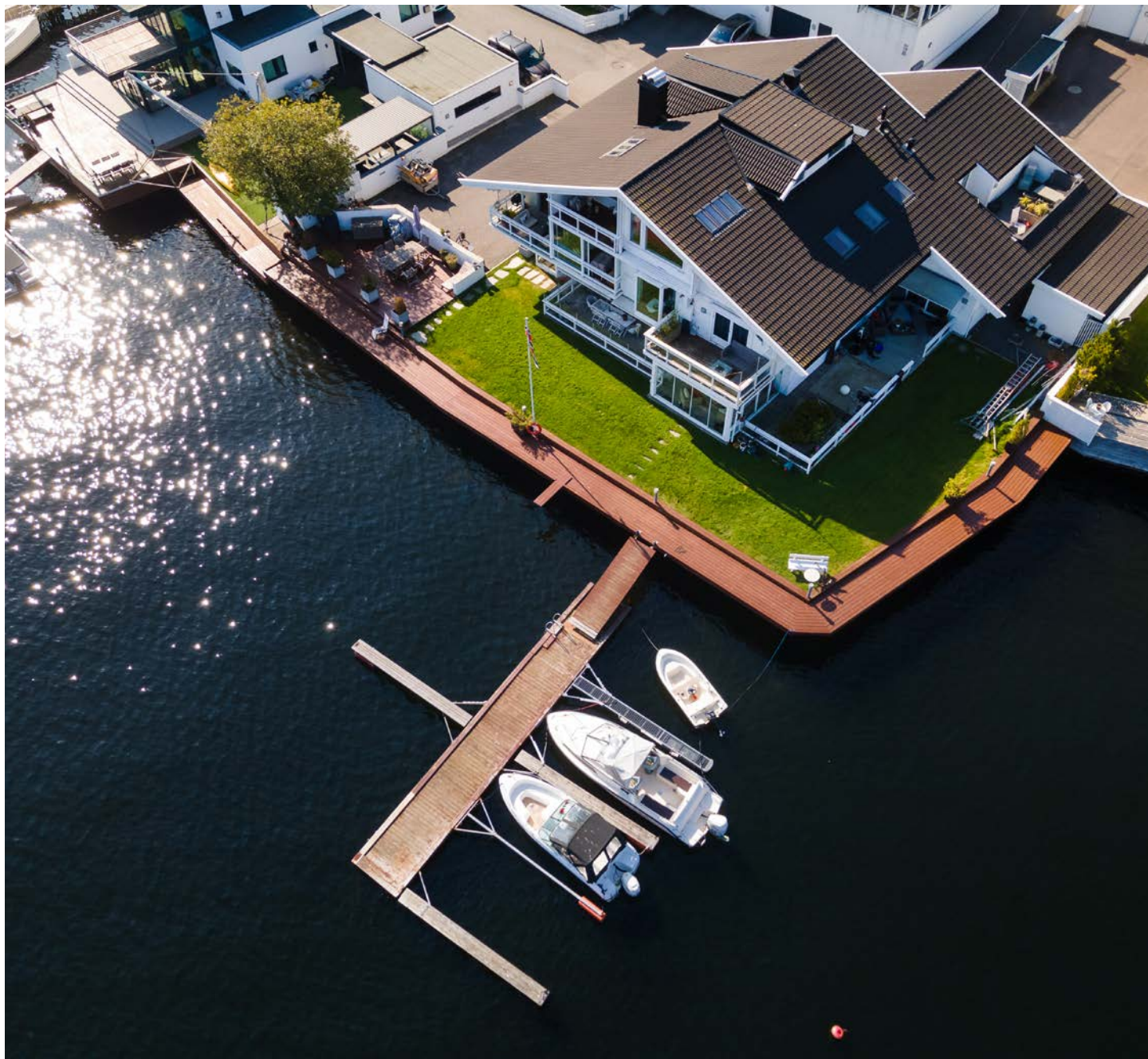


# Ærfuglveien 12A

## HYSTAD



Prisantydning: **kr 4 490 000,-**



**SØRMEGLEREN**



[sormeqleren.no](http://sormeqleren.no)



Leiligheten ligger svært idyllisk til i sjøkanten, i en gate uten gjennomgangstrafikk



Rett utenfor egen dør har man tilgang til nydelig skjærgård, holmer og svaberg

# Lækker 3-r selveier i sjøkanten med 2 båtplasser | Nydelig utsikt og unik sjøkontakt | To balk. (øst og vest) | Parkering

OMRÅDE  
HYSTAD

ADRESSE  
Ærfuglveien 12A, 3209  
SANDEFJORD

Prisantydning  
kr 4 490 000,-

Omkostninger: kr 125 950,-  
Totalpris: kr 4 615 950,-  
Formuesverdi: kr 717 096,-  
Kommunale avgifter: kr 12 030,- per år  
Fellesutgifter: kr 1 331,-

---

BRA-i: 82 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

BRA Total: 87 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1985  
Soverom: 2  
Rom: 3  
Etasje: 3  
Eierform bygning: Eierseksjon  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 987.7 m<sup>2</sup>



**Tor André Selåsdaal**  
Avdelingsleder | Eiendomsmegler

**411 07 374**  
**tor.andre.selasdal@sormegleren.no**

**Sørmeglere AS, avd. Sandefjord**  
Jernbanealleen 27, 3210 Sandefjord  
46 95 30 03  
sormegleren.no

# ÆRFUGLVEIEN 12A

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 128, bruksnummer 464, seksjonsnummer 4 i Sandefjord kommune.

### Areal

BRA - i: 82 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 87 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Ekstern utebod

3. etasje

BRA-i: 82 m<sup>2</sup> Trapperom , Soverom , Gang , Bad , Soverom 2, Stue/kjøkken

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

Tegningene stemmer bortsett fra boden ved kjøkkenet er ikke der og wc er garderobe.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

987.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med gressplen, asfaltert gårdsplass, felles terrasse med sittegruppe i vannkanten.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et stille og rolig og svært attraktivt boligområde bestående hovedsakelig av villa - og småhusbebyggelse samt sjøhus, kun ca 3 km syd for Sandefjord sentrum. Området har en naturskjønn beliggenhet, men likevel nærhet til offentlig kommunikasjon og samt sentrums rike utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Eiendommen ligger plassert helt i vannkanten med brygge og badebrygge praktisk talt rett utenfor egen dør.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Hystadstranda for de som liker sandstrand, og ellers egner badebryggen seg ypperlig for et forfriskende morgen/-kveldsbad. Men leiligheten følger to båtplasser på sameiets brygge, så da har man også umiddelbar nærhet til både svaberg og holmer. Ellers er det kort vei til Granholmen badestrand med yrende liv sommerstid og hvor blant annet Sandefjord Seilforening holder til. Kort vei er det også til Marums flotte natur med oppkjørte skiløyper og lysløype på vinteren. Her ligger også Sandefjords golfbane.

- Servicetilbud -

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet ved Rema 1000 Thorøya, Meny Åsane eller Kiwi Ranvik. Av servicetilbud kan Hvaltorvet kjøpesenter by på over 60 butikker. I Sandefjord vil du finne et rikt utvalg av spennende butikker i et meget kundevennlig sentrum. Herfra går det også daglige avganger med båt til Strømstad, noe som legger til rette for hyggelig grensehandel.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Hystad og ligger kun 2 minutters gange fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 6 min til sentrum, 14 min til Sandefjord Lufthavn, 15 min til Larvik sentrum, 25 min til Tønsberg sentrum og 75 min til Oslo. Eiendommen sokner til Store Bergan barneskole og Ranvik ungdomsskole. Sole barnehage ligger kun 8 min gange fra eiendommen.

### **Adkomst**

Følg Sandefjordsveien (R-303) fra Park Hotel syd mot Hystad. På Lystad/Hystad tar man inn til venstre på Ærfuglveien. Kjør helt ned til bryggen. Leilighetens parkeringsplass er nr 4, og det er her også gjesteparkeringsplass.

### **Bygningssakkyndig**

Takstingeniør Bjarne Henry Johansen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Taket er av betongtaksten, takstein, papp, lekter, sløyfer, takrenner og beslag ble skiftet i 2015/2016. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Pvc Velux takvinduer med 2 lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Det er balkong utenfor soverommet og utenfor stuen. Rekkverket mot sjøen er med pleksiglass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Eiendommen er et dødsbo, og egenerklæringsskjema er derfor ikke besvart da arving ikke har bebodd eiendommen og derfor ikke har førstehåndskunnskap om salgsobjektet.

### **Innhold**

Entré, trappegang, 2 soverom, bod/garderobe, bad, stue og kjøkken. Leiligheten har balkonger mot både øst og vest. Det er utvendig bod på ca 5kvm, én biloppstillingsplass samt to båtplasser som tilhører leiligheten.

