

Sjøstrand 6

RANVIK



Prisantydning: **kr 2 990 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Velkommen til Sjøstrand 6 og en fin 3-roms leilighet i 13.etg



Fasader er nylig etterisolert, rehabilitert, samt med utvidede balkonger

Tiltalende selveierleilighet i 13. etasje med fantastisk utsikt og svært gode solforhold I Balkong I Heis | Rehabiliterert

OMRÅDE
RANVIK

ADRESSE
Sjøstrand 6, 3209
SANDEFJORD

Prisantydning
kr 2 990 000,-

Fellesgjeld: kr 517 698,-
Omkostninger: kr 88 450,-
Totalpris: kr 3 596 148,-
Formuesverdi: kr 735 672,-
Fellesutgifter: kr 6 733,-

BRA-i: 79 m²
BRA-e: 3 m²

BRA Total: 82 m²
Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1976
Soverom: 2
Rom: 3
Etasje: 13
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Festet
Tomteareal: 3388.6 m²



Tor André Selåsdal
Avdelingsleder | Eiendomsmegler

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

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

SJØSTRAND 6

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 128, bruksnummer 379, seksjonsnummer 131 i Sandefjord kommune.

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

13. etasje

BRA-i: 79 m² Gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

2. etasje

BRA-e: 3 m² Bod

TBA fordelt på etasje

13. etasje

9 m² Balkong

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.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

3388.6 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt med asfalt og grøntareal.

Beliggenhet

Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet på Ranvik, kun 3 kilometer syd for Sandefjord sentrum. Herfra har man kort gangavstand til både skoler, sentrum, dagligvareforretning samt flotte tur- og rekreasjonsområder. Fra eiendommen er det nærhet til populære Hjertnesskogen. Her finnes merkede turstier, gapahuk med bålplass, froskedam m.m. Ellers er det kort vei til Marum som er ideell for turgåing, jogging og sykling m.m. For golfentusiaster byr Sandefjord Golfklubb på 18-hulls golfbane på Marum.

Man kan gjøre unna dagligvarehandelen på Kiwi, samt at populære TEAM-treningscenter også ligger her.

Ønsker du ytterligere servicetilbud har Hvaltorvet kjøpesenter over 60 butikker. I Sandefjord vil du finne et rikt utvalg av spesialforretninger, kafeer, restauranter og parker i et meget kundevennlig sentrum.

Sandefjord fremstår som en idyllisk sommerby med gode restauranter, fjorden, skulpturpark og flotte badeplasser.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Takstingeniør Bjarne Henry Johansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte aluminiums bekledd trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiumsbekledning. Ny balkong i betong med glassrekkverk

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Leiligheten ligger i 13.etg og inneholder:
Gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Utover dette disponerer leiligheten ekstern bod.

Standard

Gang med laminatgulv og malte overflater. Plass til å henge og sette fra seg yttertøy og sko.

Stue med laminatgulv og malte overflater. Utgang til romslig balkong mot vest og nydelig utsikt.

Kjøkken med laminatgulv og malte vegger. Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer.

2 lyse og luftige soverom med laminatgulv og malte overflater.

Baderom med flis på gulvet med varmekabler, malte plater på veggene, flis på vegg i dusjhjørne og malt himling. Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

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 Takstingeniør Bjarne Henry Johansen den 01.07.2024, 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 13 etasje i boligblokk fra 1976 med etterisolert og ny fasade, nye vinduer og nye balkonger. Innvendig har leiligheten forholdsvis nymalte overflater, nyere bad og kjøkken.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Ingen.

TG2:

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Parkering

Parkering på fellesplass utenfor leilighetsbygget. Lademulighet ved naboblokka ifølge info fra forretningsfører.

Forsikringselskap

Landkredritt Forsikring

Polisenummer

30619331

ENERGI**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke kunnskap om strømforbruk.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

ØKONOMI**Info kommunale avgifter**

Dette er inkludert i fellesutgifter

Formuesverdi primær

Kr 735 672

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 795 552

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**

136/10183

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader faktureres månedlig og inneholder: Vaktmestertjenester, kommunale avgifter, byggforsikring, festeavgift, renhold fellesareal, tv/brebånd, regnskap og revisjon.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 733

Andel Fellesgjeld

Kr 517 698

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Kommentar fellesgjeld

Sameiets lån består av to lån.

Nordea: kr 240 237,-.

DnB: kr 37 000 000,-.

Lånet i DnB er avdragsfritt i ett år, og det må derfor påregnes økt felleskostnad når lånet starter nedbetaling. Avdragstiden er satt til 20 år.

Andel fellesformue

Kr 22 752

Andel fellesformue dato

31.12.2023

SAMEIET**Sameienavn**

SJØSTRANDTOPPEN I/S

Organisasjonsnummer

871318182

Om sameiet

Sameiet består av 79 eierseksjoner. Sameiet er forsikret i Landkreditt, og forretningsførsel håndteres av Regnskapskontoret Stokke.

Lånebetingelser fellesgjeld

Långiver: Nordea

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Saldo per 31.12.2023: 240 237,-

Långiver: DNB

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Saldo per 31.12.2023: 37 000 000,-.

Avdragstid etter ett år avdragsfrihet er 20 år.

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i sameiet

Styregodkjenning

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

Vedtakter/husordensregler

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

Dyrehold

Husordensreglene tillater ikke husdyrhold. Unntatt er førerhund, politihund og medisinske grunner (legeattest må fremlegges).

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Regnskapskontoret Stokke AS

Eierskiftegebyr

Kr 4796

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/128/379/131:

07.08.1975 - Dokumentnr: 4979 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 20,000

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTEELSE AV LEIEKONTRAKT

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

03.07.2024 - Dokumentnr: 1653931 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Sørmeglere AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

07.08.1975 - Dokumentnr: 4979 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 20,000

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTEELSE AV LEIEKONTRAKT

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

26.01.1994 - Dokumentnr: 633 - Urådighet

Rettighetshaver: Frølich Hanne

Fnr: 221243 35675

Rettighetshaver: Frølich Knut Henrik

Fnr: 020541 38760

BEGRENSING I RÅDERETT

Forbud mot salg, pantsetting og andre heftelser vedk.grunnen
uten samtykke fra rettighetshavere
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.2004 - Dokumentnr: 5846 - Erklæring/avtale
Avtale om gjensidige rettigheter til parkering m.v. mellom
eierene av gnr. 128, bnr. 103 og gnr. 128, bnr. 379 snr. 11,
12, 21, 22, 23, 24, 25, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 41, 42, 43,
44, 45, 46, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 61, 62, 63, 64, 65, 66,
71, 72, 73, 74, 75, 76, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 91, 92, 93,
94, 95, 96, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 111, 112, 113, 114
115, 116, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 131, 132, 133, 134,
135, 136, 141, 142, 143, 144, 145 og 146
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1976 - Dokumentnr: 2364 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 131
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 136/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 79 SEKSJONER

26.03.1990 - Dokumentnr: 2133 - Reseksjonering
Snr: 131
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 136/10000
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
20.03.2023 Arkivref. 20/35375-4

14.06.2023 - Dokumentnr: 619710 - Reseksjonering
Snr: 131
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 136/10114
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av tegninger
Endring av tilleggsdel

13.03.2024 - Dokumentnr: 1211751 - Reseksjonering
Snr: 131
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 136/10183
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av sameiebrøk
Endring av seksjon
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med

unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 24.05.1977.

Brukstillatelsen gjelder eiendom Sjøstrand 6, gjenstående arbeid:

- Delvis tapet og gulvbelegg i 1-4 etasje.
- Delvis pussing av grunnmur utvendig.
- Godkjennelse av sanitæranlegget.
- Godkjennelse av el-anlegget.
- Godkjennelse av heis-anlegget.
- Godkjennelse av brannvesenet.

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 17.10.2022.

Brukstillatelsen gjelder balkonger til leilighet nr. 4 i alle etasjer, gjenstående arbeid:

- Resterende balkonger og fasader

Midlertidig brukstillatelse datert 08.12.2022. Brukstillatelsen gjelder resterende balkongrekke på fasade mot øst, gjenstående arbeid:

- Resterende balkonger og fasader

Midlertidig brukstillatelse datert 12.04.2023. Brukstillatelsen gjelder for Søstrand 6, gjenstående arbeid:

- Istandsetting av utomhusområder.
- Komplementerende arbeider på fasader.
- Demontering av klatrestilas og generell opprydning.

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

24.05.1977.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Adkomst til eiendommen via privat vei.

Eiendommen er tilkoblet vannmåler.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse, felles parkeringsplass og felles lekeareal, tilhører reguleringsplan Sjøstrand Ranviklia, datert 05.04.1983.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Boligbebyggelse nåværende
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Blå/grønnstruktur, framtidig

Eiendommen ligger innenfor hensynssone ras- og skredfare, bevaring naturmiljø og friluftsliv. Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon

med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter

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 konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på 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 2 990 000

Totalpris

Kr 3 596 148

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 74 750,-

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 88 450,-

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 avvikle 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

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. 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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 42 000,00 inkl. mva. i provisjon.

