



Unneberg

Krokusveien 9, 3228 SANDEFJORD



Prisant.: kr 6 500 000 + omk.

Primærom: 274 m²

Eiendomstype: Enebolig



Innhold

- 04 Kort om eiendommen
- 06 Velkommen inn
- 08 Informasjon om eiendommen
- 11 Andre opplysninger
- 14 Presentasjon av boligen
- 30 Plantegning
- 33 Vedlegg
- 64 Nabolaget
- 67 Budskjema
- 69 Les før du gir bud





Unneberg- Eiendom med utviklingspotensiale. 5155 kvm selveiet tomt.

”



Kort om eiendommen

Innholdsrik og stor enebolig enebolig BTA 328 med 2 utleieenheter (ikke godkjente av kommunen).

Adresse Krokusveien 9, 3228 Sandefjord

Totalpris inkl. omk. kr 6 663 722

Prisantydning kr 6 500 000

Omkostninger kr 163 722

Bra/P-rom ca. 292/274 m²

Ant. sov. 4

Tomteareal ca. 5155 m² - eiertomt

Boligtype Enebolig

Byggeår 1940

Energimerking



For mer informasjon om eiendommen se side 8







Velkommen inn







Informasjon om eiendommen

ADRESSE

Krokusveien 9, 3228 Sandefjord

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 52, bnr. 51 i Sandefjord kommune

PRIS

Prisantydning	kr	6 500 000
Omkostninger	kr	163 722
Totalpris inkl. omk.	kr	6 663 722
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydningen	kr	6 672 922

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning

OMKOSTNINGER

1. Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesum
 2. Tinglysingsgebyr for skjøte kr 525
 3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedok. kr 525
 4. Attestgebyr for hvert pantedokument kr 172
 5. HELP forsikring kr 9 200 - valgfritt
- Sum omkostninger kr 163 722 ved prisantydning ekskl. forsikring.

Attestgebyr kan variere mellom kr 172 og kr 250 avhengig av bestillingsform. Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

ANDRE FASTE KOSTNADER

OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 8 304 pr. år 2014.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

AREAL

BRA/P-rom: ca. 292 m²/274 m²
Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasje plasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærom (P-ROM) eller sekundærom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

AREAL PR. ETASJE

U.etg. BRA: ca. 142 m²
1.etg. BRA: ca. 110 m²
2.etg. BRA: ca. 40 m²

ANTALL SOVEROM

4

EIERFORM

Eier

BOLIGTYPE

Enebolig

PARKERING

I dobbel garasje og gårdsplass.

TOMT

Tomteareal er ca. 5155 m² på eiet tomt.
Stor selveier tomt med flere bruksnummer med et stort potensiale. Opparbeidet med plen, granittblokker, belegningsstein og asfalt.

BYGGEÅR

Ca. 1940

INNHold

Enebolig:

1.etasje: Vindfang, hall, gang, stue, kjøkken, bad/wc, 2 soverom, vindfang 2. etasje. Halvtrapp mellom hall og stue.

2.etasje: Stue/kjøkken, bad/wc, soverom.

Kjeller/underetasje: Gang, kjellerstue, disponibelt rom, 2 kjellerrom, 2 boder, hobbyrom og vaskekjeller.

Dobbel garasje (ukjent byggeår).

p-rom 1.etasje = Vindfang, hall, gang, stue, kjøkken, bad/wc, vindfang 2 etasje.

p-rom 2.etasje = Stue/kjøkken, bad/wc, soverom.

p-rom kjeller/underetasje = Gang, kjellerstue, disponibelt rom.

Sidebygning: Gang, kjøkken, stue, bad, wc, soverom, gang/garderobe.

p-rom sidebygning = Gang, kjøkken, stue, bad, wc, soverom, gang/garderobe.

