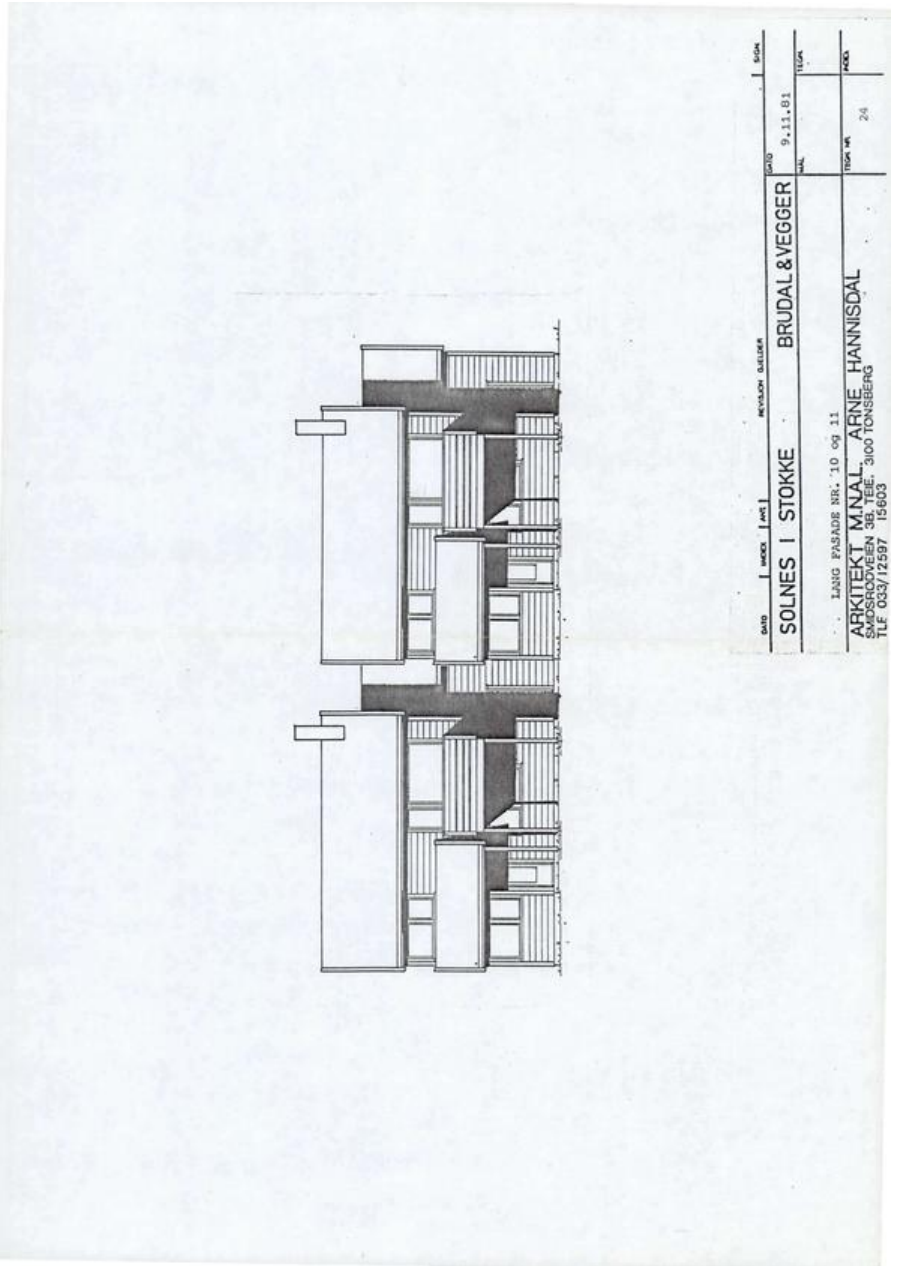
TEGN.

ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL
SMIDSRODVEIEN 3B, TEIE, 3100 TØNSBERG
TLF 033/12597 15603

TEGN. NR. 7

INDEX


380
740
Kjøk/spis
9,9
WC
Sov 3
11,5
Gang
VP
Stue/spis
29,5
1.etg
380
250
130
800
200
120
740
240
A
B
C
Areal: 86 m²
Sov 2
10,1
Bad
Gang
Vask
Sov 1
11,5
Bod
Bod
U.etg
250
380
800
420
740
120
Areal: 68 m²
DATO
INDEX
ANT.
REVISJON GJELDER
SIGN.
SOLNES I STOKKE
BRUDAL & VEGGER
DATO
10.8.81
Planer Hustype A1
MÅL
1:100
TEGN.
ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL
SMIDSRODVEIEN 3B. TEIE. 3100 TONSBERG
TLF 033/12597 15603
TEGN. NR.
3
INDEX


DATO
INDEX
ANT.
REVISJON GJELDER
SIGN.
SOLNES I STOKKE
BRUDAL & VEGGER
DATO
9.11.81
MÅL
TEGN.
LANG FASADE NR. 10 og 11
TEGN NR.
24
INDEX
ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL
SMIDSRODVEIEN 3B. TEIE. 3100 TONSBERG
TLF 033/12597 15603



DATO	INDEX	ANT.	REVISJON GJELDER	SIGN.

SOLNES I STOKKE — BRUDAL & VEGGER

DATO: 9.11.81

MÅL:

TEGN.:

LANG FASADE NR. 10 og 11

TEGN. NR.: 25

INDEX:

ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL
SMIDSRODVEIEN 3B. TEIE. 3100 TONSBERG
TLF 033/12597 15603

Løytnantstien 29

Nabolaget Solnes - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Melsom skole (1-7 kl.) 213 elever, 12 klasser	4 min 2.5 km
Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) 354 elever, 26 klasser	10 min 5.7 km
Melsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	5 min 2.7 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	11 min 6.8 km

Offentlig transport

Eklund Linje 130, N130	4 min 0.3 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	6 min 4.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min

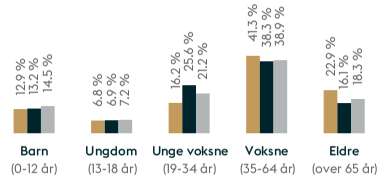
Barnehager

Barnas Hus barnehage (3-5 år) 49 barn	22 min 1.7 km
Trekanten barnehage (1-2 år) 24 barn	4 min 2.1 km
Tuften barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 3.7 km

Dagligvare

Joker Melsomvik	4 min
Meny Stokke	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solnes	606	258
Melsomvik	1 924	777
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

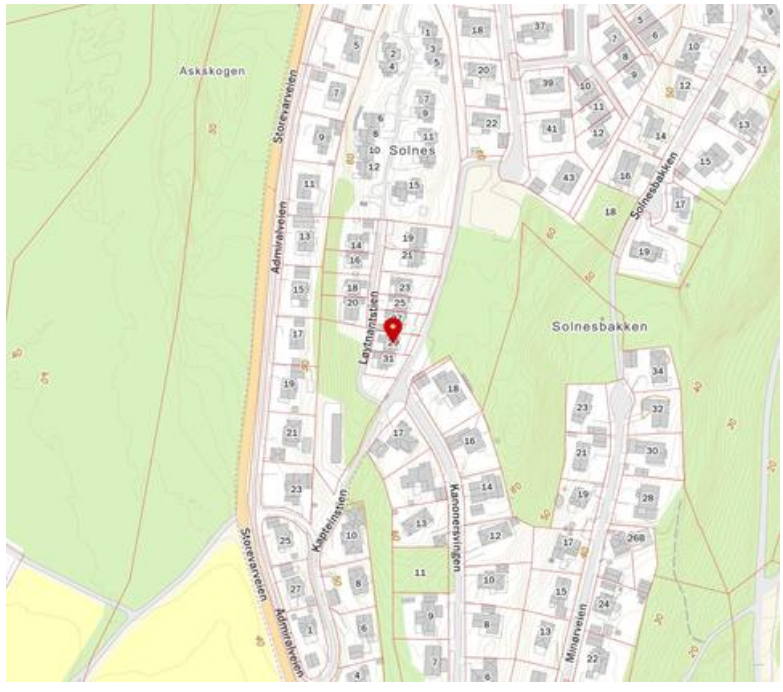
Sport

Solnes	10 min
Storevar Nærmiljøanlegg	23 min
Sporty24 Stokke	6 min
Sporty24 Stokke Express	9 min

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100



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 33 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 40-0001/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Løytnantstien 29 3159 MELSOMVIK

Betegnelse: Gnr 427, bnr 74 / Gnr 427, bnr 84 (ideell andel 1/11) 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