I tillegg er det avtalt tilrettelegging kr 10.000,-, oppgjørshonorar kr 3.000,-, digital markedspakke kr 23.000,- og visninger kr 1.000,- pr stk.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 79 500,00,- 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

Hans Inge Aashammer
Ruth Lina Bø

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

13.08.2024



Leiligheten inneholder en romslig stue med utgang til balkong, 2 soverom, et pent bad og et separat stort kjøkken



Fra stuen er det utgang til balkong med svært gode sol- og utsynsforhold



Detalj



Pent og praktisk kjøkken med god plass til spisegruppe





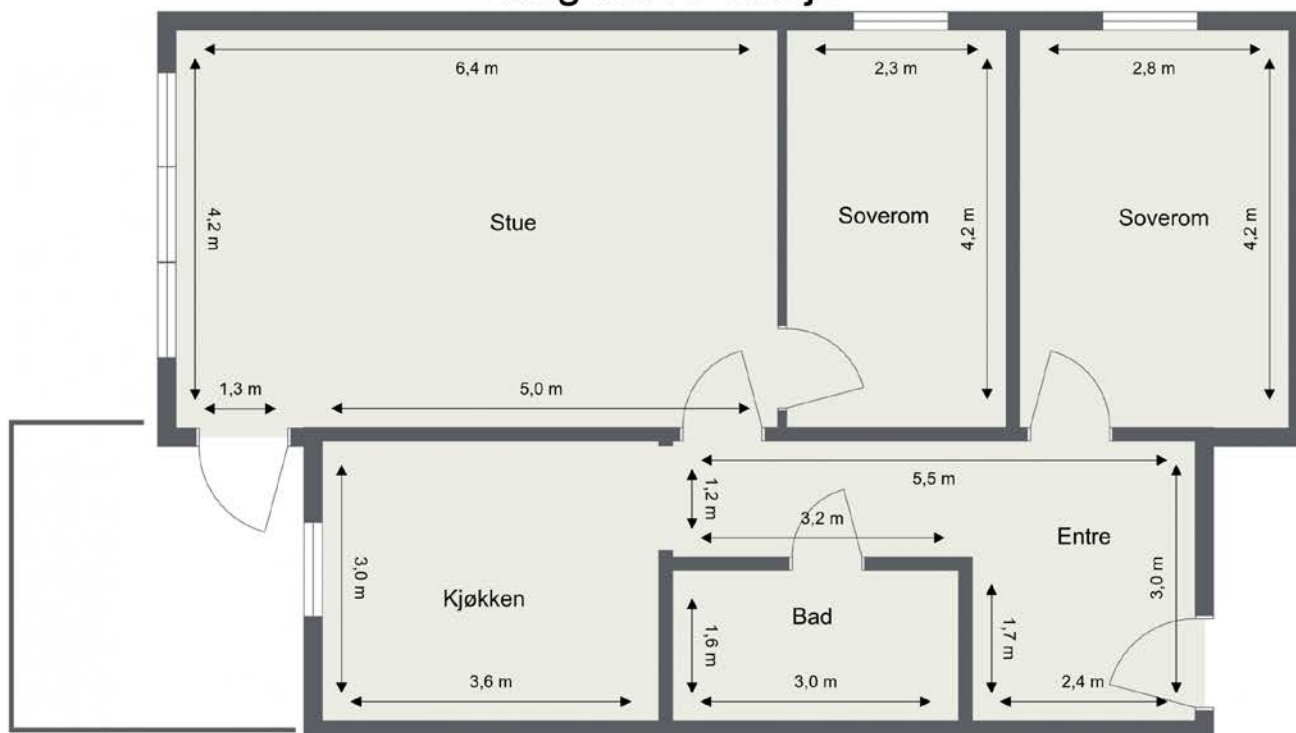
Detalj



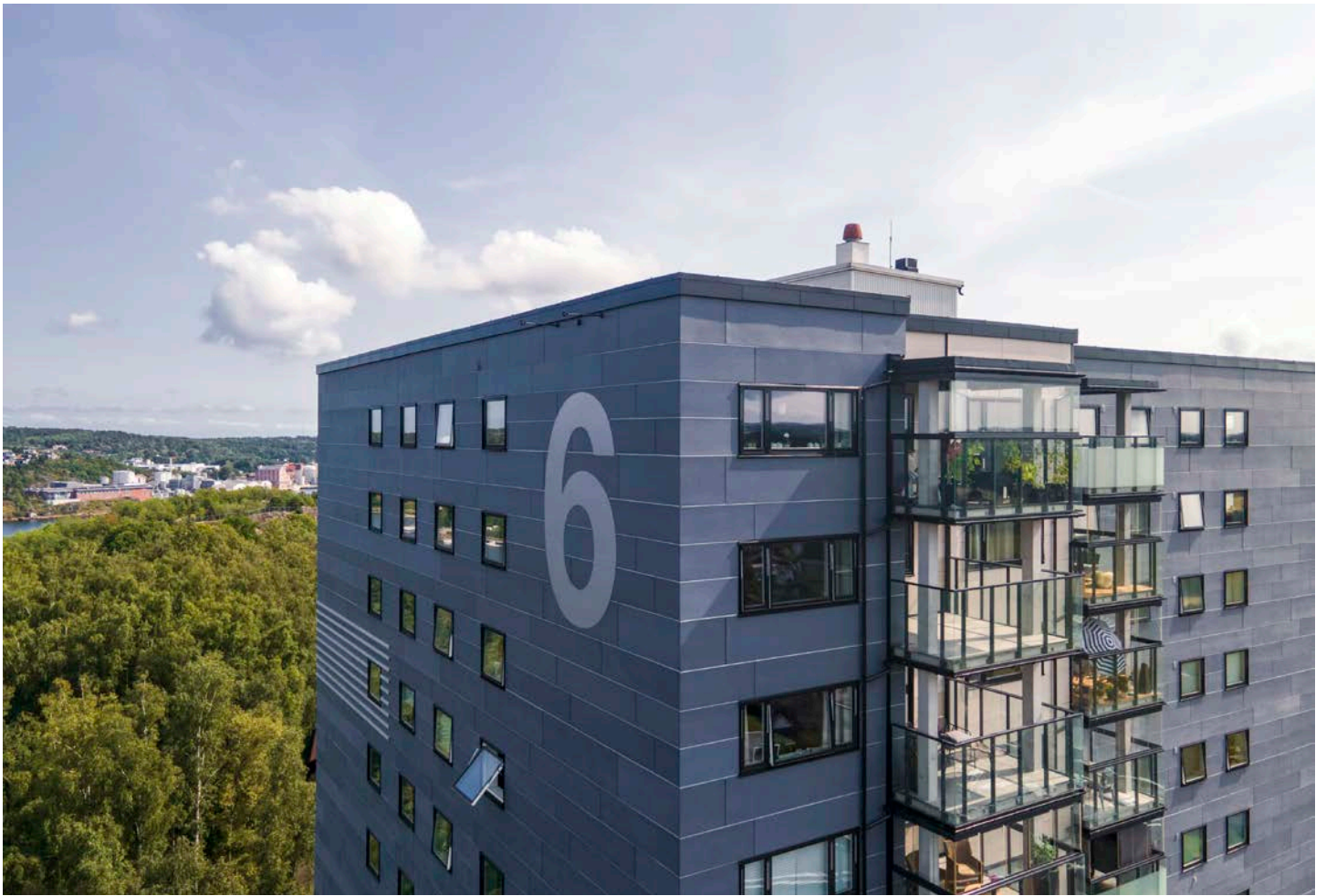
Pent oppusset bad med gulvvarme

Sjøstrand 6

Leilighet 13 etasje



Tar forbehold om målavvik og skrivefeil.



Det er også nye vinduer/balkongdører



Balkongen veder mot vest, men har også utsyn mot syd og nord

Nabolagsprofil

Sjøstrand 6 - Nabolaget Ranvik/Sjøstrand - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Ranvik ungdomsskole Linje 134, 173	5 min	0.4 km
Sandefjord rutebilstasjon Buss, tog	6 min	2.8 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	6 min	3.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	15 min	
Siktesøya brygge Linje 282		27.4 km

Skoler

Virik skole (1-7 kl.) 315 elever, 18 klasser	27 min	1.9 km
Byskolen (1-7 kl.) 327 elever, 24 klasser	5 min	2.3 km
Store Bergan skole (1-7 kl.) 355 elever, 17 klasser	6 min	3.1 km
Sande skole (1-7 kl.) 248 elever, 13 klasser	8 min	3.4 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 26 klasser	7 min	0.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	8 min	3.6 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	9 min	4.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

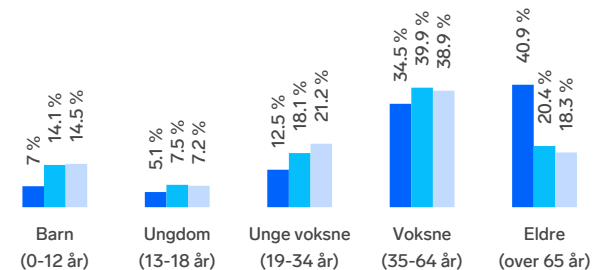
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ranvik/Sjøstrand	1 090	651
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ranvik barnehage (1-5 år) 46 barn	7 min	0.5 km
Soltoppen barnehage (1-5 år) 15 barn	26 min	1.9 km
Solvang barnehage (1-5 år) 90 barn	6 min	2.7 km

Dagligvare


Kiwi Ranvikskogen PostNord	6 min	0.4 km
Rema 1000 Thorøya Post i butikk, PostNord	5 min	2.4 km




Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

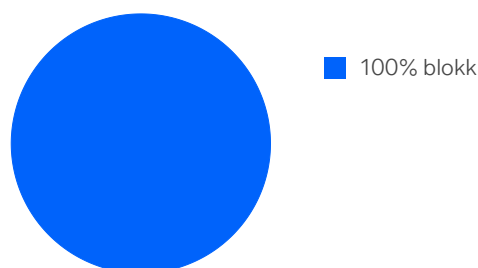
 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

 **Gateparkering**
Lett 88/100

Sport

- | | |
|--|--|
|  Ranvik ungdomsskole gymsal
Aktivitetshall | 7 min 
0.5 km |
|  Virik idrettspark
Fotball | 15 min 
1.1 km |
|  Team treningssenter | 5 min  |
|  EVO Sandefjord Vest | 6 min  |

Boligmasse







«Fint og koselig nabolag, med kort vei til dagligvarer, treningssenter, sentrum, lett tilgjengelighet til buss, skole, barnehage, fotballklubb, osv.»