### **Standard**

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Bjarne Henry Johansen den 05.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Leilighet i tredje etasje i boligbygg med flere leiligheter med fantastisk plassering med brygge rett utenfor stuedøra. Hele bygget ble renoveret i 2006 i forbindelse med bruksendring fra næring til bolig. Taket er av betongtaksten, takstein, papp, lekter, sløyfer, takrenner og beslag ble skiftet i 2015/2016. Veggkonstruksjonen og kledningen er nok fra byggeår 1985 og har noe flassing på fasaden mot sjøen. Det er råte i kledningsbord på balkongen. Det er også råte i sperren ytterst på taket ved vindskien, denne bør byttes. Sameiets styre har ansvar for vedlikehold av bygningen og dets fellesarealer, dette bekostes av sameierne i fellesskap. Vinduene er malte trevinduer med 2 lags glass. På det ene soverommet er det

vannskader i vindusbelistningen innvendig. Årsaken til dette bør sjekkes. Balkongdørene er ok, men, balkongdøren mot sjøen bør males. På balkongene er rekkverkene 90 cm og for lave i forhold til dagen krav som er 100 cm. Det er ikke krav om å endre dette. På balkongen mot vest er det for stor åpning mellom rekkverk og drager, dette bør utbedres. Innvendige vegger er plater med malt strie, veggene er hele og greie, takene er malte plater. Gulvet i stue og kjøkken er skips gulv av laminat. Gulvet i stuen har en forhøyning på midten og skrår ned på hver side. Det er elementpipe i leiligheten, men ikke montert noen ovn. Trappen opp til leiligheten mangler håndløper på den ene siden. Innvendige dører er solide heltre dører. Badet er trolig fra 2006 med larvikittfliser på gulv og benkelplater. Lister mm går ned mot gulvet og kan suge vann, dette bør utbedres. Innredningen står på gulvet og suger vann, denne har derfor svellet en del. Innredningen bør byttes og løftes fra gulvet. Listen på gulvet i dusjen hindrer evt. lekkasjevann å renne til sluket, her bør det etableres en åpning.

Kjøkkenet er med profilerte dører og Larvikitt benkeplater. Det er noen skader på innredningen og sokkelen som ikke er komplett. Vinskapet står skjevt av ukjent grunn. Varmtvannstanket som står i kjøkkenbenken har ikke forskriftsmessig elektrisk tilkobling, dette bør ordnes. Det er en utvendig bod tilhørende leiligheten.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 (store eller alvorlige avvik)

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er råte i en sperre ytterst på takkonstruksjonen mot sjøen.

TG2 (avvik som kan kreve tiltak)

- Utvendig > Veggkonstruksjon:

- Utvendig > Vinduer: Malingen flasser og det er fuktskade på lister innvendig på lite soverom

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Innredningen står på gulvet og trekker vann og har derfor svellet en del. Skuffer henger og subber på hverandre

- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er noen skader på kjøkkendørene, sokkelen er ikke på plass alle steder, vinskapet heller fremover

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Selger er arving og har ikke selv bebodd eiendommen og heller ikke funksjonstestet hvitevarer eller annet utstyr.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Eiendommen var tidligere et kontorbygg som ble bruksendret til bolig og innvendig renoveret i 2006.

### **Modernisert/Påkostet år**

2006

### **TV/Internett/Bredbånd**

Dette leveres av telenor, og styreleder informerer om at grunnpakke er inkl i fellesutgifter.

### **Parkering**

Leilighetens parkeringsplass er nr 4. Sameiet har også gjesteparkeringsplass. Det medfølger også to båtplasser til leiligheten.

## Diverse

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Boligen er et dødsbo og selger er arving. Selger har ikke selv bebodd eiendommen og har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet og har med det i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysninger i forbindelse med salget. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre en særlig grundig undersøkelse/ besiktigelse.

## ENERGI

### Oppvarming

Leiligheten har pipeløp, men ikke etablert ildsted. Oppvarming via elektrisitet. Det er varmekabler på bad.

### Info strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og har ikke tilgang på info om tidligere strømforbruk.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

## ØKONOMI

### Kommunale avgifter

Kr 12 030

### Kommunale avgifter år

2024

### Formuesverdi primær

Kr 717 096

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 724 966

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## BOENHETEN

### Eierbrøk

18/100

### Felleskostnader inkluderer

Grunnpakke telenor og felles byggforsikring. Styret opplyser at felleskostnader vil øke til kr 1 597,- pr mnd.

fra 01.01.2025.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 331

**SAMEIET**

**Sameienavn**

SAMEIET SJØLYST ÆRFUGLVEIEN 12 A

**Organisasjonsnummer**

991012168

**Om sameiet**

Lite, men vedrevet sameie bestående av 4 seksjoner hvor hver seksjonseier er ansvarlig iht. egen eierbrøk (18/100 for seksjon 4). Sameiet har ingen ekstern forretningsførsel og er ikke pliktig til revisjon. Bygget er forsikret via en fellespolise i sameiet som fordeles til seksjonseiere iht brøk. Videre er grunnpakke TV/ Internett felles og betales via fellesutgifter.

**Forkjøpsrett**

Det er ingen forkjøpsrett.

**Regnskap/budsjett**

Det er budsjettet med en økning i felleskostnader fom 01.01.2025. De nye fellesutgiftene for seksjon 4 vil være kr 1 597,- pr mnd.

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styregodkjennelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

**Dyrehold**

Sameiet tillater som hovedregel ikke dyrehold. Evt. søknad om dyrehold må sendes styret for avklaring før evt anskaffelse.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseier plikter å delta i sameiets avtalte dugnader.

**FORRETNINGSFØRER**

**Forretningsfører**

Kirsti Veløy Nadim

**OFFENTLIGE FORHOLD**

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3907/128/464/4:

08.10.1993 - Dokumentnr: 6493 - Best. om båt/bryggeplass



Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:128 Bnr:281  
Rett til henstillingsplass for en privatbil.  
Med flere bestemmelser  
På samme vilkår som tidl.tgl. i dbnr. 6103/1977 på bnr. 60  
Overført fra: Knr:3907 Gnr:128 Bnr:464  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1993 - Dokumentnr: 6494 - Best. om båt/bryggeplass  
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:128 Bnr:372  
Rett til henstillingsplass for en privatbil.  
Med flere bestemmelser  
På samme vilkår som tidl.tgl. i dbnr.7640/1977 på bnr. 60.  
Overført fra: Knr:3907 Gnr:128 Bnr:464  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Nye vilkår  
Rett til parkering for en privatbil slettes fra denne  
avtalen

-----  
Transport  
Fra: Knr:3907 Gnr:128 Bnr:266  
Til: Knr:3907 Gnr:128 Bnr:372

08.10.1993 - Dokumentnr: 6495 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:128 Bnr:32  
Adgang til brygge  
Med flere bestemmelser  
Rettighetene er tidl. tgl. 06.10.1910 på gnr. 128, bnr. 60  
Overført fra: Knr:3907 Gnr:128 Bnr:464  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1993 - Dokumentnr: 6495 - Best. om båt/bryggeplass  
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:128 Bnr:32  
Adgang til brygge  
Rett til feste av to båter ved bryggen  
Med flere bestemmelser  
Rettighetene tidl.tgl. 10.04.1913 på gnr. 128, bnr. 60  
Overført fra: Knr:3907 Gnr:128 Bnr:464  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2006 - Dokumentnr: 4339 - Erklæring/avtale  
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2006 - Dokumentnr: 4339 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 4  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 18/100  
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.  
Gjelder seksjon nr. 1, 2, 3 og 4

14.10.1993 - Dokumentnr: 6653 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:128 Bnr:60 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:128 Bnr:60 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:128 Bnr:60 Snr:3  
Overført fra: Knr:3907 Gnr:128 Bnr:464  
Gjelder denne registerenheten med flere

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 27.10.2008. Ferdigattesten gjelder bruksendring "Bruksendring m/ fasadeforandring samt 4 boder". At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

27.10.2008.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligformål, naturvern, flomfare og ras/skredfare. Gjeldende plan er kommuneplanens arealdel datert 21.09.2023.

**Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

**Legalpant**

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

**Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ingen boplikt på eiendommen

**Kommentar konsesjon**

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

**Kommentar odelsrett**

Gjelder ikke denne eiendommen

**KONTRAKTSGRUNNLAG****Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

---

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Prisantydning**

Kr 4 490 000

### **Totalpris**

Kr 4 615 950

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 112 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 125 950,-

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

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til kr 45 000,00 inkl. mva. i provisjon.

I tillegg er det avtalt tilrettelegging kr 10.000,-, oppgjørshonorar kr 6.950,-, digital markedspakke kr 24.900,- og visninger kr 900,- pr stk.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 1 000,- i utlegg for sikringsobligasjon og hjemmelsenerklæring.

