

Skaustranda 42



Velkommen til

Skaustranda 42



Salgsoppgaven produsert 10. april 2025

SKAUSTRANDA

Strøkent lamellhus med mye sol og saltvannsduft i hagen. Nytt kjøkken, gjennomført strøkent og uteplasser på begge sider

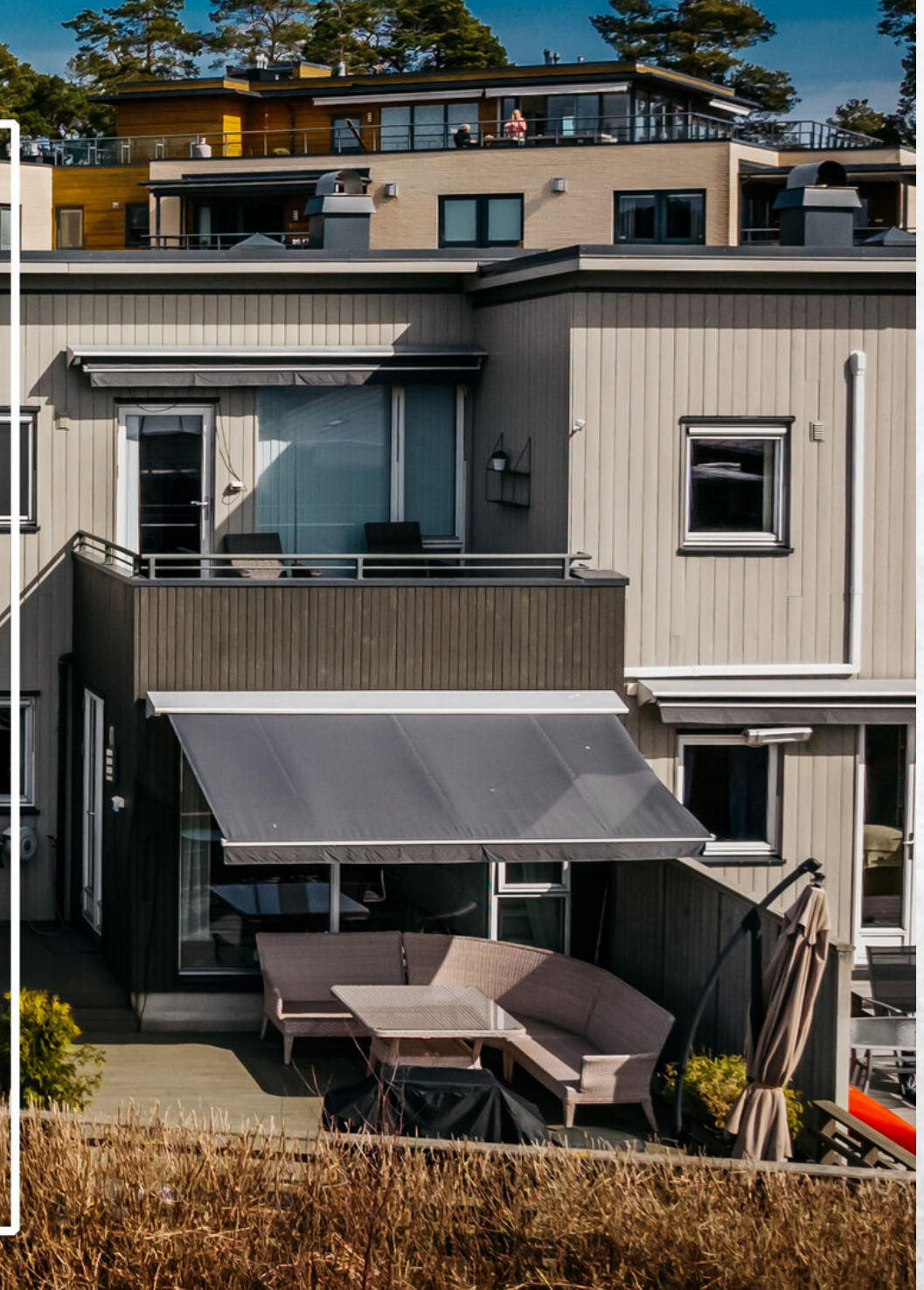
Prisantydning	5 400 000,-
Fellesgjeld	13 341,-
Omkostninger	9 750,-
Totalpris	5 423 091,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 991,-
BRA-i	114 kvm
Totalt BRA	124 kvm
Soverom	2

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	2007

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







Kort fortalt

- # Lamellhus, rekkehus, townhouse kall det hva du vil. Her ligger du uansett med god beliggenhet nær sjøen
- # Nytt kjøkken i 2023
- # Mange nymalte flater siste årene.
- # 4 uteplasser på 2 sider og over2 etasjer.
- # 2 soverom med mulighet for flere
- # 2 bad
- # 2 stuer
- Heisann, Simen Smith Ringdal fra NORDVIK BOLIG her. Nå har jeg gleden av å presentere en bolig som er designet for deg som vil være en livsnyter. Her flytter du rett inn i meget flott omgivelser såvell nabolaget som inni ditt eget hus. Planløsningen er meget god hvor du kan bo med alt på et plan, mens du fortsatt har en etasje igjen. Dette gjør at boligen passer for alle aldre. Og her har du lite vedlikehold i forhold til en enebolig. Noe å tenke på i en hektisk hverdag. Så kan vi snakke mye om tøffelavstanden til sjø og saltvann

Arealer og innhold

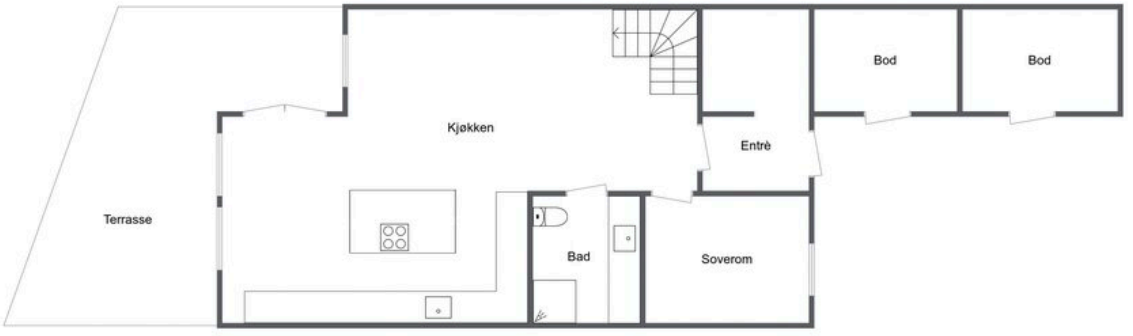
BRA-i:	114 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	124 kvm
TBA:	64 kvm

Beskrivelse

Skaustrand 42
1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, Stue, Kjøkken, Soverom og Dusjbad / vaskerom
BRA-e: 10 kvm. 2 Uteboder
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 46 kvm. Veranda

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Stue, Soverom, Bad, Garderobe
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 18 kvm. To balkonger