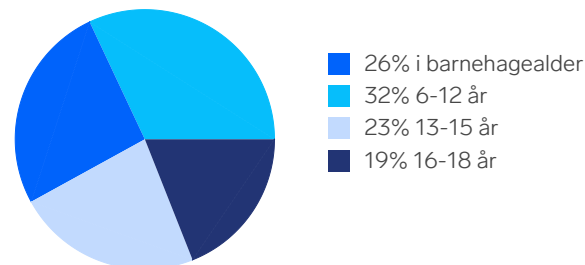
Sitat fra en lokalkjent



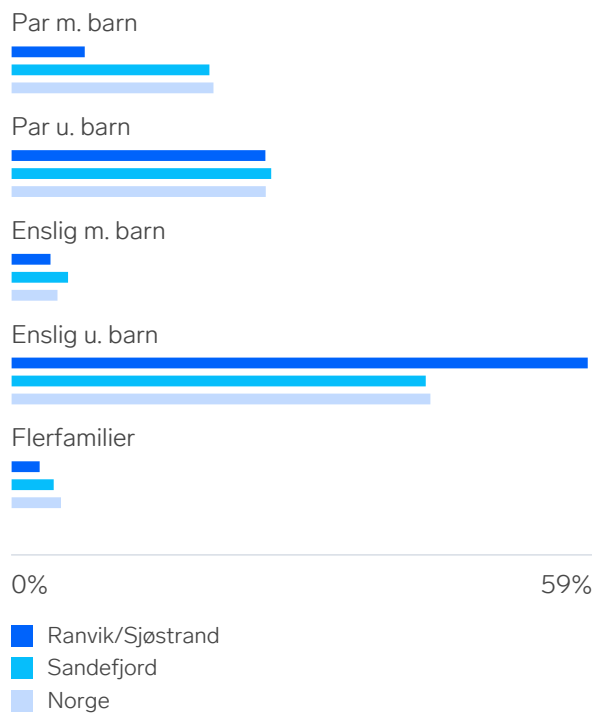
Varer/Tjenester

- | | |
|--|---|
|  Hvaltorvet Kjøpesenter | 6 min  |
|  Apotek 1 Nordstjernen Sandefjord | 6 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

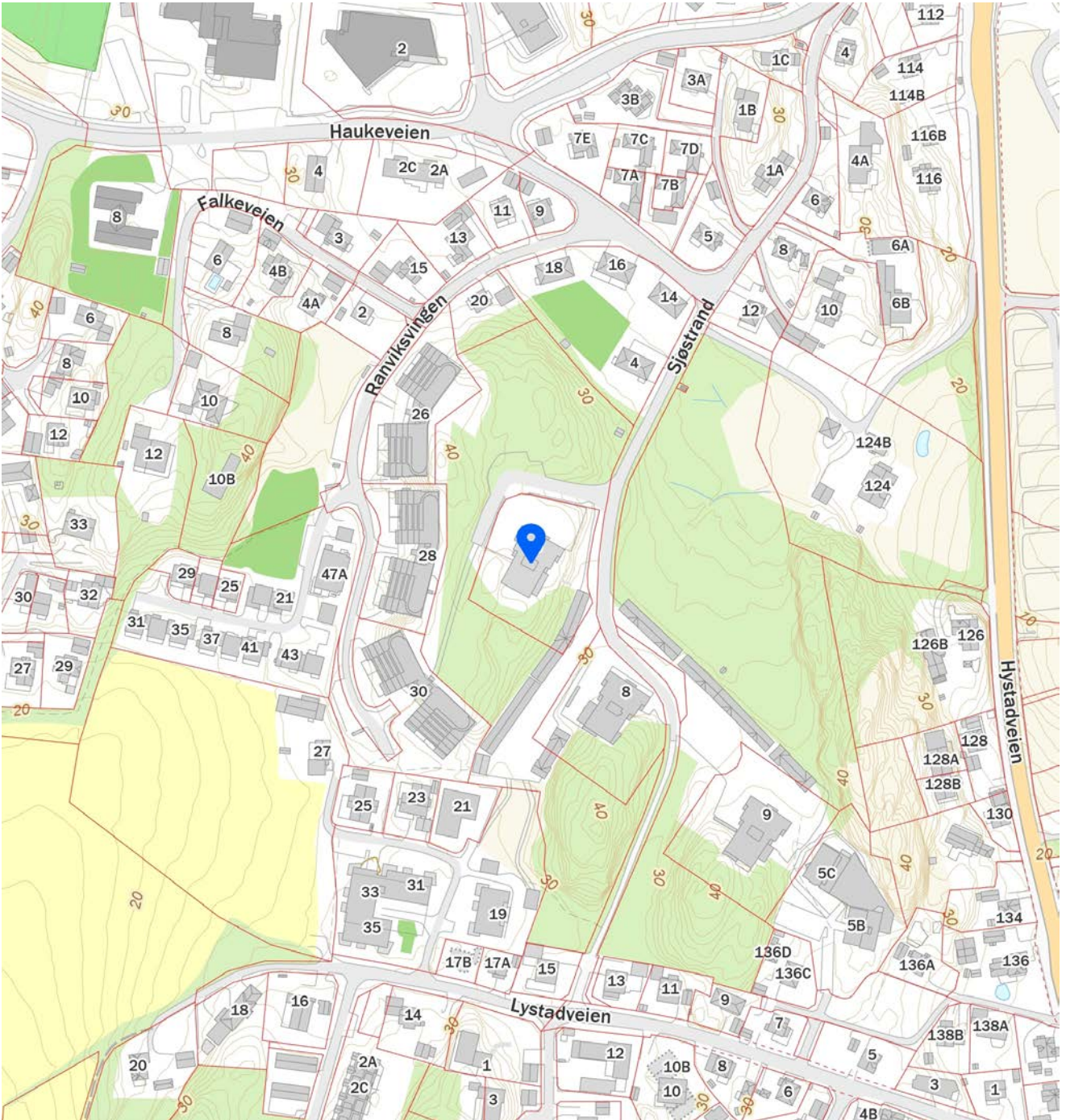
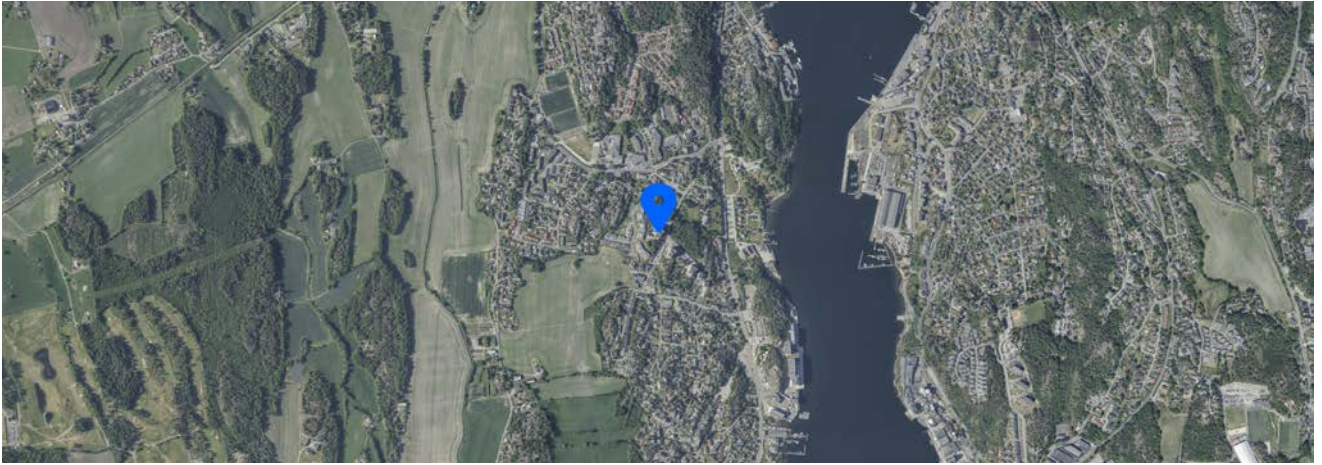