Totalt kr 88 750,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

### **Selger**

Martine Bjørvik

Emil Bjørvik Kristiansen

**Oppdragsansvarlig**

Tor Andrè Selåsdal  
Avdelingsleder | Eiendomsmegler  
tor.andre.selasdal@sormegleren.no  
Tlf: 411 07 374

**Ansvarlig megler**

Tor Andrè Selåsdal  
Avdelingsleder | Eiendomsmegler  
tor.andre.selasdal@sormegleren.no  
Tlf: 411 07 374

Sørmegleren AS, avd. Sandefjord, Jernbanealleen 27  
3210 Sandefjord  
Tlf: 469 53 003  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

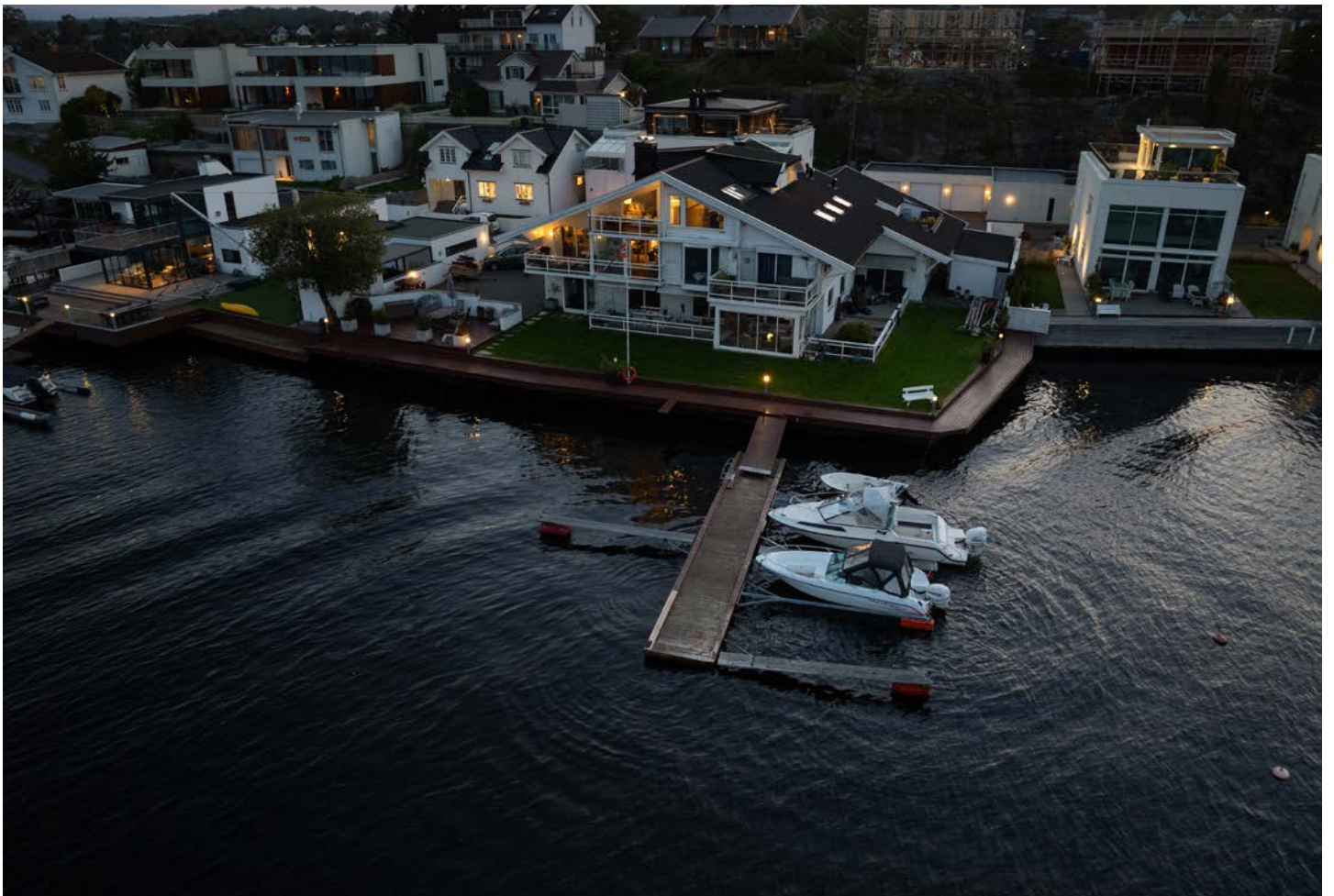
**Salgsoppgavedato**

12.09.2024

---



Velkommen til en hyggelig visning av Ærfuglveien 12A



Velkommen til en hyggelig visning av Ærfuglveien 12A



Leiligheten har en fantastisk utsikt og en helt unik sjøkontakt



Planløsningen er ideell og legger godt til rette for møblering i ulike soner



Flere takvinduer begge retninger bidrar til mye naturlig lys til leiligheten



Det er ikke mange boliger hvor man har denne sjøkontakten





Fra stuen er det utgang til balkong mot øst og sjøen





Flott overbygget balkong mot vest med utgang fra hovedsoverom



Lun og fin overbygget balkong med fantastisk utsikt



Og man kan følge godt med på sameiets brygge og de to medfølgende båtplassene



Leiligheten har to balkonger mot både øst og vest. Her mot sjøen og med et fantastisk skue over fjorden