STANDARD

Boligen holder en normal og enkel standard og oppgraderinger kan påregnes hvis ønskelig. Iflg. takstmannen er boligen er renoverert på 70-80 og 90 tallet. Det vises til vedlagte boligsalg rapport.

Boligsalg rapport følger vedlagt til salgsoppgaven. Denne er utarbeidet av takstmann- og eiendomsøkonom Pål H. Strandskog. Ved spørsmål av byggeteknisk art, kan han treffes på tlf. 975 00 936 eller mail : pbs.bygg@online.no

Hvitevarer eller brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste.

BELIGGENHET

Stille, fredelig og særdeles barnevennlig beliggenhet i landlige omgivelser, ca. 3 km. fra byen. Kort og trygg vei til barneskole. Flotte turområder. Gangavstand til forskjellige forretninger på Hasle.

ADKOMST

Fra sentrum kjører man ut Gokstadveien(Rv 303). Følg veien ut til Meny Hasle og ta inn til venstre i rundkjøringen og videre under jernbanebroen. Ta så Råstadveien til høyre. Følg veien ca. 1,5 km. og ta Svibelveien inn til venstre og videre Anemoneveien til høyre. Krokusveien er så 1. vei inn til venstre.

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i antatt reisverksplank og påbygd med 10 cm bindingsverk over grunnmur av støpt betong/blokker, pusset og malt over terreng og i deler av kjeller. Kledd med tømmermannskledning. Saltak (takkonstruksjon) tekket med betongtakstein. Sidebygning med egen inngang er ikke vurdert av pga lagrede gjenstander.

STØRRE UTVENDIGE MODERNISERINGSARBEIDER

1980

STØRRE INNVENDIGE MODERNISERINGSARBEIDER

1980



Informasjon om eiendommen

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.

OPPVARMING

Peis i kjellerstue, peisovn og luft til luft varmepumpe i stue, varmekabler på badetrom og elektrisk oppvarming.

ADGANG TIL Utleie

Det foreligger bare en bruksenhet i boligen.

REGULERING

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel, formål boligvedtaksdato 22.05.2014. Eiendommen er uregulert og kommuneplanens bestemmelser er gjeldende. Kommuneplanen med tilhørende bestemmelser kan lastes ned fra kartløsningen på kommunens hjemmeside.

Sandefjord kommune har flg. kommentar til reguleirngsplaner under arbeid: Det er varslet igangsetting av reguleringsarbeid for eiendommen gnr. 41, bnr. 1 m.fl. på Unneberg/Dverdal. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse. I tillegg vurderes etablering av barnehage og gangforbindelse til Unneberg skole. Området ligger rett vest for den akuttele eiendommen. Kommunen opplyser at de for tiden ikke er kent med andre reguleringsmessige forhold som tilsier at det kan bli vesentlige endringer for området og eiendommens eksisterende kvaliteter.

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig.

LIGNINGSVERDI

Kr 1 127 556 for 2014.

Ligningsverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder for inntektsåret 2014.

Verdien gjelder som primærbolig.



Andre opplysninger

VISNING

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

BUDGIVNING

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert.

Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

OVERTAKELSE

Etter avtale

EIER

Aksel Remøe

HEFTELSE OG SERVICUTTER

Eventuelle pengeheftelser vil bli slettet ved overtagelse. Kommunen har panterrett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

ANDRE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Følgende servitutter hviler på eiendommen: gnr. 52 og bnr 198: dagboknr. 6491, tgl. 30.08.2002 Bestemmelse iflg. skjøte med fler bestemmelser: rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv.

Selger betaler til megler kr ca.107.414,-.

Alle priser inkluderer 25 % mva. Prisene nevnt ovenfor er totalpris på oppdraget, inkludert alle priser fra underleverandører. Prisene inneholder anslåtte kostnader knyttet til alle underleverandører, som annonsekostnader m.v. Prisanlaget er derfor ikke sammenlignbart med de meglere som kun opplyser om egen andel av kostnader forbundet med salget.