Familiesammensetning



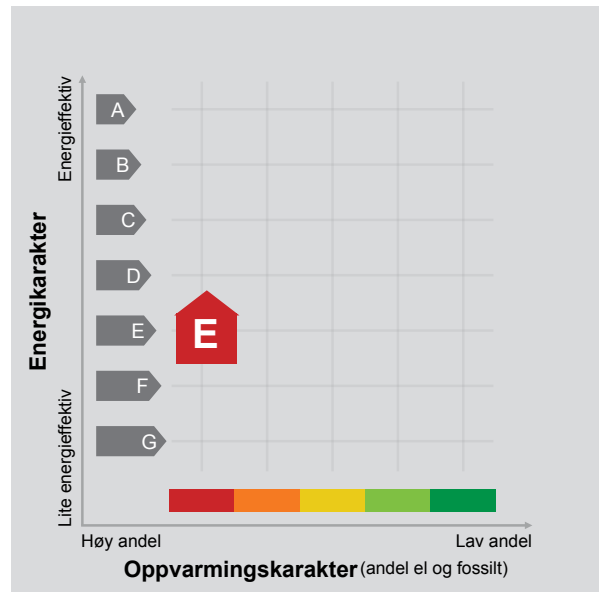
Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



ENERGIATTEST

Adresse	Sjøstrand 6
Postnummer	3209
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	379
Seksjonsnummer	131
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162365460
Bruksenhetsnummer	H1301
Merkenummer	Energiattest-2024-7361
Dato	12.08.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Redusér innetemperaturen**

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

- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Slå el.apparater helt av**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for 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).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 14: 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 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 22: 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.

Tilstandsrapport

📍 Sjøstrand 6, 3209 SANDEFJORD

📖 SANDEFJORD kommune

gnr. 128, bnr. 379, snr. 131

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 03.07.2024

Rapportdato: 12.08.2024

Oppdragsnr.: 22008-1051

Referansenummer: JL1434

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.

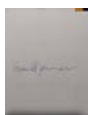


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 13 etasje i boligblokk fra 1976 med etterisolert og ny fasade, nye vinduer og nye balkonger. Innvendig har leiligheten forholdsvis nymalte overflater, nyere bad og kjøkken.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte aluminiums beklede trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiumsbekledning. Ny balkong i betong med glassrekkverk

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte betong/ murvegger og plater. Innvendige tak har malte betongtak. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, 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.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår med sikringskap fra 2006 Røykvarsler og brannslukkingsapparat

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

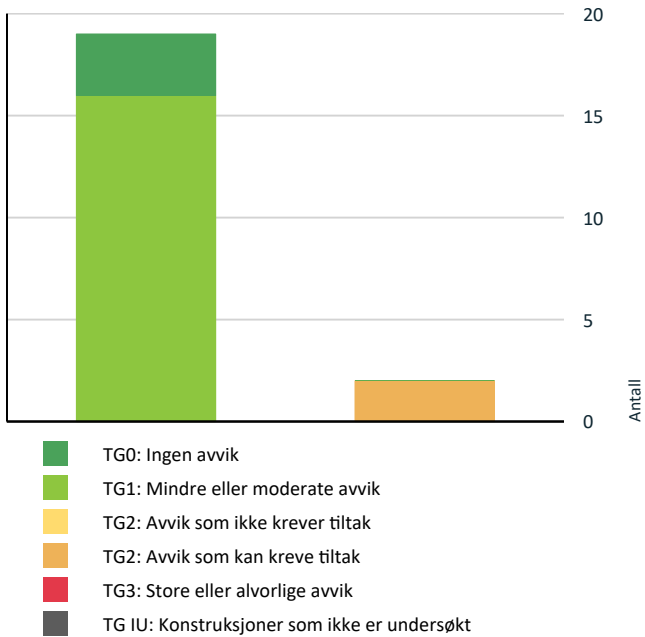
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1976

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstill: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiumsbeslag.

Tilstandsrapport

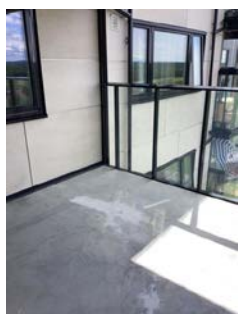


TE1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ny balkong i betong med glassrekkverk

Årstall: 2022

Kilde: Eier



INNVENDIG

TE1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte betong/ murvegger og plater. Innvendige tak har malte betongtak.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.



TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD

TE1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.



ETASJE > BAD

TE1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

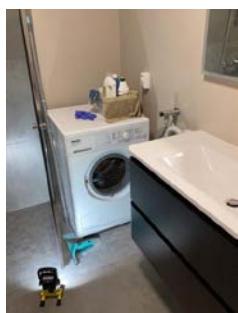
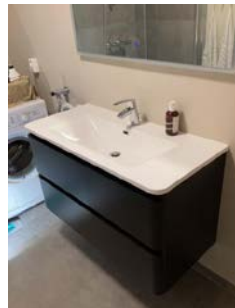


ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gangen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.



ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Tilstandsrapport

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.



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



Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.



TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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 fra byggeår med sikringskap fra 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 nytt sikringer
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannspill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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

Tilstandsrapport

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 el-kontroll?
Nei



TG 0 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.

Røykvarsler og brannslukkingsapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 byggt teknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	79	3		82	9
SUM	79	3			9
SUM BRA	82				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Diverse oppussing innvendig og utvendig

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)
Boligbygg med flere boenheter	79	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2024	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Hans Inge Aashammer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	128	379		131	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Sjøstrand 6							
Hjemmelshaver Aashammer Hans Inge, Bø Ruth Lina							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i høyblokk med fantastisk utsikt i rolig boligområde med kort avstand til Sandefjord sentrum

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 regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. plen, asfalt, beplantning,

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 yttertakk 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

Norsk takst, 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/JL1434>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Sjøstrand 6, 3209 SANDEFJORD

02 Jul 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Sjøstrand 6

Postadresse

Sjøstrand 6

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

21.juni 2021

Har du 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

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Bø, Ruth Lina

Medselger

Aashammer, Hans Inge

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny fasade, etterisolering, nye vinduer, ny balkongdør, ny større balkong.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

TKS-Bygg AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 93829803

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Bø, Ruth Lina	2024-07-02	Aashammer, Hans Inge	2024-07-02
Identification		Identification	
 Bø, Ruth Lina		 Aashammer, Hans Inge	



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Bø, Ruth Lina
Aashammer, Hans Inge

02/07-2024
18:01:58
02/07-2024
18:16:39

BANKID
BANKID

VEDTEKTER FOR INTERSENSKAPET SJØSTRAND 6

Eiendommen Sjøstrand 6, gnr. 128, bnr.379 i Sandefjord, på festet grunn, er et sameie mellom eierne av de 79 eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For regulering av forholdet mellom sameierne skal gjelde Lov om Eierseksjoner (Eierseksjonsloven) av 23.05.1997 med alle senere endringer og tillegg, samt følgende kompletterende regler.

§1. Eierandelene.

Hver seksjon består av eiendomsretten til en bestemt leilighet i den på tomten oppførte bygning, samt felles bruksrett til felles rom i bygget og felles rettigheter etter festekontrakten for tomten.

Samtlige eiere av seksjoner i eiendommen er automatisk medlemmer av Interessentskapet. Eiendomsretten til seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Interessentskapet, likesom rettigheter og forpliktelser etter vedtektene ikke kan skilles fra eiendomsretten til seksjonene.

§2. Formål m.v.

Interessentskapets formål er å sikre seksjonseierne felles interesser, så som ytre vedlikehold, administrasjon av felles anlegg av enhver art, m.v. For Interessentskapets forpliktelser hefter interessentene innbyrdes proratarisk etter eierandelens størrelse.

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold (se nærmere § 6), skal hver eierandel påheftes en obligasjon, stor kr 8.000,-. Prioriteten kan fastsettes av Styret til enhver tid, men pantobligasjonen skal ordinært stå etter 80 % av eventuell offentlig verditakst. Den skal ikke ha opptrinnsrett.

§3. Bruk og vedlikehold av seksjonene, omsetning m.v.

a. Fysisk bruk

Interessentene har full disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Ifølge Eierseksjonsloven er man imidlertid forpliktet til ikke å forårsake unødige eller urimelige ulemper for brukerne av andre seksjoner. Interessentskapets til enhver tid gjeldende regler for god husorden skal følges, likeså evt. offentlige bestemmelser som måtte bli aktuelle.

Indre vedlikehold av de respektive leiligheter – heri inkludert dører, vinduer, samt dør til kjellerbod – påhviler den enkelte seksjonseier og er Interessentskapet uvedkommende. Indre forandringer i den egne leiligheten er tillatt, forutsatt at de ikke kommer i strid med gjeldende forskrifter. Riving/ending av bærende konstruksjoner er ikke tillatt. Utvendige arrangementer, som markiser o.l., er ikke tillatt.

b. Omsetning

Hver seksjonseier har ifølge loven full rettslig råderett over sin eierandel, slik at den kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.

Eierskifte skal omgående meldes skriftlig til Interessentskapets styre for registrering. Ansvar for dette påhviler så vel selger, som kjøper. Samme regel gjelder ved eventuell utleie av seksjonen, dog ikke ved utleie av enkeltrom.

c. Forsikring

Huset er fullverdiforsikret i forsikringsselskapet IF. Skader på inventar pga inntrenging av vann utenfra, dekkes ikke på denne forsikringen. Skader på fast inventar dekkes av forsikringen. Ved slik skade er egenandelen på kr 9.000,- som dekkes av seksjonseier med kr 3.000,- og resten av sameiet. Skader på innbo for øvrig må dekkes av egen innboforsikring.