Kjøkkenet har bl.a. kjø- og frysenskap, stekeovn, oppvaskmaskin og vinskap



Hovedsoverom med utgang til vestvendt balkong





Soverom 2

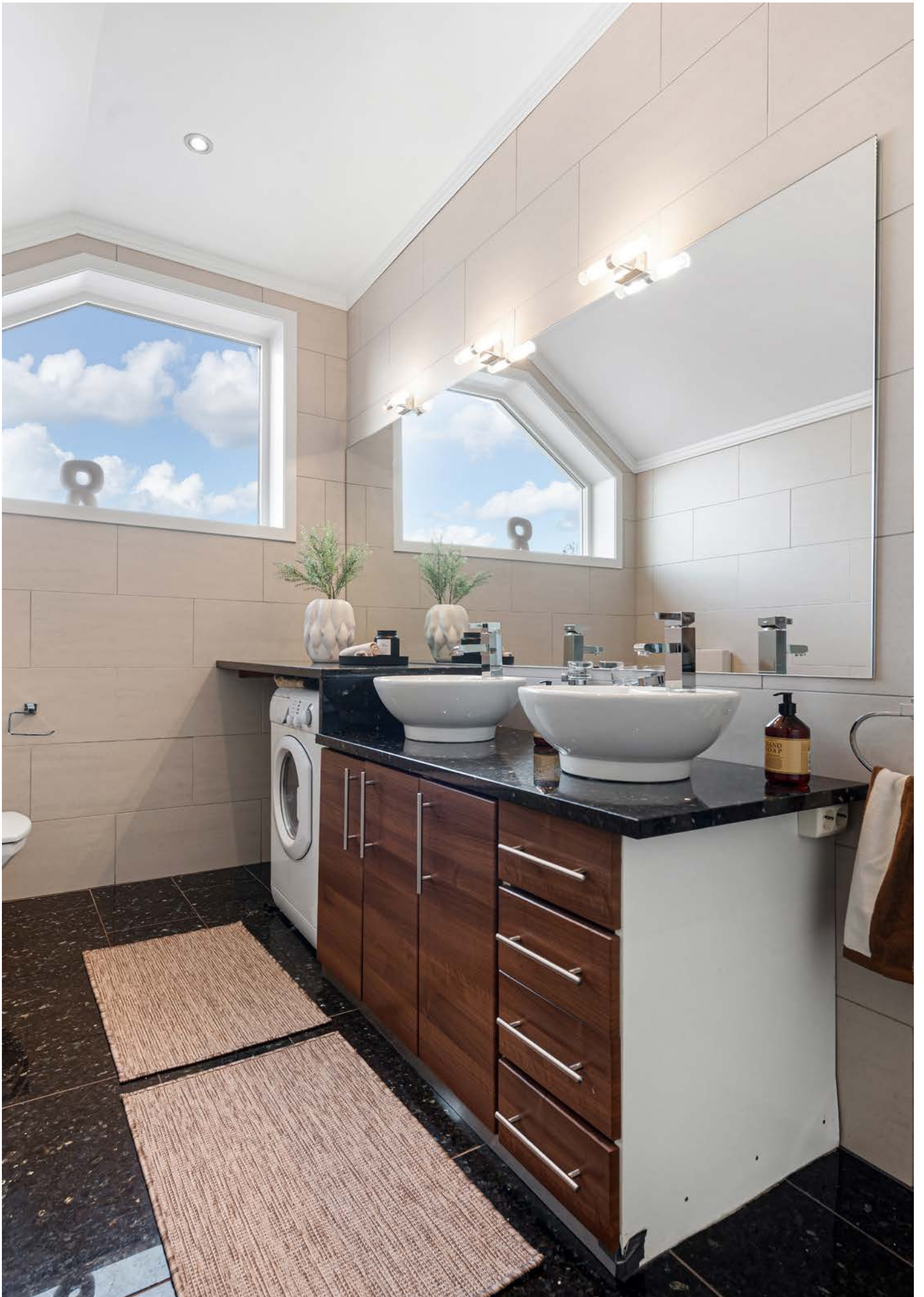


Rommet har skyvedørgarderobe



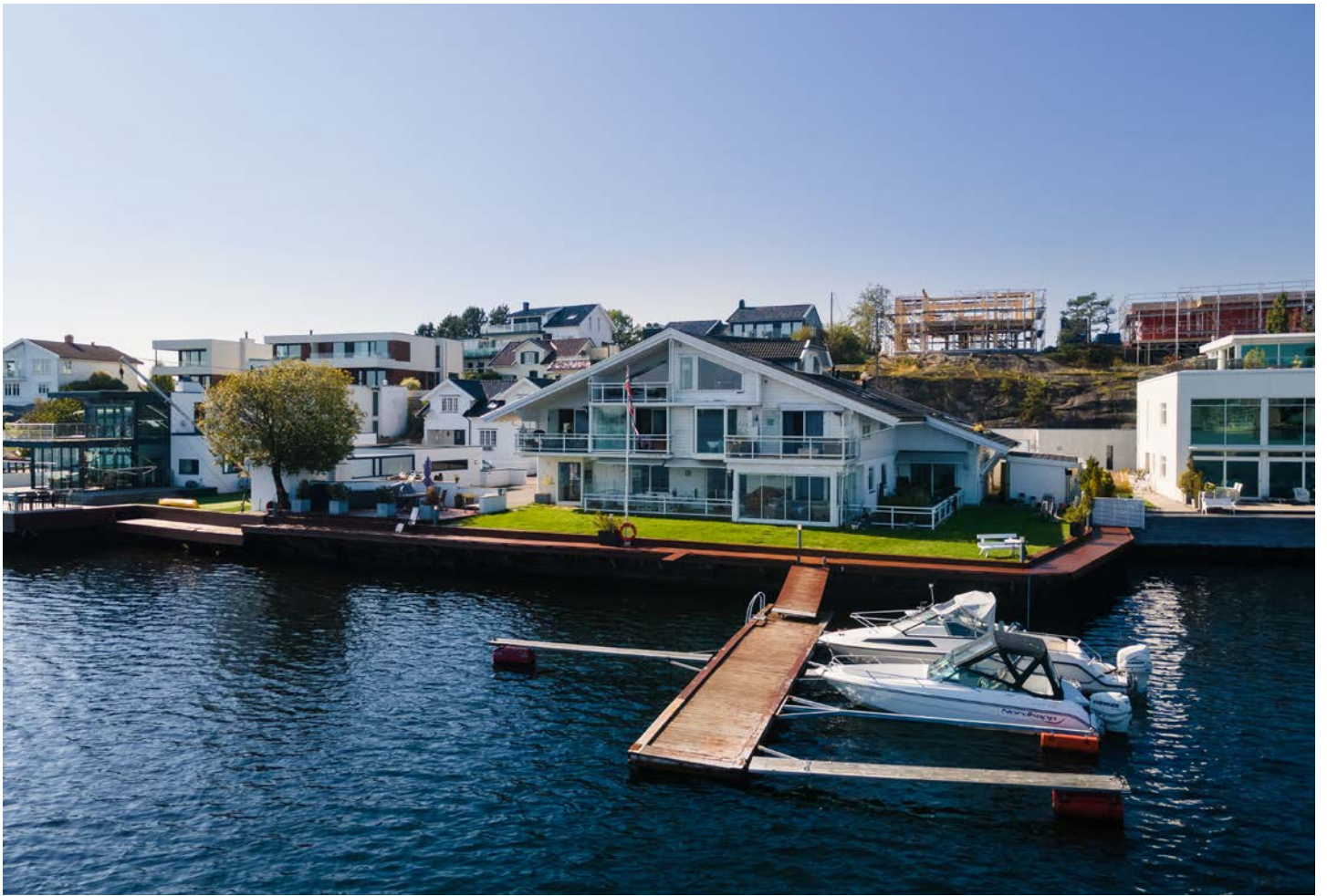
Rommet er innredet med dobbelservant med underskap, toalett, opplegg vaskemaskin og dusjhjørne