1. Etasje



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

2. Etasje



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

Forklaring av bilde/rommet















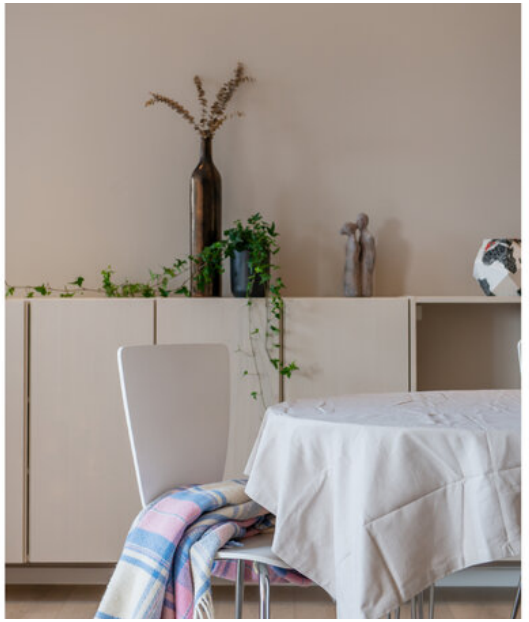


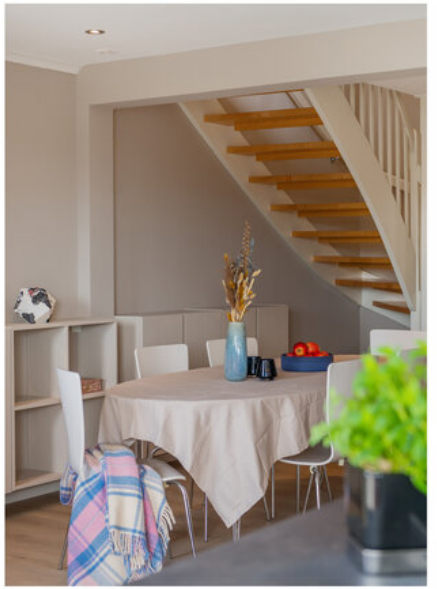

42



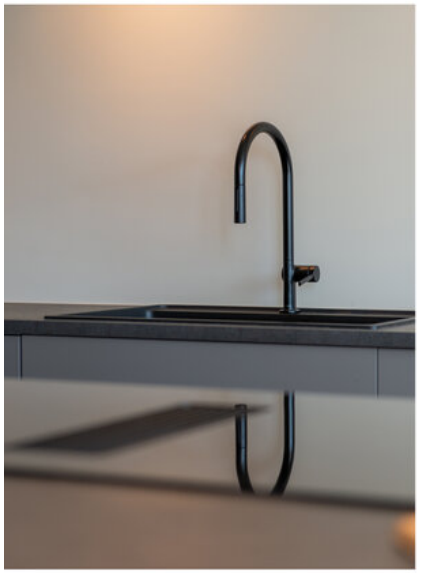






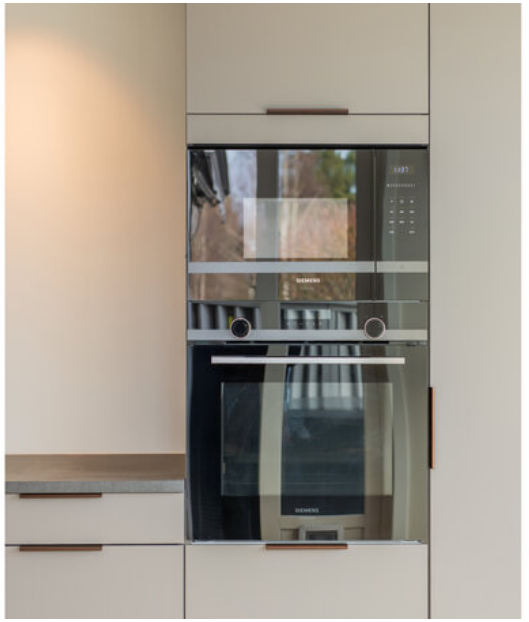


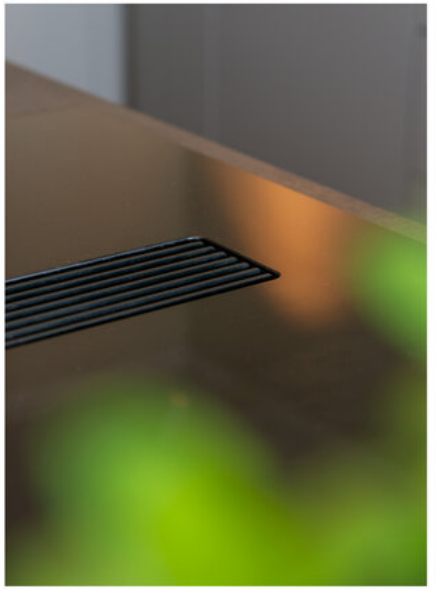



















SIEMENS
SIEMENS

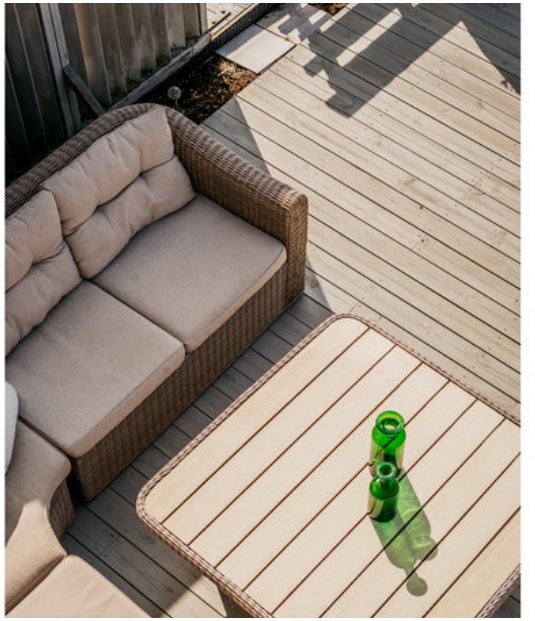


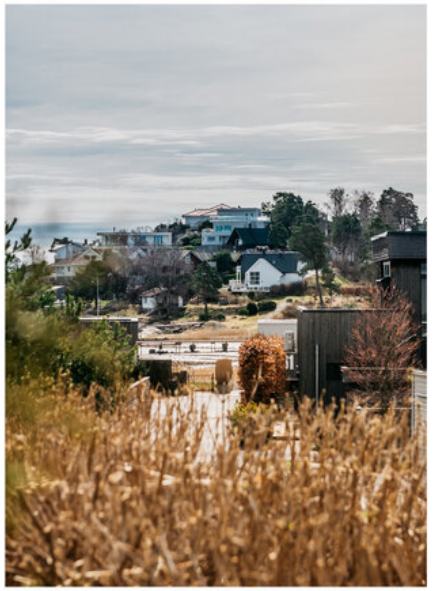














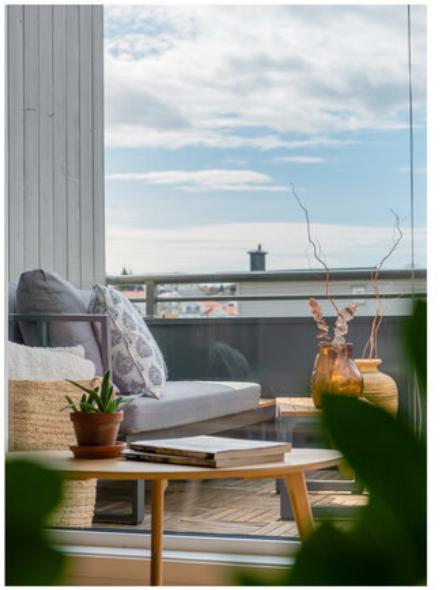







































Panasonic

Informasjon

Skaustranda 42

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
40-0032/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Skaustranda 42, 3209 SANDEFJORD
Gnr 130, bnr 250 i Sandefjord kommune
Andelsnr 7 i Thorshavn Lamellhus Borettslag, org.nr. 991956468

Selgere
Hanne Kalvøy Betten
Fredrik André Elgvin Rodahl

Kjøpesum og omkostninger
5 600 000,- (Prisantydning)
13 341,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 613 341,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 400,- (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
9 750,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))
---
5 614 691,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 623 091,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2007

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 114 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 124 kvm
TBA: 46 kvm

Beskrivelse:
Skaustrand 42
1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, Stue, Kjøkken, Soverom og Dusjbad / vaskerom

BRA-e: 10 kvm. 2 Uteboder
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 46 kvm. Veranda

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Stue, Soverom, Bad, Garderobe
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 18 kvm. To balkonger

Innhold

Jeg gleder meg til å ta deg med på en guidet tur gjennom denne flotte boligen. For her er det mye å snakke om. Mange rom, mye praktisk og mye estetisk flott. La oss starte med carporten du må passere for å komme deg hjem, alltid flott med snøfrie vinduer på vinteren. Så føler vi på med 2 boder på rekke og rad før man kommer til en flott uteplass. Her sitter man skjermet for innsyn og du sitter i lune omgivelser. Nå skal man ikke skryte for mye av solforholdene på akkurat denne plassen, men det den mangler av sol, det tar den igjen på kos og lunhet. Skal man optimalisere morgensola så finner du den på balkongen i etasjen over. Her kan du nyte morgenkaffen og dagens første solstråler samtidig. Og når det kommer til sol og balkonger. Du har mange flere av disse. Det kommer vi snart til.