§ 4. Vedlikehold – fellesanlegg.

Ytre vedlikehold av eiendommen og av alle fellesrom, anlegg og alt utstyr, inklusive kjøleanlegg i kjelleren, samt hovedinngangsdør, skal besørges og bekostes av Interessentskapet.

Alt felles vedlikehold, innvendig og utvendig, skal utføres på slike tider og så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 5. Betaling av fellesutgifter.

Alle utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, betales av seksjonseierne/interessentene i fellesskap, og fordeles etter eierandelens størrelse, dvs. sameiebrøken.

Utgifter som er direkte henførbare til de enkelte seksjoner (som for eksempel kommunale avgifter, som debiteres pr. husstand) betales av vedkommende seksjonseier uten hensyn til seksjonens størrelse.

På grunnlag av et årsbudsjett beregnes månedlige avgifter for hver seksjonstype. Disse skal betales forskuddsvis pr. den første dagen i hver måned.

§6. Mislighold.

Dersom en seksjonseier misligholder sine forpliktelser overfor Interessentskapet har Styret rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel i rekommandert brev, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter teksten i den pantobligasjon som er nevnt i § 2. Skyldig beløp kan Interessentskapet dog inndrive på vanlig måte uten å være nødt til å ta dekning i den deponerte pantobligasjonen.

Dersom en eier gjør seg skyldig i grove eller gjentatte misligheter, derunder også ting som ikke er av økonomisk art, kan Styret med 30 dagers skriftlig varsel i rekommandert brev, kreve at boligen fraflyttes.

§ 7. Administrasjon.

Interessentskapet skal ledes av et styre på 3 medlemmer og kan ha inntil 1 varamedlem. Styremedlemmene velges av og blant interessentene for 2 år av gangen. Av Styrets medlemmer skal en være leder, og denne velges separat. For øvrig står det til enhver tid sittende Styre fritt når det gjelder å velge de arbeidsformer man finner best egnet. For det ansvar og merarbeide som påhviler Styrets leder, skal godtgjørelsen til denne være høyere enn for øvrige styremedlemmer.

Styret forplikter Interessentskapet utad ved underskrift av Styrets leder og minst ett styremedlem. Styret kan meddele spesialfullmakter, bl.a. til forretningsfører.

Styret er bemyndiget utad ved underskrift av Styrets leder og minst ett styremedlem. Styret kan meddele spesialfullmakter, bl.a. til forretningsfører.

§ 8. Sameiermøter.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned, etter forutgående skriftlig innkalling sendt ut minst 8 og høyst 20 dager før årsmøtet. På ordinært årsmøte behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.
2. Styrets forslag til budsjett for neste år.
3. Valg av styre og revisor, samt fastsettelse av godtgjørelse for disse.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes dersom Styret finner det nødvendig, eller minst 10% av interessentene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet

.Innkalling til ekstraordinært møte skal sendes samtlige seksjonseiere minst 3 og høyst 20 dager før møtet, og den skal angi hvilke saker som vil bli behandlet.

På alle møter i Interessentskapet har hver eierandel 1 stemme. En eierandel kan være representert ved fullmektig som er myndig og har skriftlig, datert fullmakt.

For fastsetting eller endring av vedtektene kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer på møte hvor minst 1/3 av interessentene er til stede selv eller representert ved lovlig fullmakt.

For vedtak om nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet, eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige, kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

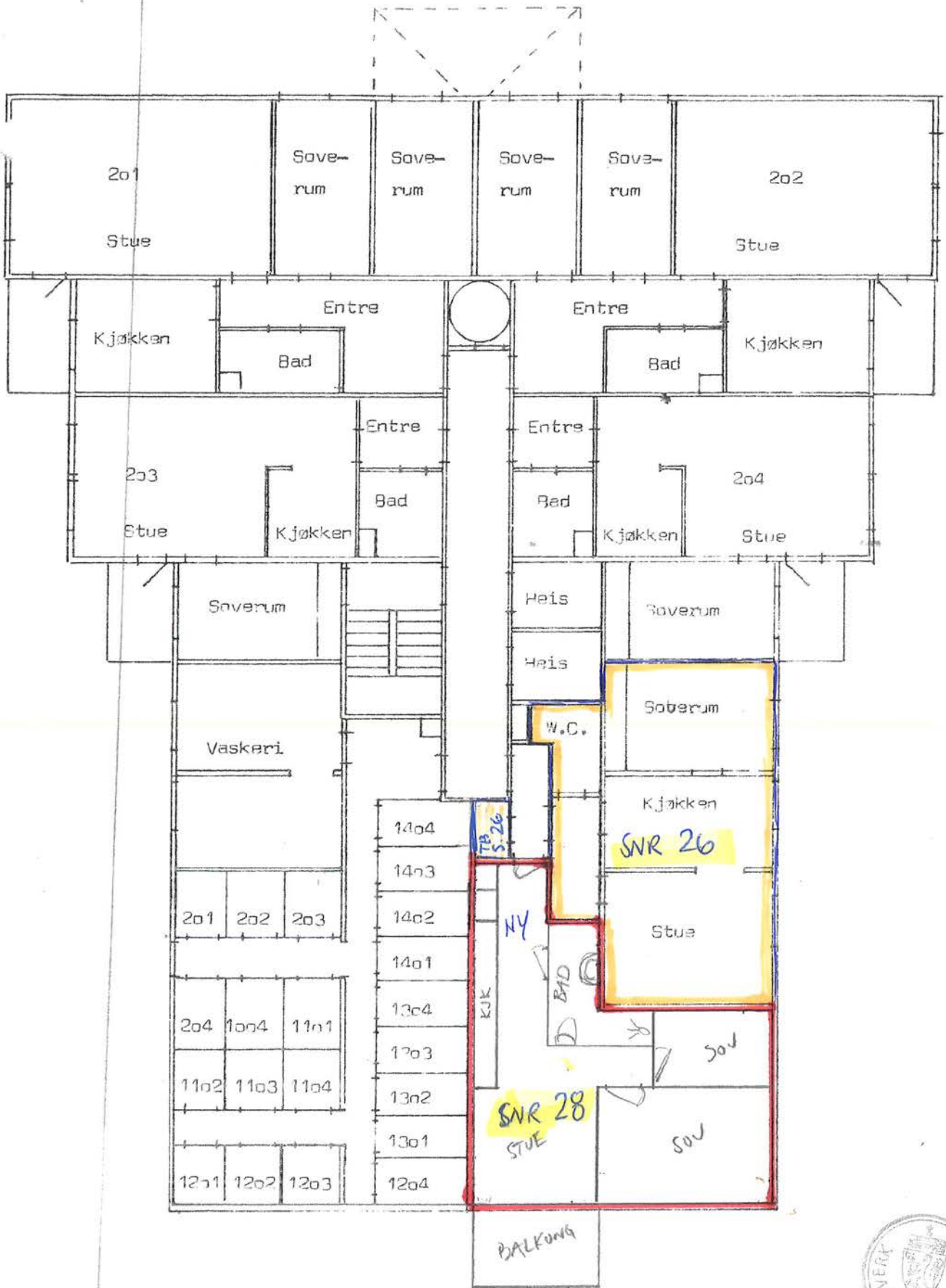
Alle andre vedtak treffes med simpelt flertall på møter hvor minst 9 seksjonseiere er representert.