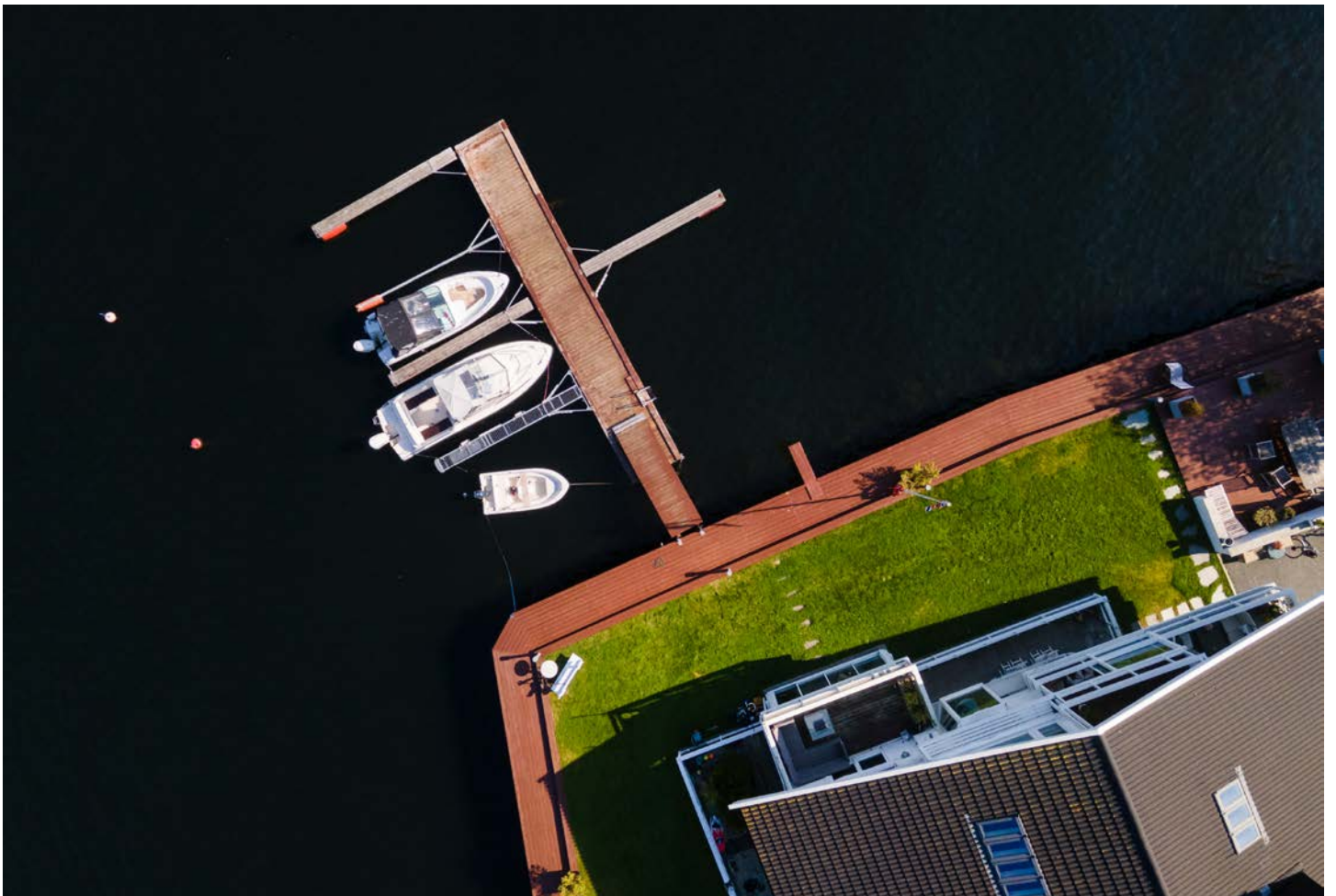




Kveldstid



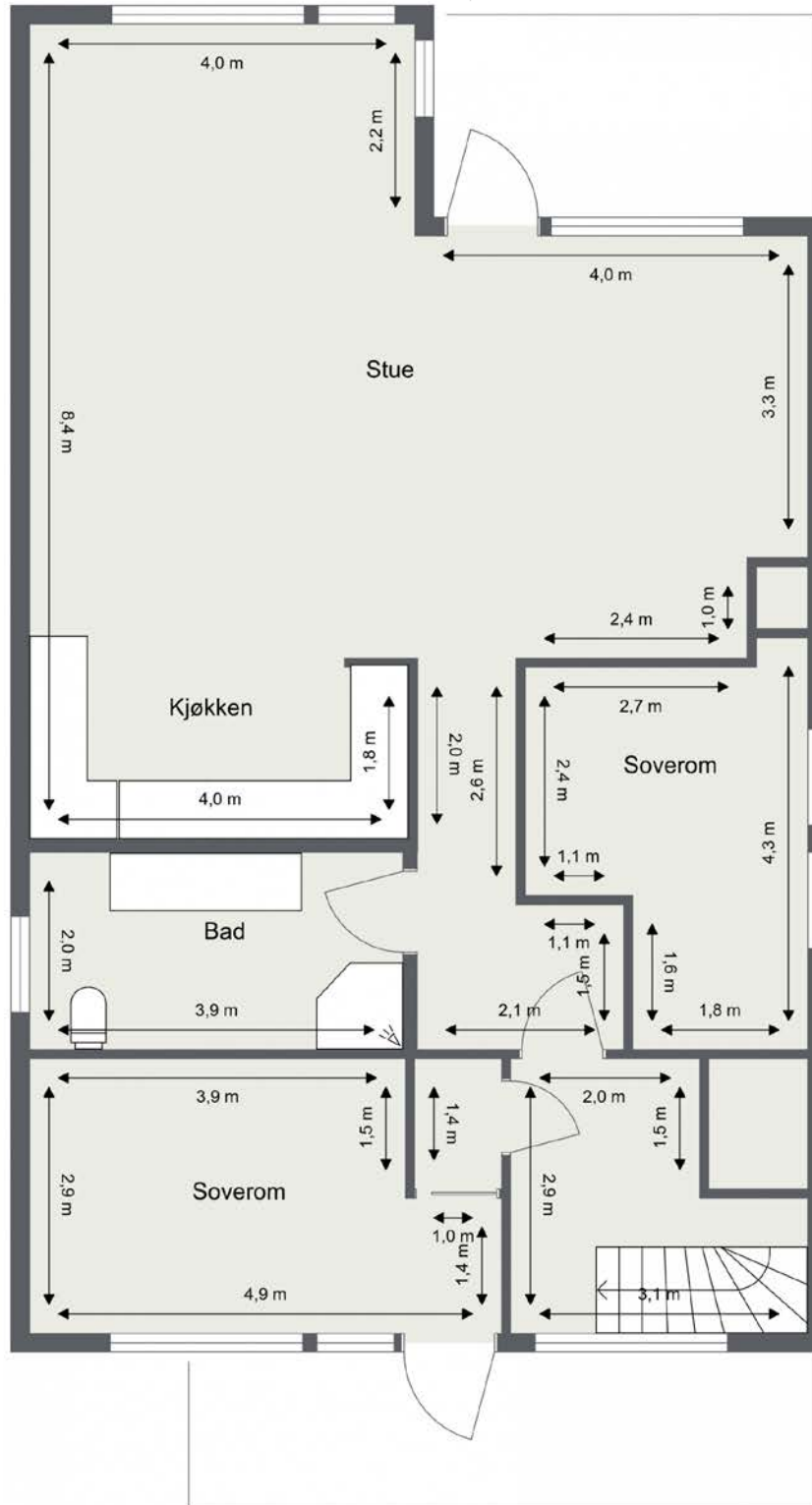
Med leiligheten medfølger to båtplasser



Sameiets fellesareal og uteplass sees til høyre i bildet. Ellers er det hyggelige gangveier på brygga

# Ærfuglveien 12A

## 3. Etasje



Tar forbehold om målavvik og skrivefeil

# Nabolagsprofil

Ærfuglveien 12A - Nabolaget Hystad/Lystad - vurdert av 78 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Hystad Linje 01, 04	3 min 0.2 km
Sandefjord rutebilstasjon Buss, tog	7 min 3.8 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	8 min 3.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	16 min
Siktesøya brygge Linje 282	27.7 km

## Skoler

Store Bergan skole (1-7 kl.) 355 elever, 17 klasser	19 min 1.4 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 26 klasser	25 min 1.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	9 min 4.5 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	10 min 5.2 km

## Ladepunkt for el-bil

Uno-X Thorøya	9 min
---------------	-------

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

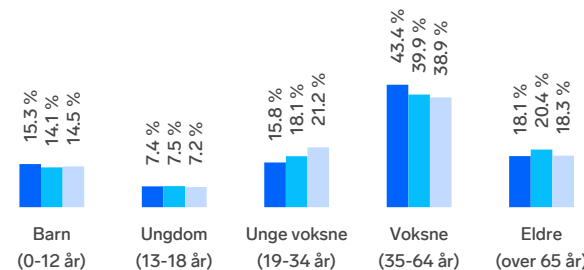
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Sole barnehage (0-5 år) 143 barn	13 min 1 km
Soltoppen barnehage (1-5 år) 15 barn	21 min 1.6 km
Ranvik barnehage (1-5 år) 46 barn	25 min 1.9 km



## Dagligvare

Rema 1000 Thorøya Post i butikk, PostNord	10 min 0.7 km
Kiwi Ranvikskogen PostNord	24 min 1.8 km




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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 89/100

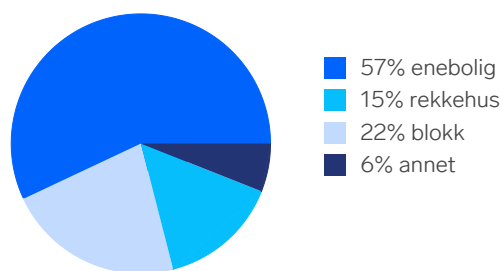
 **Støynivået**  
Lite støynivå 89/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

## Sport

-  Store Berganhallen 21 min   
Aktivitetshall, ballspill 1.5 km
-  Ranvik ungdomsskole gymsal 25 min   
Aktivitetshall 1.9 km
-  Team treningssenter 25 min 
-  EVO Sandefjord Vest 7 min 

## Boligmasse







«Kort vei til sjø og turterreng. Bra infrastruktur med skoler, barnehager og nærbutikker. Kort vei til sentrum, og gode kollektivtransport muligheter.»

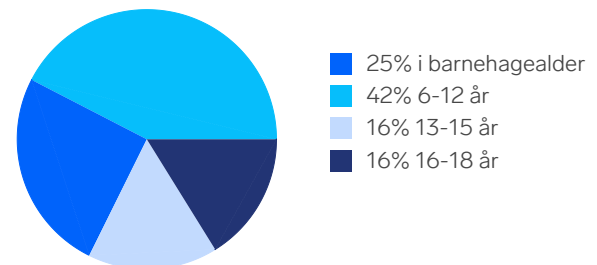
Sitat fra en lokalkjent



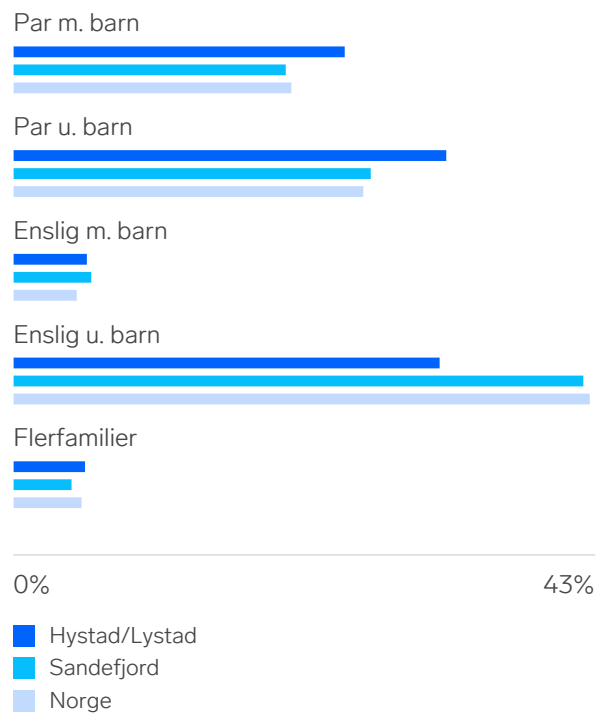
## Varer/Tjenester

-  Hvaltorvet Kjøpesenter 7 min 
-  Gokstad Apotek, Åsane 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