BOLIGSALGSRAPPORT/TAKST

Rapporten er avholdt den 25.05.2015 av takstmann Pål Henning Strandskog.

EIERSKIFTEFORSIKRING

Det er tegnet eierskifteforsikring i Protector ASA og i den forbindelse har selger utfylt egenerklæringsskjema som ligger vedlagt.



Andre opplysninger

Dette er en del av selgers opplysningsplikt og kjøper plikter å gjøre seg kjent med denne før budgivning. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen har ingen egenandel. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Meglerforetaket mottar godtgjørelse for formidling av boligkjøperforsikring.

AVTALEBETINGELSER

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til takstmann og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen jfr. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kapittel 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke Avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8.

Åpenbare og synlige feil og mangler ved eiendommen/ boligen behøver ikke å være beskrevet i salgsprospektet eller vedleggene til dette.

Det anbefales derfor at du tar en grundig gjennomgang av eiendommen, gjerne sammen med en bygningskyndig, før du bestemmer deg for å legge inn bud. En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Fullt oppgjør samt omkostninger forfaller ved overtagelse.

VEDLEGG

Selgers egenerklæring datert 17.06.2015
Boligsalgsrapport, datert 25.05.2015
Div. opplysninger fra Sandefjord kommune, datert 29.05.2015.

FINANSIERING

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en flink finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansiering.

FORSIKRING

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr SpareBank 1 forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verddivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verddivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

OPPDRAGSANSVARLIG

Ellen Thuve Berntsen
Megler MNEF

(Kontaktinformasjon finner du bakerst i salgsoppgaven)



Presentasjon av Krokusveien 9





Stue











Kjøkken







Soverom







Bad







Utendørs













Underetg



Hovedetg



2 etg



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT (VENNLIĞET BRUK BLOKKJOKEN VÆR)

- Enebolig eller rekkehus/to-flermannsbolig med eget gnr./bnr. w/Boligsalgsrapport
 Andel/aksje - alle typer boliger inkl. fritidsbolig
 Enebolig eller rekkehus/to-flermannsbolig med eget gnr./bnr. w/Boligsalgsrapport
 Tomt/hytte
 Eierskisjon - alle typer leiligheter inkl. frittstående
 Eierskisjon - to-flermannsbolig eller rekkehus med snr.
 Annet (spesifiser - kan ikke forsikres): _____

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til **Boligsalgsrapport (BSR)** ved tegning av eierskifteforsikring. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjør-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Snr./Andelsnr./Aksjensr.	Festnr./Leil.nr.	Org.nr. ved Andel/Aksje.
52	51	0	0	
Adresse				Postnr.
Krokusveien 9				3228
Sted				Kommune
SANDEFJORD				SANDEFJORD

Byggeår: ca 1950 Når kjøpte du boligen? 1975 Hvor lenge har du bodd i boligen? 40 år Har du bodd i boligen de sist 12 mnd.? JA

Hvis NEI: Er det boligens/hyttens påstand med eget gnr./bnr. leilingsrekkehus og tomannsbolig, frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

CODAN

Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? JA NEI

Polise-/avtale nr. _____

Ved dødsbo, kryss her: Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke som besvares, men egenerklæringen skal foreligge. **NEI** Krav til Boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

Avtalens navn _____

SELGER (1)

Etternavn		Fornavn	
<u>Remmè</u>		<u>Aksel</u>	
Tlf. privat	Mobil	E-post	
<u>33 46 15 26</u>	<u>93 89 98 54</u>		
Ny adresse		Postnr.	Sted

SELGER (2)

Etternavn		Fornavn	
Tlf. privat	Mobil	E-post	
Ny adresse		Postnr.	Sted

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt:

Aksel Remmè

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprek i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?

JA NEI Kommentarer

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.

JA NEI Hvis faglært, hvem: _____

1.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

1.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

JA NEI Kommentarer _____

2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med lildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lign.?