ORDENSREGLER FOR INTERESSENTSKAPET SJØSTRAND 6

- § 1 Det er i beboernes interesse at det til enhver tid er orden i "Huset vårt" og ute på gårdsplassen. Det bør vises størst mulig hensyn, slik at unødig bråk og irritasjon kan unngås.
- § 2 Alle beboere skal ved innflytting omgående bestille interessentskapets standard navneskilt for montasje på tavlen i inngangshallen og på postkassen. Seksjonens gangdør skal også merkes tydelig.
- § 3 Besøkende skal ikke slippes inn uten at det er oppnådd kontakt med vedkommende de skal besøke via dør-telefonen. Salg ved dørene er ikke tillatt.
- § 4 Eventuell boring eller banking skal foregå i tidsrommet mellom 08:00 og 20:00 på hverdager og mellom 09:00 og 18:00 på lørdager. På søn- og helligdager skal helligdagsfreden respekteres. Inn- og utflytting kan foregå utenom disse tidene, men slik at det er til minst mulig ulempe for de øvrige beboerne. Den vestre inngangen og bæreheisen skal benyttes ved flytting. Betjeningsnøkkel for bæreheis kan lånes hos vaktmester, eller i hans fravær, hos et av styremedlemmene.
- § 5 Bilførere skal vise hensyn og etterleve disse enkle parkeringsrestriksjonene:
Biler som tilhører huset skal være påmontert parkeringsmerke i bakvindu for identifisering.
Gjester skal parkere på gjesteparkering nedenfor muren.
Biler skal parkeres i rimelig avstand fra husvegg og gjerde.
Man skal ikke parkere foran dørene eller ved østre gjerde.
I vinterhalvåret bes alle vise hensyn og la eier av motorvarmerplass få fortrinnsrett til disse plassene.
- § 6 Mopeder og sykler henvises til husets østside. Sykler som er i daglig bruk bør stå i sykkelkuret. Om vinteren kan sykler, i den utstrekning det er plass, lagres i sportsrommet. Småbarnsfamilier har anledning til å oppbevare barnevogner innerst i postrommet. All annen vedvarende plassering av gjenstander på ganger og i fellesrom bør unngås.
- § 7 Eventuelle blomstrekasser på balkongene skal stå eller henge på innsiden av rekkverket. Klær og sengetøy skal ikke luftes over rekkverket. Mating av fugler er ikke tillatt.
- § 8 Hunde/dyrehold er ikke tillatt i Sjøstrand 6. Untatt er førerhund, politihund og medisinske grunner (legeattest må fremlegges).
- § 9 Søppel skal kildesorteres. Matavfall i egne poser. Plast- bæreposer og lignende skal ikke kastes sammen med aviser. Øvrig avfall pakkes og kastes i restavfall. Større ting etter oppussing, som f.eks. tepperester store esker eller materialrester får ikke kastes i containerne, men må besørges bortkjørt på egen bekostning. Ta evt. kontakt med vaktmester for assistanse.
- § 10 Vaskeriet tilhører våre fellesanlegg. På tavlene der, kan enhver beboer tegne seg for vasketid, men ikke så ofte at det fortrenger andre beboere. Av hensyn til yrkesaktivitet i "Huset Vårt", ber vi alle som har anledning, om å utføre sin klesvask før kl. 16:00. Av samme grunn kan vi heller ikke godta at en seksjon legger beslag på mer enn en vaskeperiode etter kl. 16:00, eller på lørdag i samme uke. Vaskeriet er åpent 08:00 til 20:00 alle hverdager. Hver vaskeperiode er på 2 - to - timer. Er vaskeriet opptatt, skal dette respekteres. Bruk av ledige maskiner kan avtales med den som disponerer vaskeriet. Les vaskerimaskinenes bruksanvisninger nøye og følg disse. Vaskeriet skal forlates i rengjort stand og gulvet skal vaskes.
- § 11 Det er ikke tillatt å ha, eller tilkoble avtrekksvifter fra kjøkken eller bad/toalett til seksjonens luftekanal.
- § 12 Det skal være ro i huset kl. 23:00. Etter den tid bør volumet på stereoanlegg, radio- og fjernsynsapparater dempes og høyrestet samtale avsluttes, slik at man ikke sjenerer de øvrige beboerne.
- § 13 Beboerne skal til enhver tid rette seg etter de rettledninger og anvisninger som interessentselskapets generalforsamling og styre gir. Eventuelle forslag, underretninger eller grunngitte klager, rettes skriftlig til styret. Samtlige beboere har plikt til snarest å melde fra om skader og feil på interessentskapets eiendom, samt vedvarende brudd på de til enhver tid gjeldene vedtekter eller disse ordensregler.

Sjøstrand 6 - Sandefjord
G.nr. 128 - b.nr. 379

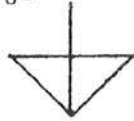
2. etasje

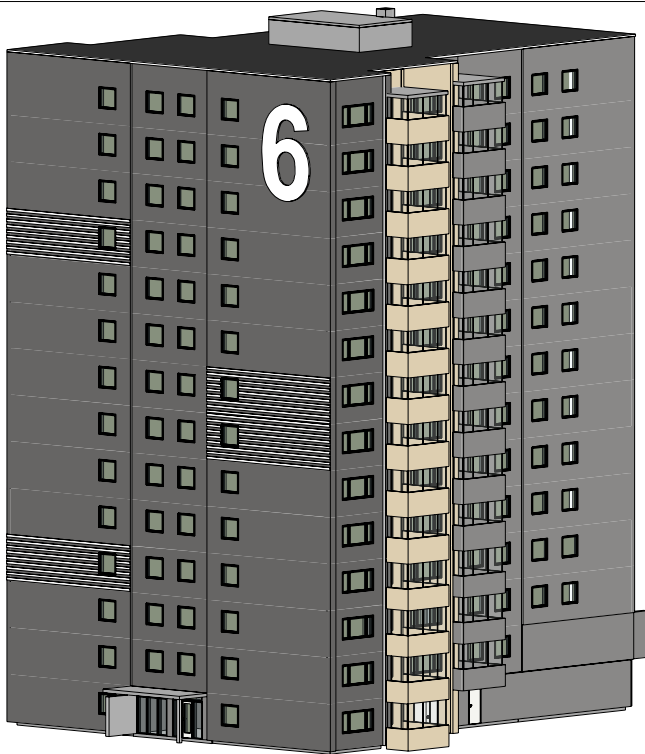


Sjøstrand 6 - Sandefjord

G.nr. 128 - b.nr. 379

1. etasje





3D - Nord-Vest



3D - Sør-Øst

C	Lagt til inngrussing på balkonger.	KBO	KBO	25.10.21
B	Endret sykkelbod og endret fasade.	KBO	USBL	20.10.21
A	Endret farger på fasade, endret de doble vinduene, endret farge på vinduer og dører.	KBO	USBL	06.10.21
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
USBL Prosjekt Sandefjord		Målestokk	Dato	25.08.21
Sjøstrand 6		Tegnet	KBO	
3D		Kontr.	BT	
		Arkstørrelse	Prosjektnr.	2133
		Tegningsnr.	Rev.	C
		A03-001		

TKS-BYGG AS
INGENIØR OG ENTREPRENØRFIRMA
SANDEFJORD Tlf: 33 45 18 60

focus
SOFTWARE
Autodesk Revit

25.10.2021 14:05:28



**SANDEFJORD
KOMMUNE**

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Vår ref: 21/31851- 18

JpID: 23/49119

Ansvarlig søker:

Tks Bygg Entreprenør AS
Skolmar 11
3232 SANDEFJORD

Tiltakshaver:

Sjøstrand 6 I S
co Tormod J. Bache Haneholmveien 90A
3209 SANDEFJORD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sjøstrand 6	128	379		

Tiltakets/byggets art:

Fasadeendring og utvendig oppgradering av boligblokk

Vedtaksdato	DS-nr
12.04.2023	549/23

Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse	30.03.2023
--	------------

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for:


<input checked="" type="checkbox"/>	Hele tiltaket
<input type="checkbox"/>	Følgende del av tiltaket


Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.	Må utføres innen:
Istandsetting av utomhusområder Komplementerende arbeider på fasader Demontering av klatrestilas og generell opprydding	31.12.2023

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet	JA	NEI
---	----	-----

Merknader:

Sted	Dato	Underskrift
Sandefjord	12.04.2023	Anne Kristin Engerdahl <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>

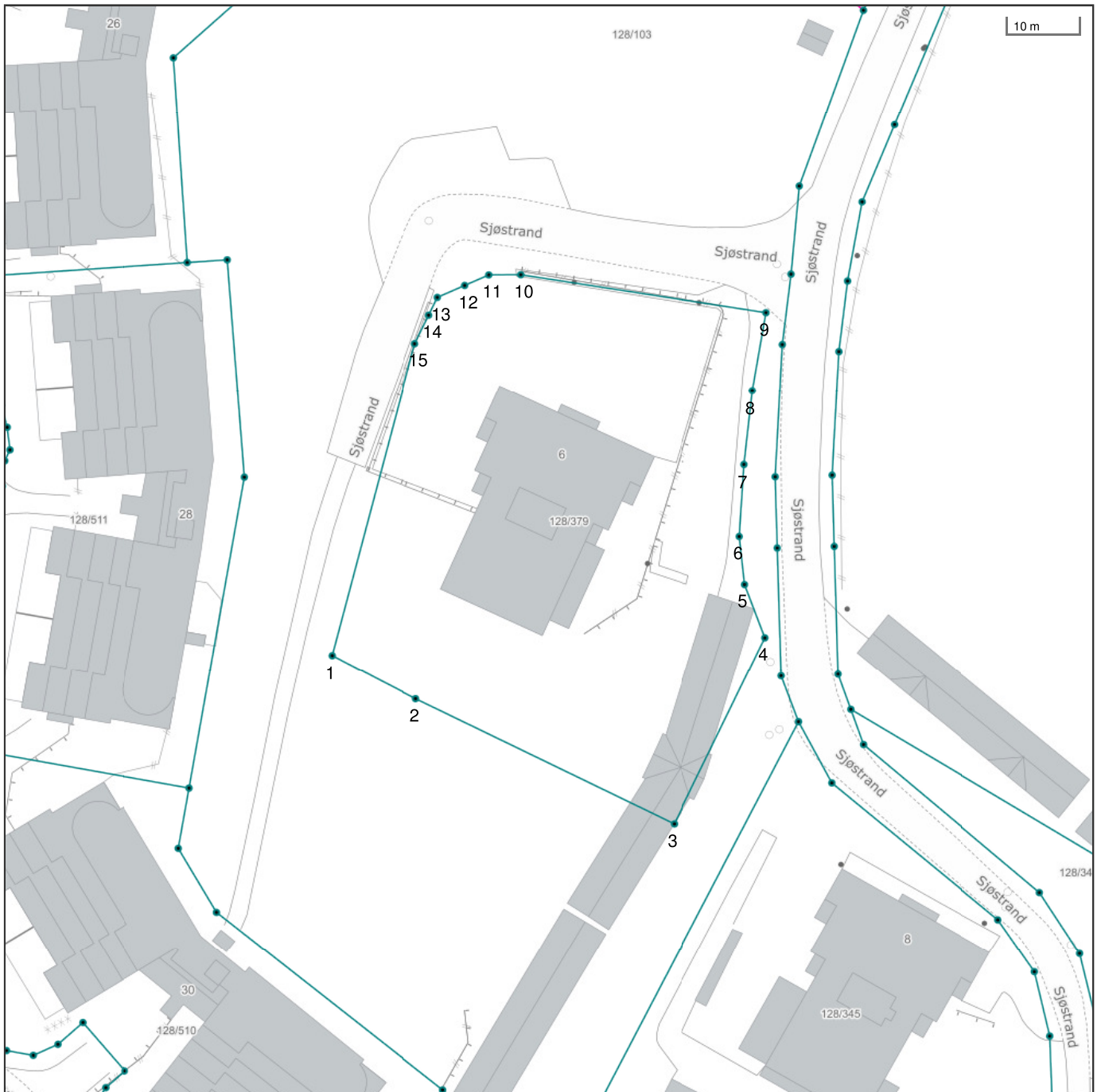
 SANDEFJORD KOMMUNE	Midlertidig brukstillatelse Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.				
	Vår ref: 21/31851- 11 JpID: 22/138420				
Ansvarlig søker: Tks Bygg Entreprenør AS Skolmar 11 3232 SANDEFJORD		Tiltakshaver: Sjøstrand 6 I S co Tormod J. Bache Haneholmveien 90A 3209 SANDEFJORD			
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2					
Adresse: Sjøstrand 6		Gårdsnr. 128	Bruksnr. 379	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art: Fasadeendring og utvendig oppgradering av boligblokk, Balkonger til leiligheter					
Vedtaksdato 17.10.2022		DS-nr 1709/22			
Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse		13.10.2022			
Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for:					
		Hele tiltaket			
	x	Følgende del av tiltaket	Balkonger til leilighet nr 4 i alle etasjer, jf mottatt balkongillustrasjon (akse 3-4/ DE).		
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.				Må utføres innen:	
Resterende balkonger og fasader.				Planlagt innen 01.05.2023	
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet			JA	NEI	
Merknader:					
Sted Sandefjord	Dato 17.10.2022	Underskrift Anne Kristin Engerdahl <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			