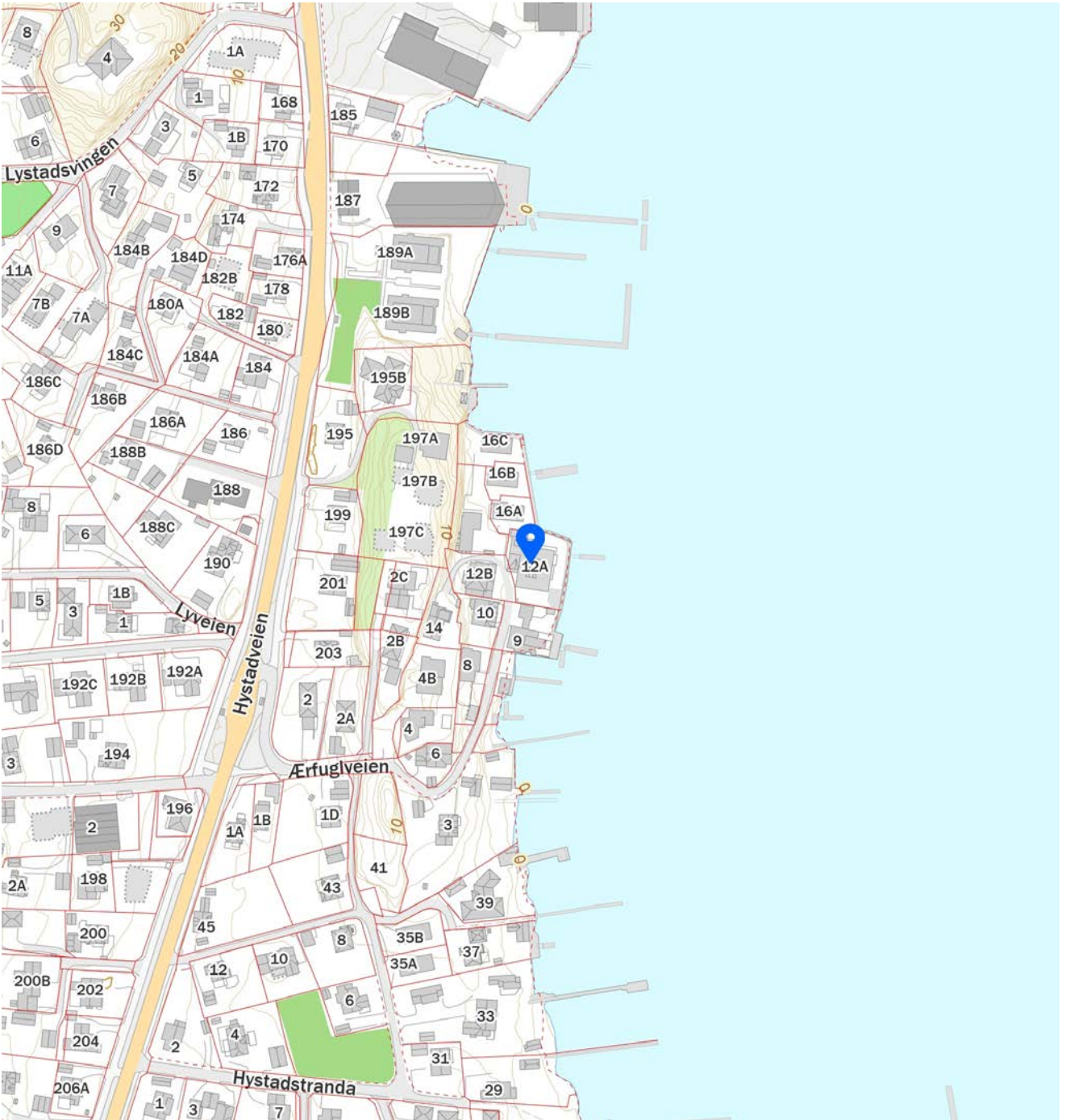


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



# Tilstandsrapport

📍 Ærfuglveien 12 A, 3209 SANDEFJORD

📖 SANDEFJORD kommune

# gnr. 128, bnr. 464, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m<sup>2</sup> BRA-i: 82 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.09.2024

Rapportdato: 11.09.2024

Oppdragsnr.: 22008-1063

Referansenummer: US2840

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen

Vår ref:



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



## Norsk takst

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

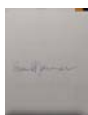


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

### Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen  
Uavhengig Takstingeniør  
bjarnehenryjohansen@gmail.com  
907 67 807



# 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# 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.



### 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



### 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.



### 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.



### 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i tredje etasje i boligbygg med flere leiligheter med fantastisk plassering med brygge rett utenfor stuedøra. Hele bygget ble renoveret i 2006 i forbindelse med bruksendring fra næring til bolig. Taket er av betongtaksten, takstein, papp, lekter, sløyfer, takrenner og beslag ble skiftet i 2015/2016. Veggkonstruksjonen og kledningen er nok fra byggeår 1985, Nymalt i 2021. Malingen flasser på fasaden møt sjøen. Det er råte i kledningsbord på balkongen. Det er også råte i sperren ytterst på taket ved vindskien, denne bør byttes. Sameiets styre har ansvar for vedlikehold av bygningen og dets fellesarealer, dette bekostes av sameierne i fellesskap. Vinduene er malte trevinduer med 2 lags glass. På det ene soverommet er det vannskader i vindusbelistningen innvendig. Årsaken til dette bør sjekkes. Balkongdørene er ok, men, balkongdøren mot sjøen bør males. På balkongene er rekkverkene 90 cm og for lave i forhold til dagen krav som er 100 cm. Det er ikke krav om å endre dette. På balkongen mot vest er det for stor åpning mellom rekkverk og drager, dette bør utbedres. Innvendige vegger er plater med malt strie, veggene er hele og greie, takene er malte plater. Gulvet i stue og kjøkken er skips gulv av laminat. Gulvet i stuen har en forhøyning på midten og skrår ned på hver side. Det er elementpipe i leiligheten, men ikke montert noen ovn. Trappen opp til leiligheten mangler håndløper på den ene siden. Innvendige dører er solide heltre dører. Badet er fra 2006 med larvikittfliser på gulv og benkelplater. Lister mm. går ned mot gulvet og kan suge vann, dette bør utbedres. Innredningen står på gulvet og suger vann, denne har derfor svullet en del. Innredningen bør byttes og løftes fra gulvet. Listen på guvet i dusjen hindrer evt. lekkasjevann å renne til sluket, her bør det etableres en åpning. Kjøkkenet er med profilerte dører og Larvikitt benkeplater. Det er noen skader på innredningen og sokkelen som ikke er komplett. Vinskapet står skjevt av ukjent grunn. Varmtvannstanket som står i kjøkkenbenken har ikke forskriftsmessig elektrisk tilkobling, dette bør ordnes. Det er en utvendig bod tilhørende leiligheten.

## Leilighet - Byggeår: 1985

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Pvc Velux takvinduer med 2 lags glass Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Det er balkong utenfor soverommet og utenfor stuen. Rekkverket mot sjøen er med pleksiglass.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett i ganger og soverom og laminat skipsgulv på kjøkken og stue. Veggene har malte plater med strie under.. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Boligen har elementpipe som ikke er i bruk. Boligen har malt tretrapp. med parkett i trinnene Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med 2 servanter, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Til kjøkkenet er det rør av plast. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Elektrisk anlegg trolig fra ombygging i 2006 Røykvarslere og brannslukkingsapparat

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

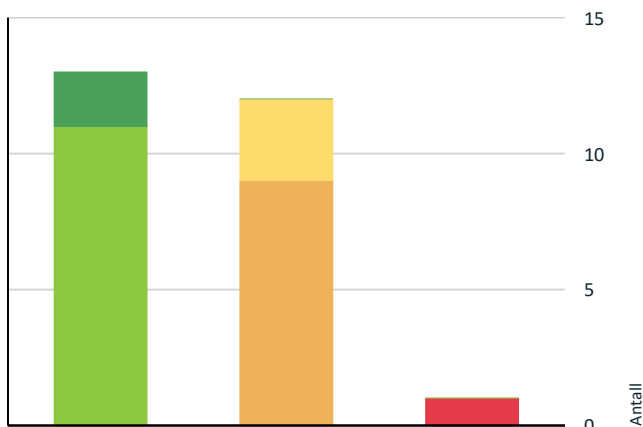
[Gå til side](#)

### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegningene stemmer bortsett fra boden ved kjøkkenet er ikke der og wc er garderobe.

# Sammendrag av boligens tilstand

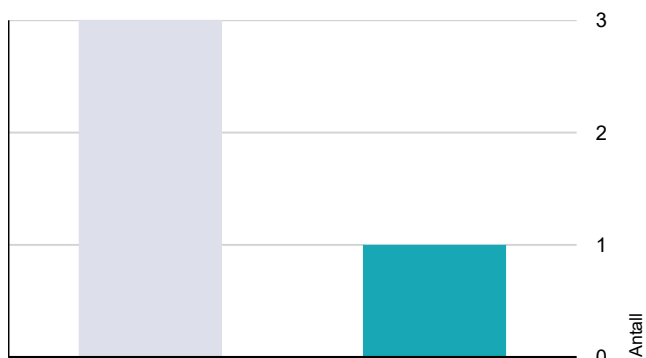
## Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

### Leilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
1985

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Hele bygget ble malt i 2021.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er råte i klednings bord på fasaden og på balkongen ut mot sjøen, malingen flasser på fasaden mot sjøen.