JA NEI Kommentarer _____

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller?

JA NEI Kommentarer **UTBEDRET**

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.

JA NEI Hvis faglært, hvem: _____

3.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

3.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

JA NEI Kommentarer _____

4. Kjenner du til om det er/har vært setningskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

JA NEI Kommentarer _____

5. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?

JA NEI Kommentarer _____

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak / fasade?

JA NEI Kommentarer _____

6.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.

JA NEI Hvis faglært, hvem: _____

6.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

6.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

JA NEI Kommentarer _____

7. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?

JA NEI Kommentarer _____

7.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn.

JA NEI Hvis faglært, hvem: _____ FORELIGGER SAMSVARERKLÆRING? JA NEI

7.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

7.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

JA NEI Kommentarer _____

8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avlop, tilbakeslag av avlopsvann i sluk eller lignende?

JA NEI Kommentarer **Kommunen har utbedret ute**

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avlop de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.

JA NEI Hvis faglært, hvem: _____

8.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

8.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

JA NEI Kommentarer _____

9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?

JA NEI Kommentarer _____

10. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?

JA NEI Kommentarer _____

11. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?

JA NEI Kommentarer _____

12. Selges eiendommen med utleide, leilighet, hybel e.l.?

JA NEI Kommentarer _____

12.1. Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?

JA NEI VET IKKE Kommentarer _____

13. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:

JA NEI Kommentarer _____

14. Er det innredet/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?

JA NEI VET IKKE Kommentarer _____

14.1. Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?

JA NEI VET IKKE Kommentarer _____

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?

JA NEI

Kommentarer: TAKSTHANN

16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat.

JA NEI

Kommentarer:

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 17 og 18 besvares kun for leiligheter, borettslag og boligaksjeselskap

17. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

JA NEI

Kommentarer:

18. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

JA NEI

Kommentarer:

Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?
(Avkrysningsmulighetene på s.2 og s.3 er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskapet)

ANSVARLIG MEGLER (Hvis fylt ut)

Meglerns oppdragsnummer

21814176

Firma

EiendomsMegler 1 Vestfold

Avdeling

Sandefjord

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

Ellen Thuve Berntsen

TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

TIL KJØPER

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingslovens § 3-10

TIL SELGER

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, unnlitte eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for eierskifteforsikring pkt.9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenrådgøringskjøremat signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. BSR skal fornyes etter 6 måneder fra rapportdato. Dette er selgers ansvar. Dersom BSR ikke fornyes oppnås ikke rabatt.

SETT KRYSS

- Jeg bekrefter at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leiesaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefelle, slektning i opp- eller nedadgående linje, søsken eller andre nærstående, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt. 5.
- Jeg er kjent med at selskapets ansvar bortfaller dersom kravet til BSR ikke er oppfylt, jf. vilkårenes pkt. 5.
- Ja, jeg tegner her ved eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2014 og trykningen "Ås du vil vite om eierskifteforsikring". Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge partene har signert kjøpekontrakten. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 4 måneder fra signering av kontrakt til avtalt overtakelse, blir forsikringen først i kraft på overtakelsestidspunkt. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.
- Nei, jeg tegner ikke eierskifteforsikring, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring dersom det er avkrysset for "annet". Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre nærstående, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom meglerforetak som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Dato:

17.06.15

Sted:

Sandefjord

Selger (1) underskrift

X Ellen Thuve Berntsen

Selger (2) underskrift

NB! Ved oppgjørsoppgjør skal også kjøper signere egenrådgøringskjøremat.