Vel inne i boligen får du en fin entre med plass til både klær og sko for en hel familie, egentlig er denne plassen her overraskende stor og har skyvedørsgarderobe helt innerst.
Videre innover åpner stue seg og man ser tvers gjennom boligen, noe som gjør at dette her blir en lys og trivelig etasje.
Før vi tar turen innom stua så avlegger vi denne etasjens ene soverom et besøk. Rommet er ikke av de aller største, men det er så absolutt et godt soverom med plass til både seng, skap og en liten kontorpult. Dette har vært husets gjesterom og hjemmekontor. Ønsker man seg alt på en flate så får du faktisk dette i denne boligen.

Neste rom blir badet. Her har du et helt vanlig bad med dusjhjørne, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin. En grei størrelse på badet, og en praktisk innredning som gir deg massevis av plass til alle daglige gjøremål på et bad med vaskemaskin

Stue og kjøkkenløsningen er meget flott. Den er også uventet i sin størrelse, men her blir vi litt lurt av romløsningen og de mange og store vinduene. Slik som dagens eiere har valgt og møblere er vel kanskje noe av det mest praktiske.
De har valgt og ha en skikkelig langbord på høyresiden av rommet, så får de kjøkkeninnredningen på venstre side. Da sitter de igjen med litt bonusplass foran de store vinduene. Der er det ganske så enkelt og nyte livet i noen gode stoler
Så kunne man selvfølgelig valgt et mindre bord og heller hatt en sofagruppe her nede, men dagens eiere valgte rommet i 2 etg som sin stue. Det valget kan dere ta selv når dere flytter inn.
Kjøkkenet er som sagt fra 2023 og fremstår som klin strøkent. Her snakker vi om massevis av skap og benkplass, samt en flott hylle som løser opp det stramme og markerer slutten på innredningen. Rent praktisk i hverdagen så blir dette her en klokkeklar terningkast 6. Den store kjøkkenøya gir deg massevis av benkplass for både små og store anledninger, samt at det er den perfekte frokostbaren med plass til å skyve barstolene under. Og selvfølgelig har man tenkt på at her kommer du til å sitte mye med både pad og PC, derfor har man gjemt et stikk under benkeplata. Smart, ikke sant?
Fra kjøkkenet har man selvfølgelig også utgang til en solrik terrasse som dekker stort sett hele tomta. Så gressklipperen kan du selge med en eneste gang. Her blir det plank for alle penga. Med en fyldig hekk i enden av terrassen og med mange plantekasser, krykker og flyttbare bedd har dagens eiere virkelig laget dette til en

oase. For man må jo dyrke litt basilikum til Capresen, og kanskje en liten mynteplante til Mohjitoen. Enn så lenge er det så tidlig på sesongen at området ikke skinner fra sin beste side. Men vent litt og du har funnet ditt drømmested.

Nå tar vi turen opp i 2 etg. og da får man en liten åpenbaring.
La oss starte med den store stue med en massiv himling. Her skrår taket oppover og skaper et fantastisk rom som kommer til å bade i sol fra de store glassflatene. Det er her oppe du også finner solbalkongen, som virkelig kommer til å grille deg på de solrike dagene. Passe usjenert, med sjøutsikt og med sola store deler av dagen så kommer dette til å bli eiendommens mest brukte plass. Om du ikke foretrekker terrassen i etasjen under da. Enda større, og omkranset av hekk. Personlig hadde jeg valgt balkongen i toppen. Derifra har jeg den beste sjøutsikten og ser ned på Karliroa som er en yndet badeplass for store og små. Herifra ser du også stien i sivet som drar deg oppover og over bekken når du skal spankulere mot Lofterød og Granholmens mange flotte stier og strender.
Tilbake til stua. Selv om rommet bader i sol på sommeren er det ikke til å stikke under en stol at det også er et kaldt land vi bor i. Da kommer peisen godt til nytte. En rentbrennende vedovn kommer til å varme deg når høststormene banker på ruta. Og det som er praktisk med en stue i 2 et. er jo at varmen stiger og gir deg dermed et litt lunere rom.
Dagens eiere har i tillegg til å benytte dette som sin hovedstue, også klart og klemme inn en pult slik at det har fungert som et hjemmekontor.

Her oppe finner du også et flott bad med badekar, servant og toalett. Det betyr at her kan du velge mellom badekar i 2 etg, eller dusj i 1 etg.

Videre innover finner du et meget stort hovedsoverom med egen walk-in garderobe og utgang til den allerede nevnte og solrike frokostbalkongen. Det er forøvrig kjekt med balkonger på alle kanter og i flere høyder, da får man alltid et sted og gjemme seg for vinden. Såfremt det ikke "blåser nordavind fra alle kanter" slik som Ludvig hevdet.
Dette soverommet er holdt i en dyp og beroligende blåfarge, så sover du dårlig her kan du ikke skylde på fargevalget.

Syntes du at det mangler soverom i dette huset så har man flere alternativer. Tidligere var det 2 soverom nede, der det i dag er et stort langbord, og det er også plass til å stjele noen kvadratmeter av stua for å lage enda et soverom. Du har altså muligheter med enkle grep.

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

1.etg
Entrè: 6.6kvm
Stue og kjøkken: 40kvm
Soverom: 7.8kvm
Dusjbad / vaskerom: 5kvm

Utebod1: 5.2 kvm
Utebod2: 4.4 kvm

2.etg
Stue: 30kvm
Soverom1: 13kvm
Garderoberom: 3.5kvm
Baderom: 5kvm

Standard

Følgende er en en kronologisk oversikt over flere av tiltakene foretatt de seinere år:

*oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en rød tråd» av tiltak presentert av selger

2019 - Bygget ny terrasse utenfor stue

2019 - Montert luft-til-luft varmepumpe

2023 - Ny kjøkkeninnredning fra HTH, samt varmefolie i gulv

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Kjøkken > 1.etg > Kjøkken > Avtrekk

Våtrom > 1.etg > Dusjbad / vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 1.etg > Dusjbad / vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1.etg > Dusjbad / vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrom > 2.etg > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 2.etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2.etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Innvendig > Radon

Parkering

Parkering i egen carport eller på egen tomt.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Forrige eier - satt opp skyvedør for dusj (ukjent dato) Bygg og Maskin - monterte armatur og sluk (ukjent dato) Karl J. Svensen AS - byttet toalett, oppe og nede. (2021) Egen innsats - lagt nye silikonfuger i dusjen. (2025)

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og Maskin - monterte armatur og sluk for forrige eier, ikke oppgitt tidspunkt, men før 2018.

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og maskin AS var totalentreprenør da det ble originalt bygget i 2007

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

- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jo Tellefsen - satt opp ekstra bod og utvidet carport (under forrige eier, ukjent dato) Tønsberg blikk og montasje AS - byttet/reparerte pipehatter (2020) Egeninnsats - bygget terrasse på vestsiden (2019). Satt opp skjermingsvegg utenfor inngangsparti (2023).

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: Under forrige eier: Skagerak nett - Tilsyn av det elektriske anlegg og sikkerhetskontroll (2010, meldt av forrige eier, har ikke sett samsvarserklæring) PEC - sjekket og utbedret el-anlegget (2017) Sandefjord Elektro AS - Satt inn elbillader (2020) - Elarbeid ved renovering kjøkken og varmefolie i kjøkken/stue 1.etasje. (2023) - Nye termostater, lamper på kjøkken og fotocelle utelys. (2025)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? 2010 og 2017 i følge forrige eiers egenerklæring.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sandefjord elektro AS (2020)
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karl J. Svensen AS - byttet toalett, oppe og nede. (2021)

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: Forlenging av carport/ekstra bod.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
- Ja
Beskriv: PMH AS - Feilsøking og utbedring vifte til sentralavtrekk. (2024)

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing 1. etg 2023: Nytt kjøkken levert og montert av HTH. Revet vegg og satt inn bærebjelke, utført av Alf Larsen AS. Varmefolie og elarbeid av Sandefjord Elektro. Nytt laminatgulv lagt selv.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: Noe svarte prikker på silikonfuger i dusj. Disse har blitt skiftet.