 SANDEFJORD KOMMUNE	Midlertidig brukstillatelse Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.				
	Vår ref: 21/31851- 13 JplD: 22/160552				
Ansvarlig søker: Tks Bygg Entreprenør AS Skolmar 11 3232 SANDEFJORD		Tiltakshaver: Sjøstrand 6 I S co Tormod J. Bache Haneholmveien 90A 3209 SANDEFJORD			
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2					
Adresse: Sjøstrand 6		Gårdsnr. 128	Bruksnr. 379	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art: Fasadeendring og utvendig oppgradering av boligblokk, Balkonger til leiligheter					
Vedtaksdato 08.12.2022		DS-nr 2114/22			
Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse		06.12.2022			
Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for:					
		Hele tiltaket			
	x	Følgende del av tiltaket	Resterende balkongrekke på fasade mot øst, jf markert balkongrekke på balkongillustrasjon (akse 3-4/D-E), mottatt 06.12.2022		
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.				Må utføres innen:	
Resterende balkonger og fasader				Planlagt innen 01.05.2023	
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet			JA	NEI	
Merknader:					
Sted Sandefjord	Dato 08.12.2022	Underskrift Anne Kristin Engerdahl <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			

Eiendomskart for eiendom 3907 - 128/379//131



10 m



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 388,60 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6553430,96	Øst 569643,15

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6553415,5	569612,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,40	
2	6553409,6	569624,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,29	
3	6553392,7	569661,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,39	
4	6553419,12	569673,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,15	
5	6553426,54	569670,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,00	
6	6553433,27	569669,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,79	
7	6553443,38	569670,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,12	
8	6553453,81	569671,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,48	
9	6553464,85	569673,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,17	
10	6553469,56	569638,41	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,94	
11	6553469,45	569633,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,50	
12	6553467,91	569630,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,70	
13	6553466,16	569626,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,19	
14	6553463,63	569625,56	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,79	
15	6553459,58	569623,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,47	



Sandefjord kommune

Ledningskart

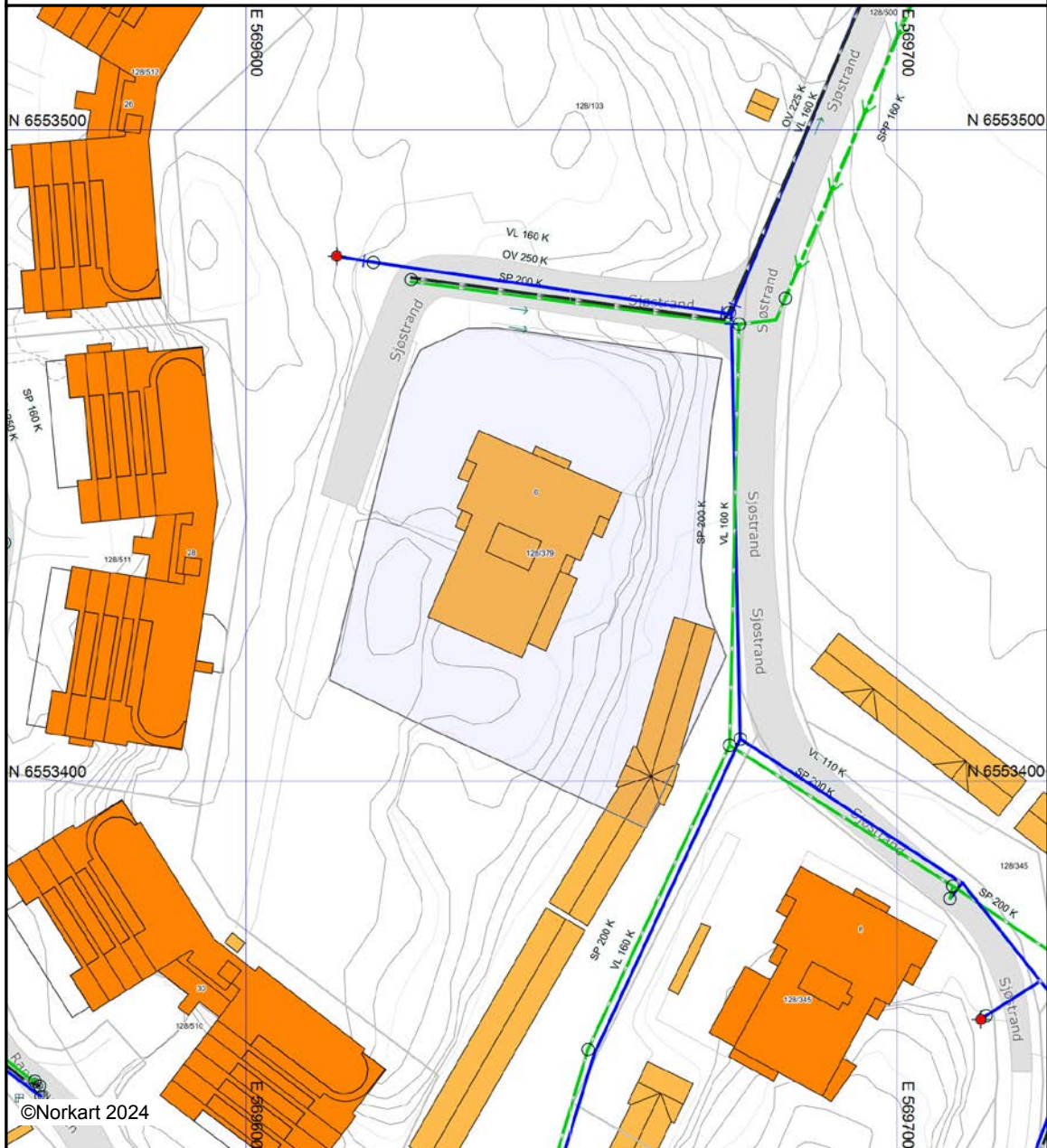
Eiendom: 128/379/0/131
Adresse: Sjøstrand 6
Dato: 02.07.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