**Konsekvens/tiltak**

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Bord med råte bør skiftes og veggen bør males. Sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold av bygningen.

# Tilstandsrapport



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

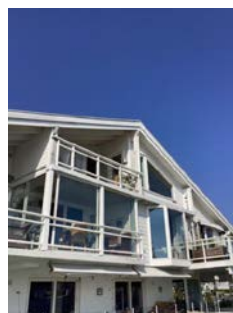
Det er råte i en sperre ytterst på takkonstruksjonen mot sjøen

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Dette er sameiets ansvar og bekostes av sameierne i fellesskap.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. pvc Velux takvinduer med 2 lags glass

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Malingen flusser og det er fuktskade på lister innvendig på lite soverom

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



## TE 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.



## TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong utenfor soverommet og utenfor stuen. Rekkverket mot sjøen er med pleksiglass.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

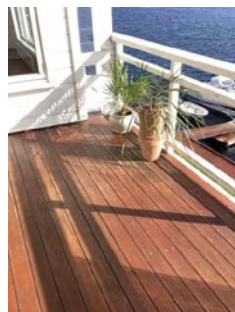
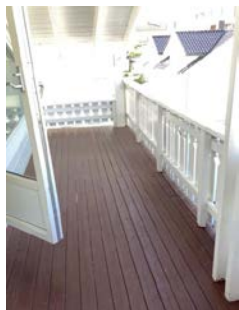
På balkongen utenfor soverommet er det for stor åpning mellom det lave rekkverket og drageren.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



# Tilstandsrapport



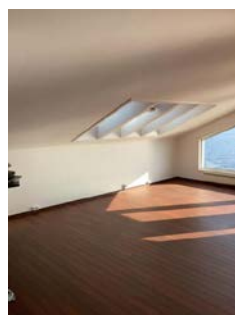
## INNSENDIG

### TE 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett i ganger og soverom og laminat skipsgulv på kjøkken og stue. Veggene har malte plater med strie under.. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er en forhøyning på gulvet i midten av bygget gjennom stuen

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe som ikke er i bruk.



## Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. med parkett i trinnene

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### ETASJE > BAD

## Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er avvik:

Dusjveggenes sokkel på gulvet hindrer evt. lekkasjevann å renne til sluk. Dørbelstningen går helt ned til gulvet og vil kunne trekke vann

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Tiltak:

Lage åpning til sluk. det bør lages avstand fra gulv til listverk.



## ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

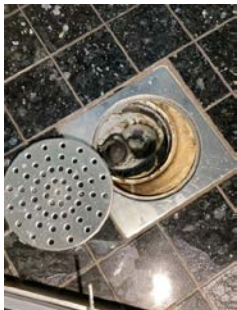
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### 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

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 servanter, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist andre avvik:

Innredningen står på gulvet og trekker vann og har derfor svellet en del.. Skuffer henger og subber på hverandre

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innredningen bør byttes ut og løftes fra gulvet.



## ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gangen. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap og stekeovn.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noen skader på kjøkkendørene, sokkelen er ikke på plass alle steder, vinskabet heller fremover.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Til kjøkkenet er det rør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstill: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



# Tilstandsrapport



## TE1 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 forenklete 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 trolig fra ombygging i 2006

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2006**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. 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?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

8. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. 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**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

# Tilstandsrapport

el-kontroll?

Nei



## TC 1 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukkingsapparat

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



# 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

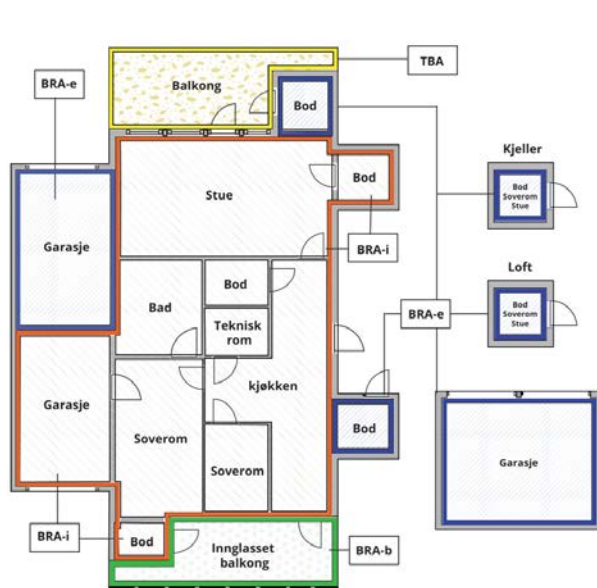
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	82	5		87	15	19	106
<b>SUM</b>	<b>82</b>	<b>5</b>			<b>15</b>	<b>19</b>	<b>106</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>87</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Trapperom , Soverom , Gang , Bad , Soverom 2, Stue/kjøkken		

### Kommentar

Eksternt bruksareal. utvendig bod på ca.5 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegningene stemmer bortsett fra boden ved kjøkkenet er ikke der og wc er garderobe.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	82	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2024	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Martine Bjørvik	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	128	464		4	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Ærfuglveien 12 A							
<b>Hjemmelshaver</b> Kristiansen Cato							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet beliggende i sjøkanten i etablert boligområde

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. plen, asfalt,

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Annet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/US2840>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Egenerklæring

Ærfuglveien 12A, 3209 SANDEFJORD

02 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse

Ærfuglveien 12A

Postadresse

Ærfuglveien 12A

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Arvet august 2024

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 31351035

## Informasjon om selger

Hovedselger

Hagen, Martine Bjørvik

## Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringseskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringseskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Egenerklæring

---

**A.1** Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Vet ikke

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94000809**

# Egenerklærings skjema

Name

Hagen, Martine Bjørvik

Date

2024-09-02

Identification

 Hagen, Martine Bjørvik



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

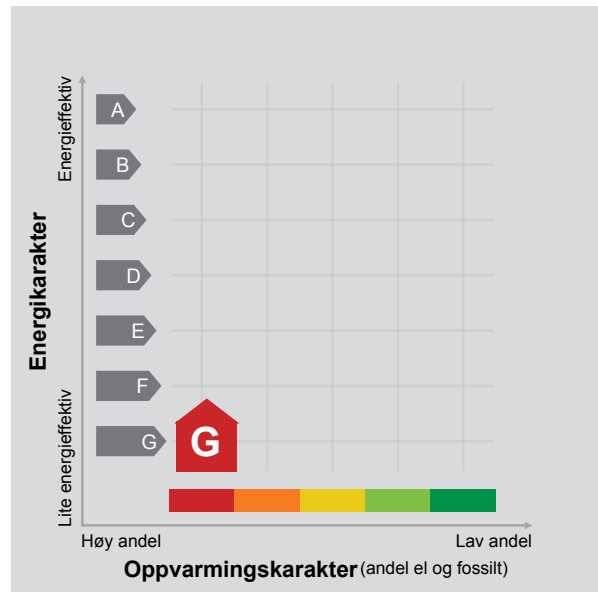
Hagen, Martine Bjørvik

02/09-2024  
20:08:52

BANKID

# ENERGIATTEST

Adresse	Ærfuglveien 12A
Postnummer	3209
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	464
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	8158630
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-22224
Dato	09.09.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

**- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning av**

**- Slå el.apparater helt av**

**tiltak for å forbedre mekanisk ventilasjon**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1985
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	82
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 3: 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 4: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

### Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

### **Tiltak 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: 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. Kjøøl - 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs**

### **Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 21: Montering tetningslister**

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



Byggmester Stefan York Bentzen  
Unnebergveien 21

3239 SANDEFJORD

Deres ref.:

Deres brev av :

Vår ref.: (Oppgis ved svar)  
06/962-14/GNR 128/464

Dato:

27.10.2008

**STEP PROSJEKTUTVIKLING AS, ÆRFUGLVEIEN 12 B, GNR 128/464**  
**FERDIGATTEST**

Arbeidets art: Bruksendring m/fasadeforandring samt 4 boder

Ansvarshavende: Byggm Stefan York Bentzen

Tiltakshaver: Step Prosjektutvikling AS Vesterøyveien 54, 3219 her

I samsvar med plan- og bygningslovens § 99 er det anmodet om ferdigattest. Det skal ikke være funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av denne ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen. Jfr. Plan- og bygningslovens § 93.

Margrethe Løgavlen  
Bygnings- og arealplansjef

Kaare Jansen  
Avd.ing.