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
Eventuell kommentar: Ingen kjeller. Aludren i carporter må renses årlig - dette gjøres som del av fellesdugnad.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv: Byggmester har notert feil i drenering på alle verandaer 2.etasje mot vest. Noen andre enheter har hatt vanninntrenging, men ikke denne. Borettslaget planlegger utbedring.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv: Fyllingsmassen sank noe de første årene etter at rekkehusene ble bygget, så det er noen sprekker i mur under huset. Huset forøvrig er pælet i fjell og står stabilt.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja
Beskriv: Noe tilbakeslag i forrige toaletter pga høydeforskjell, dette ble utbedret da nye toaletter ble montert.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja
Beskriv: Viften til sentralavtrekket ble ødelagt høsten 2024 grunnet lav spenning på strømnettet i Sandefjord. Dette har blitt fikset.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering på balkonger 2. etg mtp drenering, fra byggmester Steinar Gran-Svenningsen (2024).

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport bolig - bygningsteknisk gjennomgang med arealmåling, takstøkonom Hans Petter Olaussen, befaring 03.08.2018.

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?
- Ja
Beskriv: Det foreligger nabovarsel om søk om bygging på Skaustranda 77 (2023).

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
- Ja
Beskriv: Planlagt utbedring av balkonger på vestsiden for å forbedre drenering.

Bygningssakkyndig

Einar Schau

Byggemåte

Bygget er fundamentert via byggets støpte betongdekke/dragere via stålpeler til fast fjell. Yttervegger av isolert stenderverk, samt fasader kledd med stående faspanel. Brannvegg av pussede blokker mot naboer. I 1.etasje finnes en ca 46kvm stor terrasseplatting. Utenfor 2.etg finnes totalt to balkonger - hver seg ca 9kvm.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" gjelder med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.
Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Varmepumpe
Vedovn i stua
Varmefolie

Ellers elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 991,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader - Drift: kr. 4 322,-
Avdrag felleslån: kr. 611,-
Renter felleslån: kr. 58,-

Posten felleskostnader inkluderer blant annet:
Kommunale avgifter, festeavgift til grunneier, utvendig forsikring og diverse forretningsfører gebyrer, m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er dekket i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 929 721,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 718 884,- 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.

Borettslaget

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Borettslaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Borettslaget har en frist på 7 virkedager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe dagen etter akseptert bud, og utgår dermed 8 dager etter aksept. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 13 341,- pr. 09.04.2025
Avdrag: Kr 611,-
Rentekostnader: Kr 58,-

Det hviler to lån på eiendommen, det ene er allerede utbetalt via IN-ordning av denne boligen. Det andre lånet er ikke mulig å betale ut:

Lånenummer: 94887184431, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.04.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 09.04.2025: 186 774
Andel av saldo: 13 341
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.12.2026)
Flytende rente, kvartalsvise terminer.
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lån to som er nedbetalt av denne boligen:

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94887083740, Handelsbanken
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.04.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 50
Saldo per 09.04.2025: 11 020 000
Andel av saldo: 0

Første termin: 30.09.2022. Lånet innfris i sin helhet: 30.09.2037
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 200 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 200 000
IN-lån | Flytende rente, kvartalsvise terminer | Avdragsfritt helt frem til innfrielsen 30.09.2037, betaler kun renter/omkostninger inntil da.
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på dette lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Fellesformue

Kr 18 870,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt. Dette borettslaget har ikke husordensregler.

Borettslagets forsikring

Storebrand
Polisenr. 9866563

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 166 kvm (Festetomt)
En fin terrasse som du har bak huset. Her får du muligheten i å stelle med både hekk og planter om du vil.
Her ute dreier egentlig alt annet seg om nærheten til sjøen.
Hele området er harmonisk oppbygget og gir et pent og ryddig uttrykk.
Sommertid er dette her en oase som bugner av det meste. Dette er som man ser i filmer der alt er nesten litt for perfekt. Og nå kan du få muligheten til å bo på et slikt perfekt sted.

Adkomst

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik til fellesvisninger.
Finner du ikke frem, ta kontakt med #MeglerSmith på tlf. 920 12 680

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Her er det nærhet til sjø, det er en sandstrand kort spasertur unna, det er svaberg, bryggeanlegg og alt hva du måtte trenge for et digg sommerliv. Det er i tillegg både solrikt og veldig stille her ute. Skulle nesten tro du har kommet til Paradis eller Nirvana.

Zoomer man litt lenger ut så er beliggenheten veldig nær Granholmen og alt hva det betyr. Og som kjent så er jo Granholmen stedet familier benytter som sommerplass nr 1 i fjorden. Med sin sandstrand, svaberg, kiosk, bar, og nå også med badstue. Årets store slager. Så nå kan du la badesesongen vare 365 dager i

året.

Og det finnes mer enn bare strand og sol her.
Dette er en helt kanon beliggenhet i Sandefjord. Her bor du +3 kilometer på utsiden av bykjernen, men fortsatt helt akseptabel gåavstand inn til sentrum. Du har altså kort vei til sentrum med alt den kan by på. Det er ikke langt til nærbutikkene, du passerer faktisk Rema 1000 rett før du kommer deg hjem. Her du kort vei til skogen også. Det er ikke langt å gå for å komme seg til de flotte turløypene i Marum, og for de som ikke er kjent så kan jeg love deg at disse løypene leverer hele året, enten det er til fots på sommeren eller med ski under føttene på vinteren. Har du idrettsglade unger og ungdom så blir fort dette til Store Bergan utøvere. Et flott idrettslag som har mye å tilby.

Er du ikke kjent i Sandefjord så ring meg på 92012680 så kan jeg bruke flere timer på å fortelle deg alt du kan foreta deg i denne flotte byen. Sandefjord er verdens minste storby som akkurat er stor nok til å ha tilbud til alle, samt akkurat liten nok til å være oversiktlig og trygg. Vi er gründerbyen og idrettsbyen fremfor noen. Velkommen til "fjorn" som vi sier

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse er boligeiendom, med eneboliger og leiligheter.

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. 33 41 60 00 for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommens art: Lamellhus nr. 60-56 datert 10.09.2010.
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.

I opprinnelige tegninger fra 2005 er det i første etasje et ekstra soverom innerst til høyre i stua, dette er fjernet. Stue er et rom til varig opphold, det er også soverom, så at soverommet er fjernet endrer ikke rommets bruk. Ønsker man derfor å sette opp et tredje soverom er det mulig her.

Vei, vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?
- Ja

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?
- Ja

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?
- Nei

Ankomst fra offentlig vei

Reguleringsplaner og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Delareal 1 167 m
KPHensynsonenavnH310
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 1 167 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnB

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: 19960005
Navn: Thorøya, 130/3, m.fl.
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 25.04.1996
Bestemmelser
- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19960005.pdf
- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19960005_best.pdf

Delareal 1 167 m
Formål Boliger
Feltnavn B4

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/130/250:
10.01.2008 - Dokumentnr: 23133 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 112 700
Gjelder fra dato: 01/07-2007
Tomteverdi: NOK 3 220 000
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2003 - Dokumentnr: 7678 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lede AS
Org.nr: 979 422 679
Rett til å bygge, drive og vedlikeholde nettstasjon
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3907 Gnr:130 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2008 - Dokumentnr: 23133 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 112 700
Gjelder fra dato: 01/07-2007
Tomteverdi: NOK 3 220 000
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik

mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 3,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Anonnse SB: Eiendomsbasen, banner og eiendomskarusell kr. 2 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large (VALGFRI) kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/ UANSETT ANTALL kr. 4 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 484,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. april 2025

Megler

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Skaustranda 42

Tilstandsrapport

Rekkehus
Skaustranda 42, 3209 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 130, bnr. 250
Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 09.04.2025 **Rapportdato:** 10.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20166-2081 **Referansenummer:** EE1807

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

schau|takst as

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

Schau Takst AS

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

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

Ansvarsforsikring via FrendeForsikring.