©Norkart 2024

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



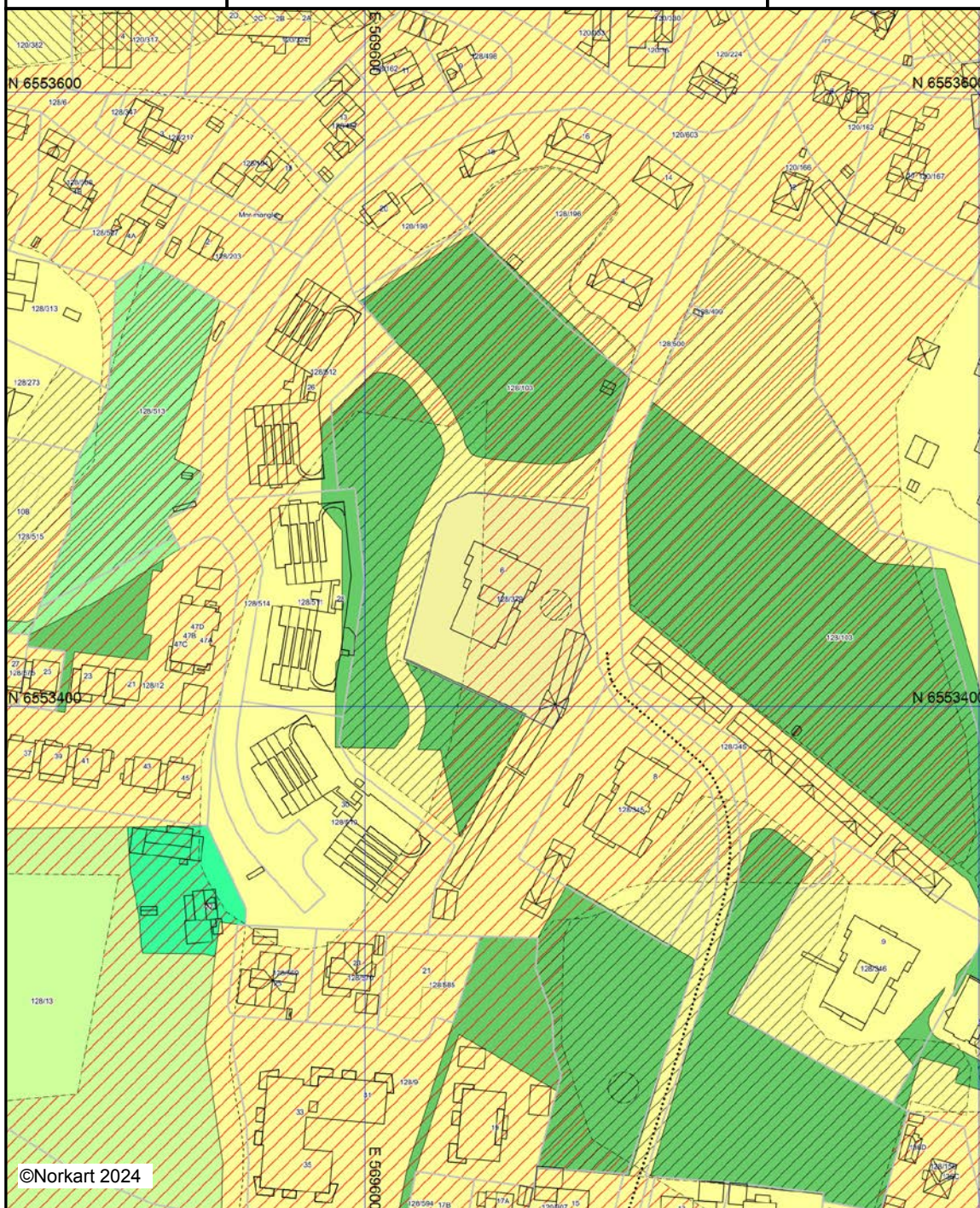
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 128/379/0/131
Adresse: Sjøstrand 6
Utskriftsdato: 02.07.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



**SANDEFJORD
KOMMUNE**

PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

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

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

Skipsled N		
Bane N		
Sykkelveg N	Sykkelveg F	
Gang-/sykkelveg (tunnel) N	Gang-/sykkelveg (tunnel) F	
Gang- sykkelveg N	Gang- sykkelveg F	
Gang- sykkelveg (bru) N	Gang- sykkelveg (bru) F	
Adkomstveg N	Adkomstveg F	
Adkomstveg (tunnel) N		
Samleveg N	Samleveg F	
Samleveg (tunnel) N	Samleveg (tunnel) F	
Samleveg (bru) N	Samleveg (bru) F	
Hovedveg N	Hovedveg F	
Hovedveg (tunnel) N		
Hovedveg (bru) N	Hovedveg (bru) F	
Fjernveg N	Fjernveg F	
Fjernveg (tunnel) N		
Fjernveg (bru) N		
Lufthavn, nåv.		
Veg, nåv.		
Bane, nåv.		
Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.		
Parkeringsplasser, nåv.		
Trase for tekn. infrastr., nåv.		
Kollektivknutepunkt, nåv.		
Tekn. infr. og samf. anl., nåv.		
Hovednett for sykkel, nåv.		
Havn, nåv.		

Hensynssoner	Kp Sikringsone
Kp Faresone	Kp Støysone
Kp Infrastruktursone	Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone	Kp Gjennomføringsone
Kp Detaljeringsone	

LINJESYMBOLER	
Byggegrense	
Forbudsgrænse sjø	
Midtlinje vassdrag	
KpGrense	
KpArealformalGrense	
KpBestemmelseGrense	
Overføringsanl., energi N	
Langskiktig utviklingsgrense, detaljert iht RPBA	

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

Park, nåv.	Park, framt.
Blågrønnstruktur, nåv.	Blågrønnstruktur, framt.
Naturområde, nåv.	Naturområde, framt.
Friområde, nåv.	Friområde, framt.

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

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

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

Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.	Sjø og vassdr., småbåthavn, framt.
Sjø og vassdr., naturomr., nåv.	Sjø og vassdr., naturomr., framt.
Sjø og vassdr., fritluftsomr., nåv.	Sjø og vassdr., fritluftsomr., framt.
Sjø og vassdr., fiske, framt.	
Komb. form. sjø & vassdr m/strandsoner, nåv.	Komb. form. sjø & vassdr m/strandsoner, framt.
Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.	



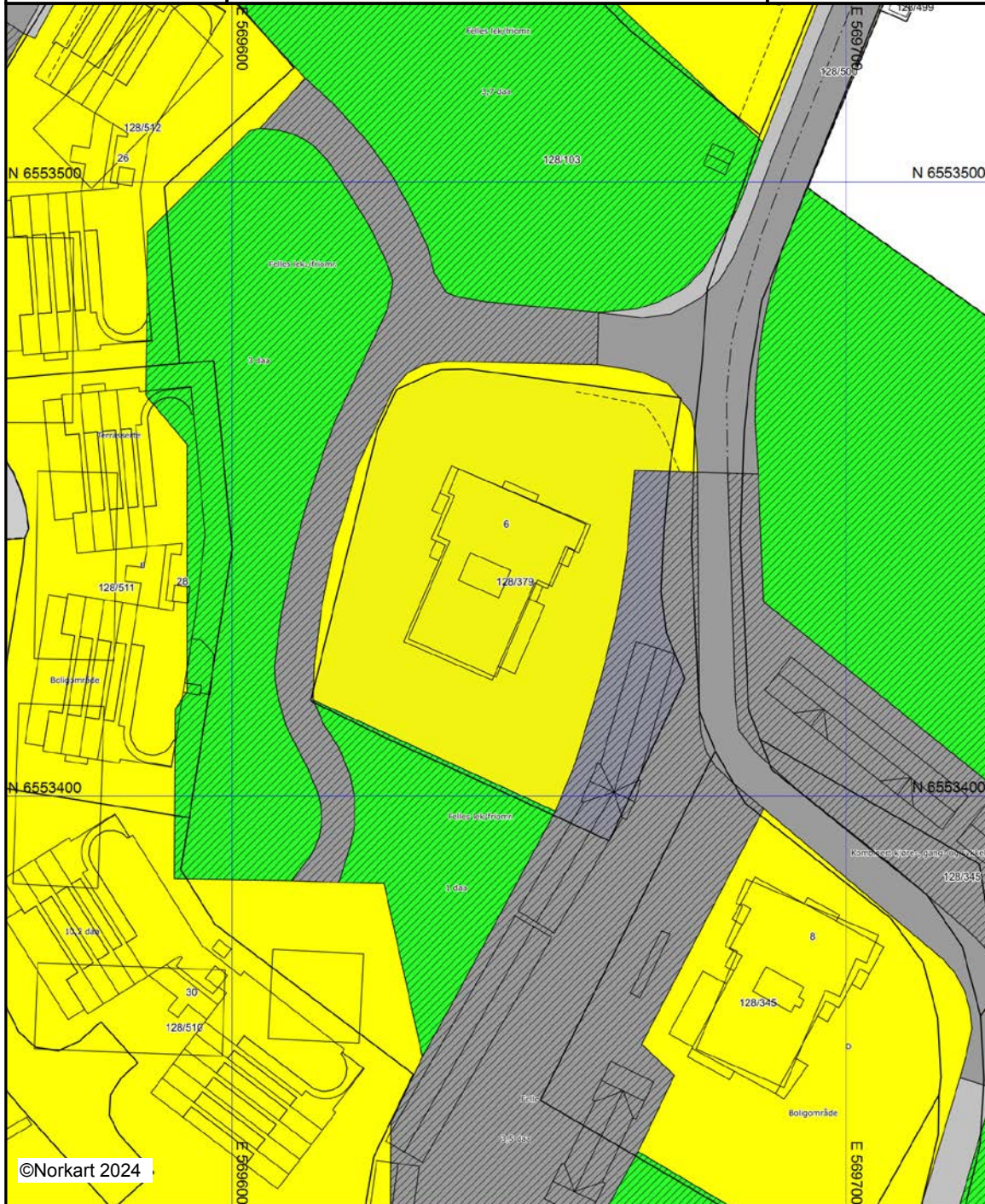
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 128/379/0/131
Adresse: Sjøstrand 6
Utskriftsdato: 02.07.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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



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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost 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. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt 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:

Sjøstrand 6, 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	Dato/sted

Signatur

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