Kopi til: Tiltakshaver

**INNKALLING TIL ÅRSMØTE I SAMEIET SJØLYST  
ONSDAG 9. AUGUST 2023 KL 18.00 PÅ FELLESPLATTINGEN  
(ved dårlig vær trekker vi inn til Kirsti og Espen)**

Saksliste:

1. Åpning og konstituering
  - valg av møteleder
  - valg av referent
  - valg av to medlemmer til underskriving av protokollen
2. Årsberetning 2021/2022
3. Regnskap 2021/2022
4. Innkomne forslag
5. Forslag til budsjett med vedlikeholdsplan .
6. Valg av styre
  - Leder/kasserer
  - Sekretær
  - Medlem
7. Fastsettelse av godtgjørelse for styret.
8. Eventuelt.

VELKOMMEN!

Med vennlig hilsen

Kirsti og Kari

## REFERAT ÅRSMØTE I SAMEIET SJØLYST TORSDAG 6. JUNI 2024 KL 18.00

### Saksliste:

1. Åpning og konstituering
  - valg av møteleder - Kari
  - valg av referent - Kirsti
  - valg av to medlemmer til underskriving av protokollen – Ola og Espen
2. Årsberetning 2023 - Godkjent
3. Regnskap 2023 - Godkjent
4. Innkomne forslag -
  - Bytte av bank? Cato sjekker og snakker med Asbjørn/Kari.
5. Forslag til budsjett med vedlikeholdsplan.  
Forslag, i løpet av 2025:
  - Pipehatt
  - Noe er løst på taket – befaring kr 8.000,-
  - Badetrapp – kr 10.000,-
  - Vindskier mot øst, råte - kr. 10000,-
  - Brygga - kr.10.000,-
  - Frostfri spring på sørsiden.
  - Beis til brygga – kr 4000,-
  - Hvit maling – kr 3000,-
6. Valg av styre
  - Leder/kasserer - Kirsti
  - Sekretær/regnskapsfører - Kari
  - Medlem - Asbjørn og Cato
7. Fastsettelse av godtgjørelse for styret.  
Det utbetales ingen godtgjørelse
8. Eventuelt  
  
Vedtak:
  - Vi legger på 20% på fellesutgifter fra 01.01.2025. Ved ekstra utgifter tar vi ekstra innbetaling.
  - Vestfold kobber og blikk sjekker opp det løse på taket, samt pipehatt. Kari og Ola tar ansvar.
  - Badetrapp – Cato ordner, i år.
  - Brygga – Cato/Espen innkaller til dugnad. Vi spør også Gøran.
  - Kari/Ola sjekker opp kostnader ifht vannkran.
  - Beis og hvitmaling kjøpes inn nå

- Skal vi gjøre noe avtale med Gøran ifht evt snømåking neste år. Freseren er god, men ikke ifht den store haugen som fylte både parkeringsplass og vei.  
Vedtak: Vi gir ham en påskjønnelse for alt han hjelper oss med. Kirsti Vipps'er kr 1000,-

Sandefjord, 06.06.2024

Ola Fjeld  
sign.

Espen Nadim  
sign.

# SAMEIEKONTRAKT FOR ÆRFUGLVN 12A, SEKSJON 1-4

## SAMEIET SJØLYST

1.0

G.nr 112,b.nr 464 i Sandefjord kommune består av 4 eierseksjoner, samt fellesareal.

2.0

Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser og administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg med utstyr m.m.

3.0

Hver seksjon har rett til en båt plass på østvendt brygge. Seksjonseierne har ikke rett til fremleie av denne båt plassen.

Seksjon 1 skal på sikt ha mulighet til å benytte deler av sitt areal i vestre del av bygningen til garasje.

Denne avtalen er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseierne som berøres av endringen skriftlig samtykker i dette.

4.0

Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sine seksjoner med tilhørende fellesarealer og utearealer. Hver seksjon skal disponere en utvendig bod.

Sameierne er forpliktet til å følge husordensregler som styret til en hver tid måtte fastsette.

5.0

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige.

Alle fellesutgifter knyttet til eiendommen skal dekkes av kasserer og fordeles forholdsmessig på sameierne i henhold til eierbrøken. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales kvartalsvis a konto forskuddsbeløp på sameiets konto, dog skal hver seksjon selv betale alle gebyrer for vann/avløp og renovasjon. Unnløstelse av betaling av fellesutgifter er å betrakte som grovt mislighold og kan medføre krav om fraflytting/salg av seksjonen.

Vedlikeholdsutgifter vedrørende teknisk anlegg som bare er til nytte for, eller brukes av den enkelte seksjonseier, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier. Bygningsforsikring betales av sameiet. Hver enkelt seksjonseier har ansvar for sin egen innboforsikring.

#### 6.0

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Vedlikehold av fellesarealet, anlegg og utstyr, skal besørges og bekostes av sameierne i fellesskap. Utvendige arrangementer på bygningen så som markiser o.l må godkjennes av styret før eventuell oppsetting kan finne sted. Det indre vedlikehold av seksjonene er de respektive eieres ansvar. Innvendige forandringer er tillatt i den grad disse ikke kan komme i strid med gjeldende byggeforskrifter eller endre/påvirke bærende konstruksjoner.

#### 7.0

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer som velges av sameierne for 2 år av gangen. Styret velger selv sin leder. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av leder og ett styremedlem. Styret forestår alt som knytter seg til den ordinære drift av eiendommen og påser at seksjonseierne innbetaler kvartalsvise a konto-beløp til dekning av fellesutgiftene.

#### 8.0

Det skal holdes årsmøte hvert år innen utgangen av mars etter forutgående innkalling med 14 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret finner det nødvendig eller en av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig angir de saker som ønskes behandlet. Innkalling skjer som for vanlig årsmøte.

På årsmøtet har sameierne 1 stemme for hver seksjon. Vedtak treffes ved simpelt flertall med unntak som er inntatt i eierseksjonslovens §21,2. Og 3.ledd. En sameier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt. For å fatte gyldig vedtak må minst 3 av sameierne være representert på årsmøtet.



På årsmøtet behandles følgende saker:

1. Styrets årsberetning.
2. Revidert regnskap.
3. Forslag til budsjett med vedlikeholdsprogram for neste år.
4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor.
5. Eventuelt.

Saker som behandles under posten "Eventuelt" skal gjøres kjent i innkallingen. Saker som ønskes behandlet under denne post må være meddelt styret 14 dager før årsmøtet.

#### 9.0

Sameiet har panterett i seksjonene til fordel for ubetalte felleskostnader i henhold til eierseksjonslovens §25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som hver for bruksenhet tilsvarer folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Med tilslutning fra de sameierne det gjelder kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterett for krav mot sameierne etter §25, 3.ledd. Ved eventuell misligholdelse har styret etter 14 dagers skriftlig varsel i rekommandert brev rett til å sende fordringen til rettslig inkasso. Dersom en sameier gjør seg skyldig i gjentatte mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 3-tre- måneders varsel i rekommandert brev kreve seksjonen fraflyttet og solgt.

#### 10.0

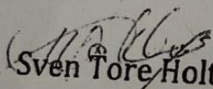
Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet skal avgjøres ved voldgift hvor partene oppnevner hver sin representant, og justitiarius i Sandefjord Tingrett oppnevner lederen. Lederen skal ha kompetanse som dommer. En eventuell voldgiftssak skal gjennomføres etter bestemmelsene i tvistemålslovens kapittel 32.

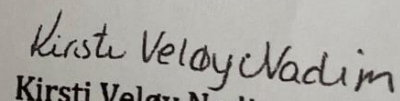
April 2017

### Husregler for SAMEIET SJØLYST, Ærfuglvn 12A

1. Husdyr som hund og katt m.m er ikke tillatt uten sameiets tillatelse. Dette skal opplyses om til megler ved salg av seksjoner.
2. Trappevask fordeles mellom seksjonseierne etter avtale.
3. Seksjonseierne er pliktig til å delta på fellesoppgaver i sameiet og dets fellesareal. Sykdom er lovlig fravær.
4. Parkeringsforhold skal overholdes i forhold til seksjonseiers rettigheter gjennom sameiets tinglyste vedtak. Korttidsparkering kan anvendes ved ledig kapasitet.
5. Utenforstående som har rettigheter på sameiets fellesareal, som f eks båt plass på hevd eller led av disse, må bruke adgang til dette ved bodene mot nord på fellesarealet.
6. Avtalte arrangementer på fellesarealet skal ryddes etter bruk av ansvarlig for dette.

Ærfuglvn, april 2017

  
Sven Tore Holtan

  
Kirsti Veløy Nadim  
styreleder



# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Emil Meyer Halvorsen**  
Rådgiver  
Mob.: 99 24 96 87  
Emilm.halvorsen@sor.no



**Tine Stange**  
Autorisert finansiell rådgiver  
Mob.: 90 67 81 92  
tine.stange@sor.no

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Ærfuglveien 12A, 3209 SANDEFJORD

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**TOR ANDRÉ SELÅSDAL** | Avdelingsleder | Eiendomsmegler | **411 07 374**

**tor.andre.selasdal@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SANDEFJORD** | Jernbanealleen 27 | 46

95 30 03