Rapportansvarlig

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

schau|takst as

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Skaustranda 42, 3209 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 250
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT
Andelsrekkehus over to plan beliggende i populært, veletablert boligområde i Skaustranda, nær Thorøya i Sandefjord. Bygget ble oppført som nybygg i 2007 og opplyser å være utvidet med tilbygg av ekstra bod og utvidet carport en gang på 2010-tallet.

PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER
Planløsningen i 1.etg består av entrè, stue og kjøkken, 1x soverom, dusjbad/vaskerom, samt 2x uteboden. 2.etg har stue, 1x soverom, garderoberom og bad.
De innvendige overflater består eksempelvis av parkett, laminat og fliser på gulv, samt sparklet og malt gips på vegger og i himlinger. Boligen besitter normalt god innvendig standard - slitasjegraden er godt innenfra hva som må forventes i en brukt bolig.

BYGGEMETODE
Selger opplyser at bygget er fundamentert via byggets støpte betongdekke/dragere via stålpeler til fast fjell. Denne løsningen er valgt med bakrunn i ustabile grunnforhold i området, noe som kan sees i form av massesetninger inn mot ringmur / under terrasse etc. Basert på det innvendig tilgjengelige er det ikke registrert større setningsproblematikk i bygget, noe som ei heller er å forvente basert på peling, men noen riss i mur er registrert.
Yttervegger av isolert stenderverk, samt fasader kledd med stående faspanel som på de mest værutsatte fasader har slitasje i form av tørrsprekker etc. Brannvegg av pussede blokker mot naboer.
Vinduer og terrassedører fra byggeår. Stedvis noe mindre sprekkdannelser, dog er ikke dette mer enn hva som må forventes etter medgåtte alder.
Taket er ikke vurdert grunnet byggets høyde og slakke takvinkel, men det oppgis å finnes banelagt papp/foliemembran på loft. Utover det faktum at over 50% av forventet levetid er medgått, bør det påregnes ytterligere levetid.´
Utenfor stue i 1.etg finnes en ca 46kvm stor terrasseplatting som er oppgitt utvidet/bygget i 2019. Det registreres planavvik/skjevhet i terrassen - dette henger sammen med ustabile grunnforhold som videre har gitt sig i terrassens fundamenter. Selger opplever skjevheten som stabil. Utenfor 2.etg finnes totalt to balkonger - hver seg ca 9kvm.
Uteboder er begrenset ventilert.

KJØKKEN OG VÅTROM
Kjøkken beliggende i boligens 1.etasje ble oppgradert med ny HTH-innredning og hvitevarer i 2023.
Boligen har to flislagte våtrom - ett i hver etasje. Se egne rapportpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.

TEKNISK ANLEGG
Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Inn- og utvendige rørføringer fra byggeår.
El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være slik det ble ferdigstilt i oppføringsåret.
Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med varmekabel, varmefolie i spoisestue/kjøkken, 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
2019-Bygget ny terrasse utenfor stue
2019-Montert luft-til-luft varmepumpe
2023-Ny kjøkkeninnredning fra HTH, samt varmefolie i gulv

Følgende tekst er en generell informasjonstekst som følger alle tilstandsrapporter utarbeidet av Schau Takst AS. Den er ikke spesifikk for boligen omtalt i denne konkrete tilstandsrapporten:

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer utenbygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelsesom gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

En grundig og korrekt tilstandsrapport bidrar til en tryggere og mer forutsigbar eiendomshandel for både kjøper og selger Det er likevel viktig å være oppmerksom på at takstmannen som regel befarer en møblert bolig, hvor enkelte rom og oppbevaringsplasser kan være delvis utilgjengelige på grunn av innbo, lagrede gjenstander eller pågående pakking. Det kan derfor forekomme skjulte forhold som ikke lar seg avdekke under befaringen, og som dermed ikke omtales i rapporten. Før rapporten ferdigstilles, har takstmannen gjennomført en fysisk befaring, hatt en grundig gjennomgang med selger der dette har vært mulig, samt vurdert tilgjengelige dokumenter som kvitteringer, vedlikeholdslogger og annen relevant dokumentasjon. I tillegg forsøker takstmannen etter beste evne å sette denne informasjonen i riktig kontekst, slik at en mest mulig presis tidslinje for tilstand, alder og vedlikeholdsbehov kan etableres. Likevel vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til informasjonsinnhentingen. Derfor kan ikke tilstandsrapporten betraktes som en absolutt fasit, men snarere som en veiledning som gir en helhetlig oversikt over boligens tekniske tilstand. På enkelte punkter er takstmannen prisgitt informasjon gitt av selger eller dokumenter utlevert av kommuner og eiendomsmeglere. Slik boligen fremstår ved visning eller overtakelse, er ofte ikke representativ for møblering og innredning på befaringstidspunktet for tilstandsrapporten. Selger påminnes alltid sin opplysningsplikt, men også interessenter oppfordres til å gjennomføre en grundig vurdering av eiendommen – uavhengig av tilstandsrapporten. Dersom det er forhold ved boligen som er av særlig betydning for kjøper, anbefales det at disse undersøkes grundig.

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer til

Skaustranda 42, 3209 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 250
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Beskrivelse av eiendommen

takst@schau.no eller via SMS til tlf 48048000.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

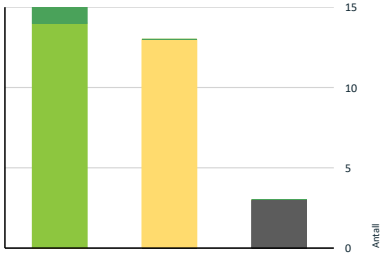
Rekkehus

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

Det foreligger kun fasadetegning og plantegninger for 2.etg. Plantegninger i 1.etg ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

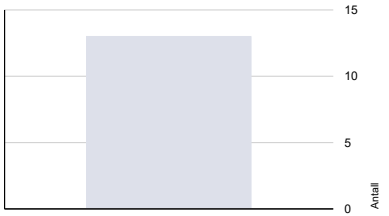
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 1.etg > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1.etg > Dusjbad / vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etg > Dusjbad / vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.etg > Dusjbad / vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.etg > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår oppgitt av selger

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er ikke vurdert grunnet byggets høyde og slakke takvinkel, men det oppgis å finnes banelagt papp/foliemembran på loft. Utover det faktum at over 50% av forventet levetid er medgått, bør det påregnes ytterligere levetid.
TG:IU satt grunnet den minimale kontroll.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål i opprinnelig stand fra byggeår,
Ingen vesentlige negative avvik er registrert, men det skal presiseres at brorparten av rennene er vurdert fra terrengnivå og at det således kan forekomme «ikke optimalt» fall som medfører at løv, barnåler, mose og tilsvarende vil bli liggende igjen.
Snøfangere og stigtrinn på tak er ikke gitt fokus grunnet svært slak takvinkel.

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 15 cm isolasjonsmateriale i kjernen – dette kan ikke konkluderes med absolutt sikkerhet og avvik kan forekomme.

Fasader kledd med stående faspanel som på de mest værutsatte fasader har slitasje i form av tørrsprekker etc.

Brannvegg av pussede blokker mot naboer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell klimatisk slitasje på kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Regelmessig og godt vedlikehold er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Byggets takverk består av sperreløsning med opplegg på bærelinjer og yttervegger. Undertak av OSB-polater. Ingen form for loftstilkomst / tilkomst til takverket.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Rapporten etterspør dokumentasjon, men det er ikke naturlig å forvente at dette foreligger i en bolig av respektive alder.

TG 2 Vinduer

Vinduer fra byggeår. Stedvis noe mindre sprekkdannelser, dog er ikke dette mer enn hva som må forventes etter medgåtte alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over 50% av forventet levetid medgått.