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringselskapet. Satt endret: 3 januar 2014

VILKÅR - EIERSKIFTEFORSIKRING

Med "Selskapet" menes i det følgende forsikringsgiver Protector Forsikring ASA. Forsikringstaker er selger av eiendommen som fremgår av kjøpekontrakten og hvor det er tegnet eierskifteforsikring hos Protector Forsikring ASA. Med "kjøper" forstås den person som har kjøpt den eiendom som fremgår av kjøpekontrakten. Forsikringen kan tegnes på eiendommer i Norge.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge parter har signert kjøpekontrakten.
- 2.2 Dersom det er mer enn 4 måneder fra signering av kontrakt til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen.
- 2.3 Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen jf. avhendingslova av 3. juli 1992 nr.93 § 2-4 (2).
- 2.4 Forsikringen dekker ikke forhold som oppdages før forsikringen trer i kraft, jf.pkt. 2.1 og 2.2.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakt og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.
- 3.2 Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med direkte tilhørende garasje som omfattes av forsikringen.
- 3.3 Ved salg av kombinasjonseiendom svarer selskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

4 EIERSKIFTEFORSIKRINGEN OMFATTER IKKE:

- 4.1 Avtaler selger og kjøper har gjort vedrørende arbeider/utbedringer.
- 4.2 Garantier eller annet der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen.
- 4.3 Krav knyttet til manglende rengjøring og rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forhold som oppstår eller påføres boligeiendommen i perioden mellom kontraktsinngåelse og kjøpers overtagelse.

5 DET MÅ FORELIGGE BOLIGSALGSRAPPORT I FØLGENDE TILFELLER:

- 5.1 Eiendom med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig, fritliggende boligeiendom med snr.og fritidsboliger) ved:
 - Selg for dødsbo
 - Oppgjersoppdrag
 - Bolig ubebodd av selger siste 12 mnd
 - Tilfeller hvor selger/fulmektigen ikke kjenner eiendommen
 - Selg av kombinasjonsbolig

6 EIERSKIFTEFORSIKRINGEN ER UGYLDIG I FØLGENDE TILFELLE:

- 6.1 Ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder.
- 6.2 Når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der selger eier 5 eller flere enheter, eller driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring.
- 6.3 Ved salg mellom ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre nærstående.
- 6.4 Ved salg av kombinasjonseiendommer hvor mer enn 50% av arealet er regulert, eller benyttet, til næringsformål.
- 6.5 Foreligger det ugyldig tegning, og Selskapet har foretatt et oppgjør overfor kjøper. Forbeholder Selskapet seg retten til å kreve det utbetalte beløpet tilbake fra selger.
- 6.6 Dersom boligsalgsrapporten ikke foreligger etter kravene i pkt 5.1, er eierskifteforsikringen ugyldig, og Selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar.

7 FORSIKRINGSSUM

- 7.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 4 000 000,-. Utover dette dekkes kun forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør.
- 7.2 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot selger regnes som ett forsikringstilfelle.
- 7.3 Begrensningen i forsikringssum gjelder ikke for eventuelle renter av forsikringsutbetalingen, jf.FAL, § 8-4.

8.1-8.9 REISEMANGELSKRAV, UTREDE, FORHANDLING, AVTALE, OPPGJØR

- 8.1 Reises mangelskrav mot selger skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Selger er forpliktet til å gi alle opplysninger, som har/kan ha betydning for sakens behandling og forøvrig bidra i den utstrekning Selskapet finner nødvendig i forbindelse med krav som rettes mot selger og Selskapet, jf. FAL § 4-10.
- 8.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom selger ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1.ledd.
- 8.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må selger verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til kjøper. Selskapet er ikke bundet av selgers erkjennelse av ansvar, forhandlinger, avtale om utbedringer etc.
- 8.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 8.5 Blir krav reist mot selger og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å behandle kravet, utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger, forhandle med kjøper og prosedere saken for domstolene.
- 8.6 Dersom kjøpet heves aksepterer selger at restitusjon av eiendommen kan skje overfor Selskapet eller en Selskapet utpeker. Ved Selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar Selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen. Dersom Selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjøret som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom Selskapet og selger dersom det endelige tapet overstiger NOK 4 000 000.
- 8.7 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 8.8 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til kjøper.
- 8.9 Dersom selger kan kreve at en tredjemann erstatter tapet, trer Selskapet ved forsikringsutbetalingen inn i selgers rett mot tredjemann. Selger skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