Intet utskiftningsbehov, men oppgraderinger må på sikt forventes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Enkeltfløyede terrassedører på soverom og stue i 2.etg, samt i stue 1.etg. Normalt greit fungerende, slitasje som forventet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over 50% av forventet levetid medgått.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Intet utskiftningsbehov, men oppgraderinger må på sikt forventes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utenfor stue i 1.etg finnes en ca 46kvm stor terrasseplatting som er oppgitt utvidet/bygget i 2019. Gulvdekke av beisede, impregnerte bord over bjelker fundamentert til grunn. Skjermvegg med vedlikeholdsbehov mot naboer, samt åpent rekkverk i front. Rekkverkshøyde ikke gitt fokus da terrassen ligger på terrengnivå.
Det registreres planavvik/skjevhet i terrassen - dette henger sammen med ustabile grunnforhold som videre har gitt sig i terrassens fundamenter. Selger opplever skjevheten som stabil.

9.4kvm stor balkong utenfor boligens 2.etg. Gulvdekke av løse trefliser over plastfliser, samt videre ligger over underliggende tettemembran. Plasseringen av sluk er ikke på gulvets laveste punkt, og således vil det danne seg vanndammer under treflisene. Det opplyses at borettslaget er i prosess for planlegging av utbedring av fallforholdene på balkongene.
Rekkverk av kompositttplater med topprekke i lakkert stål i 91cm.
Montert terrassemarkise med motor.

Utenfor soverom i 2.etg finnes 9kvm stor balkong med relativt slitte trelemmer over underliggende papptekking, Ingen tegn til synlig sluk, ergo forventes det å ha avrenning til utenforliggende tak over carport. Fallet på gulvet er begrenset.
Rekkverk av plass og metall i 90cm høyde.

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

Skjevheter i terrasse på terreng er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Skjevheter er forsøkt kompensert ved nybygg / utvidelse av terrassen. Ønsker ny eier et totalt plant gulv, må konstruksjonen ombygges. Dagens eier har uproblematisk brukt gulvet slik det framstår idag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

Overflater

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

Gulv av laminat, parkett og fliser
Vegger av sparklet og malt gips.
Himling av sparklet og malt gips.

Skaustranda 42, 3209 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 250
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport

Boligen besitter normalt god innvendig standard - slitasjegraden er godt innenfra hva som må forventes i en brukt bolig.

Radon

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

Pipe og ildsted

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

Sotluke i 2.etg oppgis å ha fått montert innvendig stein etter pålegg ved branntilsyn.

I stue 2.etg finnes en Jøtul peisovn med glassfelt i dør plassert over glassplate.

VÅTROM

1.ETG > DUSJBAD / VASKEROM

Generell

Kombinert dusjbad og vaskerom i opprinnelig stand fra byggeår.
Selger opplyser at dokumentasjon fra byggeprosessen finnes i FDV-perm.



1.ETG > DUSJBAD / VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegger av fliser.
Himling av malte plater.

Framstår OK.

1.ETG > DUSJBAD / VASKEROM

Overflater Gulv

Gulv av fliser. Terskeloverhøyde ved dør er isolert sett OK, men ikke tegn til membranoppkant. Derimot er dusjsokkel inn til dusj høyere enn dørterskel.
Det er foretatt hulltaking i dusjsokkel som medfører at vann bør renne inn til sluk.
Gulvet som helhet har ikke tilstrekkelig fall.

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

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG > DUSJBAD / VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

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

Pr byggeår forelå det ikke krav til Uavhengig Kontroll - ergo er ikke dokumentasjon på dette etterspurt, eller forventet å få.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG > DUSJBAD / VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Av installasjoner finnes dusjhjørne, servant med skapinnredning, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, samt toalett.

1.ETG > DUSJBAD / VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon via sentralavtrekk. Tilluftspalte under dørblad.

1.ETG > DUSJBAD / VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt grunnet mangel av tilkomst til vegger bak tappevannsinstallasjoner / våtsoner. Som kompenserende tiltak er det foretatt overflatefuktsøk - ingen negative avvik avdekket.

Vurdering av avvik:
• Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen

Konsekvens/tiltak
• TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsone.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETG > BAD

Generell

Baderom i opprinnelig stand fra byggeår i boligens 2.etg.
Selger opplyser at dokumentasjon fra byggeprosessen finnes i FDV-perm.

2.ETG > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vegger av fliser.
Himling av malte plater.

Framstår OK.

Skaustranda 42, 3209 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 250
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport

2.ETG > BAD

Overflater Gulv

Gulv av fliser. Terskeloverhøyde ved dør er ikke tilstrekkelig, samt ikke tegn til membranoppkant.
Anlagt fall til sluk, dog er omfang av sluk ikke i henhold til faktiske krav. Det sees ingen tegn til at vann har blitt liggende på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det bør vises aktsomhet med vannsøl i rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETG > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

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

Pr byggeår forelå det ikke krav til Uavhengig Kontroll - ergo er ikke dokumentasjon på dette etterspurt, eller forventet å få.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2.ETG > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

2.ETG > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon via sentralavtrekk. Tilluftspalte under dørblad.

2.ETG > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Selger har ikke akseptert hulltaking For fuktmåling i vegg, således er ikke dette utført. Som kompenserende tiltak er det foretatt overflatefuktsøk - ingen negative avvik avdekket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen

Konsekvens/tiltak
• TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsone.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1.ETG > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken beliggende i boligens 1.etasje ble oppgradert med ny innredning i 2023.

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

Innredningen fra HTH har fronter, skrog og benkeplate av foliert Sponkjerne.

Integrerte hvitevarer av samme alder som innredning.

Trykkvannsrør av plast (rør i rør) og avløpsrør av plast – ingen lekkasjer registrert.

Vannstopper og komfyrvakt ikke montert - ikke krav pr byggeår, men krav pr tidspunkt for nytt kjøkken.

Brukstilstanden oppleves god.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETG > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Platetopp med innbygget ventilator har kullfilterfiltrering.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

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.

MERK; Det skal presiseres at det pr TEK-forskrift er godkjent å bruke valgte ventilatorløsning

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

På vegg i bad 1.etasje finnes koblingsskap for rør-i-rør-system. Skapet er drenert til rom med sluk – dette medfører at prinsippet med systemet ivaretas i skapet ved en eventuelle lekkasje.

Det registreres på kjøkken å mangle overgangsstrømpe fra varerør til trykkvannsrør – dette er en typisk mangel ved slike anlegg og kan i praksis medføre at rør-i-rør-systemets tiltenkte funksjon ikke ivaretas korrekt.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Skaustranda 42, 3209 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 250
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 **Avløpsrør**

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

TG 1 **Ventilasjon**

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

I uteboder bør det anlegges forbedret ventilering / gjennomtrekk.

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 i opprinnelig stand fra byggeår. El.bil-lader montert.
Selger oppgir at ingen arbeider ved anlegge er utført som ufaglært egeninnsats.
Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja, oppgis å foreligge
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

Tilstandsrapport

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 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk 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 - nytt.
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?
Nei

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

Undertegnede har ikke oversikt over grunnforholdene for eiendommen, men det forventes å være marine avsetninger.
For deler av området er det kjent å være svekkede grunnforhold som stedvis har gitt setningsproblematikk.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Selger opplyser at bygget er fundamentert via byggets støpte betongdekke/dragere via stålpeler til fast fjell. Denne løsningen er valgt med bakrunn i

Skaustranda 42, 3209 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 250
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport

ustabile grunnforhold i området, noe som kan sees i form av massesetninger inn mot ringmur / under terrasse etc.

Basert på det innvendig tilgjengelige er det ikke registrert større setningsproblematikk i bygget, noe som ei heller er å forvente basert på peling, men noen riss i mur er registrert.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekkene er mer som riss å anse - omfanget er begrenset.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.
Alle rørføringer er i opprinnelig stand fra byggeår - og det bør forventes godt resttid hensynstatt statistisk forventet levetid.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

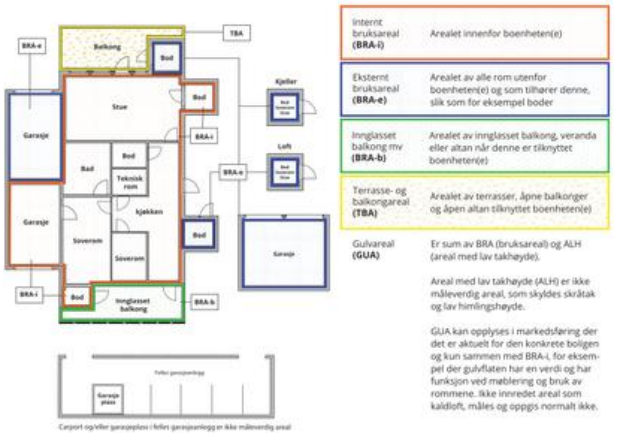
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Skaustranda 42, 3209 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 250
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg	61	10		71	46
2.etg	53			53	18
SUM	**114**	**10**			**64**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Dusjbad / vaskerom	Utebod 1, Utebod 2	
2.etg	Stue, Soverom, Bad, Garderobe		

Kommentar

1.etg
Entrè: 6.6kvm
Stue og kjøkken: 40kvm
Soverom: 7.8kvm
Dusjbad / vaskerom: 5kvm

Utebod1: 5.2 kvm
Utebod2: 4.4 kvm

2.etg
Stue: 30kvm
Soverom1: 13kvm
Garderoberom: 3.5kvm
Baderom: 5kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger kun fasadetegning og plantegninger for 2.etg. Plantegninger i 1.etg ikke vurdert.

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, oppussing av nytt kjøkken inkludert gulvvarme, fjerning av vegg erstattet med bæredrager, samt ny innredning og tilhørende installasjoner

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	114	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Einar Schau	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	130	250		0	1166.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Skaustranda 42

Hjemmelshaver
Dahl Thor AS, Thorshavn Lamellhus Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/THORSHAVN LAMELLHUS BORETTSLAG	991956468			Rodahl Fredrik André Elgvin, Betten Hanne Kalvøy

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
7

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
36 700 000	2008

Skaustranda 42, 3209 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 250
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	
2	10.04.2025	

Skaustranda 42, 3209 SANDEFJORD
Gnr 130 - Bnr 250
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rodahl, Fredrik A Elgvin	9578-5999-4-2471128	2025-04-06 11:07:27
Betten, Hanne Kalvøy	9578-5997-4-2723923	2025-04-06 11:07:58

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
6. apr. 2025

Oppdragsnummer
40-0032/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skaustranda 42, 3209 SANDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Sandefjord

Selgere
Fredrik André Elgvin Rodahl, Hanne Kalvøy Betten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2018

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: 9866563
Forsikret i: Storebrand

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: Forrige eier - satt opp skyvedør for dusj (ukjent dato) Bygg og Maskin - monterte armatur og sluk (ukjent dato) Karl J. Svensen AS - byttet toalett, oppe og nede. (2021) Egen innsats - lagt nye silikonfuger i dusjen. (2025)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og Maskin - monterte armatur og sluk for forrige eier, ikke oppgitt tidspunkt, men før 2018.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og maskin AS var totalentreprenør da det ble originalt bygget i 2007

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jo Tellefsen - satt opp ekstra bod og utvidet carport (under forrige eier, ukjent dato) Tønsberg blikk og montasje AS - byttet/reparerte pipehatter (2020) Egeninnsats - bygget terrasse på vestsiden (2019). Satt opp skjermingsvegg utenfor inngangsparti (2023).

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: Under forrige eier: Skagerak nett - Tilsyn av det elektriske anlegg og sikkerhetskontroll (2010, meldt av forrige eier, har ikke sett samsvarserklæring) PEC - sjekket og utbedret el-anlegget (2017) Sandefjord Elektro AS - Satt inn elbillader (2020) - Elarbeid ved renovering kjøkken og varmefolie i kjøkken/stue 1.etasje. (2023) - Nye termostater, lamper på kjøkken og fotocelle utelys. (2025)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2010 og 2017 i følge forrige eiers egenerklæring.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sandefjord elektro AS (2020)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karl J. Svensen AS - byttet toalett, oppe og nede. (2021)

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: Forlenging av carport/ekstra bod.

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?

Ja

Beskriv: PMH AS - Feilsøking og utbedring vifte til sentralavtrekk. (2024)

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing 1. etg 2023: Nytt kjøkken levert og montert av HTH. Revet vegg og satt inn bærebjelke, utført av Alf Larsen AS. Varmefolie og elarbeid av Sandefjord Elektro. Nytt laminatgulv lagt selv.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Noe svarte prikker på silikonfuger i dusj. Disse har blitt skiftet.

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

Eventuell kommentar: Ingen kjeller. Aludren i carporter må renses årlig - dette gjøres som del av fellesdugnad.

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

Ja

Beskriv: Byggmester har notert feil i drenering på alle verandaer 2.etasje mot vest. Noen andre enheter har hatt vanninntrenging, men ikke denne. Borettslaget planlegger utbedring.

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?

Ja

Beskriv: Fyllingsmassen sank noe de første årene etter at rekkehusene ble bygget, så det er noen sprekker i mur under huset. Huset forøvrig er pælet i fjell og står stabilt.

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

Ja

Beskriv: Noe tilbakeslag i forrige toaletter pga høydeforskjell, dette ble utbedret da nye toaletter ble montert.

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?

Ja

Beskriv: Viften til sentralavtrekket ble ødelagt høsten 2024 grunnet lav spenning på strømnettet i Sandefjord. Dette har blitt fikset.

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: Tilstandsvurdering på balkonger 2. etg mtp drenering, fra byggmester Steinar Gran-Svenningsen (2024).

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport bolig - bygningsteknisk gjennomgang med arealmåling, takstøkonom Hans Petter Olaussen, befaring 03.08.2018

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?

Ja

Beskriv: Det foreligger nabovarsel om søk om bygging på Skaustranda 77 (2023).

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?

Ja

Beskriv: Planlagt utbedring av balkonger på vestsiden for å forbedre drenering.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 40-0032/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Betten, Hanne Kalvøy	2025-04-06	Rodahl, Fredrik A Elgvin	2025-04-06

Identifikasjon: bankID Betten, Hanne Kalvøy

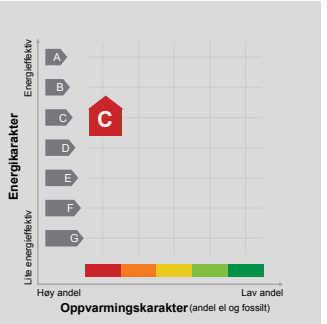
Identifikasjon: bankID Rodahl, Fredrik A Elgvin

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skaustranda 42
Postnummer	3209
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	130
Bruksnummer	250
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19797554
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-105285
Dato	10.04.2025



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)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	114
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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.

Vedtekter

For Thorshavn Lamellhus borettslag med organisasjonsnummer 991 956 468 vedtatt på konstituerende generalforsamling den 01.08.07.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Thorshavn Lamellhus borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Sandefjord kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kronerfemtusen 00/100.

(2) fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at erververt skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom erververt vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2. andre medlemmer med 2. varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av

de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3) salg eller kjøp av fast eiendom,
4) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

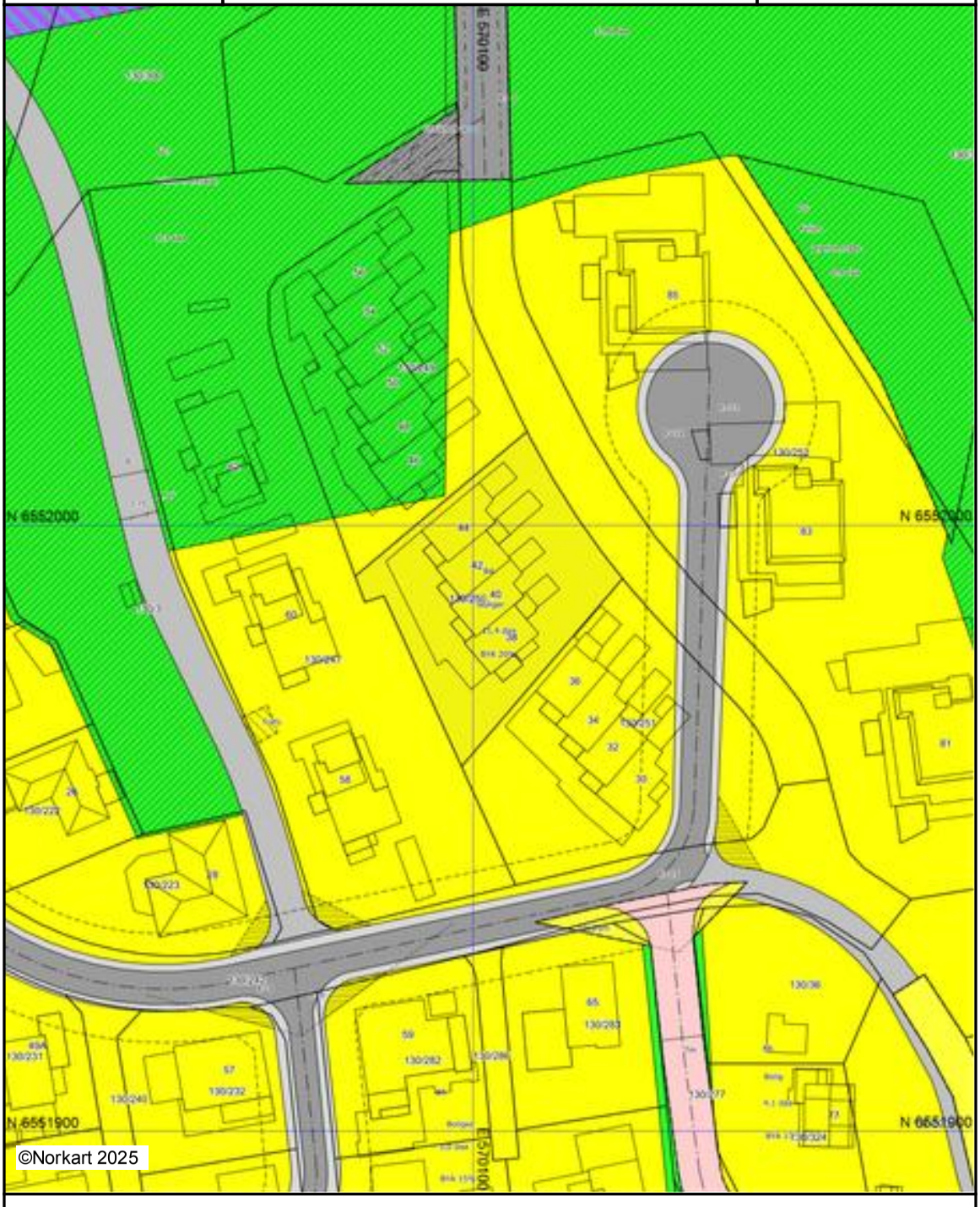
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 130/250
Adresse: Skaustranda 42
Utskriftsdato: 03.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

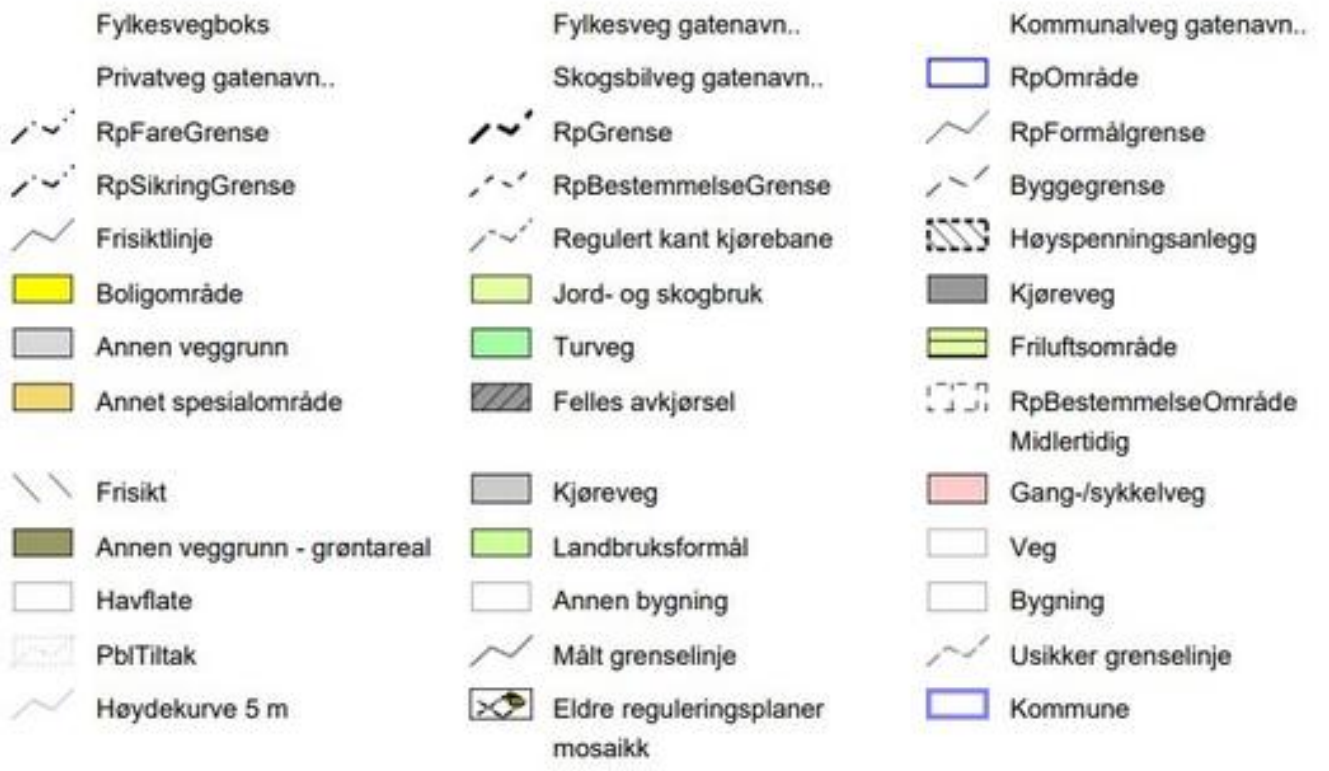
UTM-32



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

Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring



Sandefjord kommune

Ledningskart

Eiendom: 130/250
Adresse: Skaustranda 42
Dato: 03.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Skaustranda 42

Nabolaget Hystad/Lystad - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Store Bergan skole (1-7 kl.) 362 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 410 elever, 25 klasser	5 min 2.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	10 min 5.2 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	12 min 5.7 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Thorøya	4 min

Offentlig transport

Thorøya Linje 01, 04	4 min 0.3 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	8 min 4.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

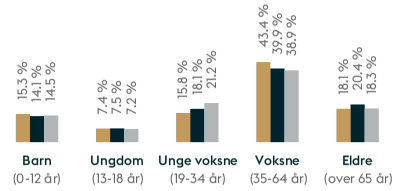
Barnehager

Sole barnehage (0-5 år) 143 barn	16 min 1.4 km
Soltoppen barnehage (1-5 år) 15 barn	21 min 1.9 km
Noahs Ark Solkollen barnehage ... 61 barn	4 min 2.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Thorøya	4 min
Meny Granholmen	19 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hystad/Lystad	1 992	867
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Store Berganhallen	15 min
Ranvik ungdomsskole gymsal	5 min
Team treningssenter	4 min
Pro Gym Sandefjord	8 min

«Et familievennlig område, med gode turmuligheter hele året.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Sandefjord

Jernbanealleen 13, 3210 SANDEFJORD

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

nordvikbolig.no/sandefjord

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

33 47 33 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

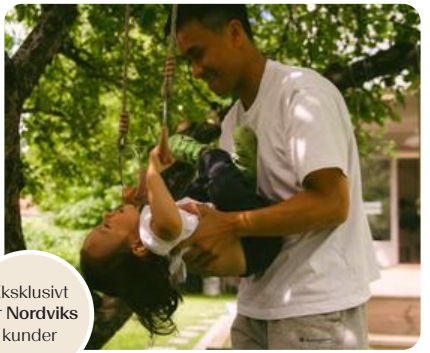
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 40-0032/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skaustranda 42 3209 SANDEFJORD

Betegnelse: Gnr 130, bnr 250 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