9.1-9.3 DENNEN AV Å GJE OPPLYSNINGER I ETTER MANGELPÅTT OPPLYSNINGER, REGRESS OG GÅL

- 9.1 Selger plikter å gi Selskapet riktige og fullstendige opplysninger i forbindelse med inngåelsen av forsikringsavtalen jf. FAL § 4-1. Selger skal blant annet sørge for at egenerklæringskjemaet blir fylt ut etter beste skjønn jf. FAL § 4-10.
- 9.2 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor selger. Regress er begrenset til forhold om misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5, samt de ugyldige tegningstilfeller i pkt. 5 og 6, og tilfellene regulert i pkt. 3.2 og 3.3.
- 9.3 Den som gjør seg skyldig i svik mot Selskapet, mister ethvert erstatningskrav mot Selskapet etter denne forsikringsavtalen jf. FAL §§ 4-1, 4-2. Blir Selskapet kjent med at selger forsettelig eller grovt uaktsomt har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om eiendommens risiko, kan Selskapet si opp forsikringen, jf. FAL § 4-3.

10.1-10.4 ANDRE BESTEMMELSER

- 10.1 Lovvalg Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 10.2 Verneting Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.
- 10.3 Registrering og behandling av personopplysninger Protector Forsikring ASA behandler personopplysninger i henhold til lov av 14. april 2000 nr. 31 om behandling av personopplysninger (Personopplysningsloven) og tilhørende forskrifter. De personopplysninger som oppgis av Protector Forsikring ASA, og andre personopplysninger som er relevant for forsikringsforholdet, vil bli registrert og behandlet av Protector Forsikring ASA for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, samt for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner.
- 10.4 Forsikringstaker har i henhold til gjeldende lov om personopplysninger av 14. april 2000 nr. 13 § 18 rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv Protector Forsikring ASA behandler, og hvilke sikkerhetstiltak Protector Forsikring ASA har iverksatt, og man kan når som helst kontakte Protector Forsikring ASA for retting av mangelfulle opplysninger, jf. Personopplysningslovens § 27. Behandlingsansvarlig for opplysningene er Protector Forsikring ASA, med adresse Filipstad Brygge 1, Postboks 1351 Vika, 0113 Oslo. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til produktansvarlig.

11.1 ANNETT VIKTIG INFORMASJON

- 11.1 Dersom selger mener Selskapet har gjort feil ved behandling av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har selger rett til å klage til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) eller Finansklagenemnda. Klagen sendes til: Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE), Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Dette kontoret fungerer som et sekretariat for Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE), og er opprettet for å imøtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/skadelidt kan ha i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Dersom klage ønsket inngitt til Finansklagenemnda, sendes denne til følgende adresse: FinKN, Postboks 53, Skøyen, 0212 Oslo. Dette kontoret fungerer som sekretariat for klagenemnda, og er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet og Norges Forsikringsforbund, for å imøtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/skadelidt kan ha i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Rådene hos begge kontorene er gratis.



OLIGSALGSRAPPORT



*Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling*

**Enebolig
Krokusveien 9**

3228 SANDEFJORD

Gnr. 52 Bnr. 51

SANDEFJORD KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN

Pål Henning Strandkog

Sertifisert takstmann ihht DNV - SETAs faglige
rammeverk.

AUTORISERT FORETAK

Stokke Taksering AS

Stokke Ravei 395

3160 Stokke

Tlf: 97500936

E-post: pbs.bygg@online.no

Org.nr: 985559317

Oppdrag
1406

Bef.dato
21.05.2015



Gnr. 52 Bnr. 51
Enebolig - Krokusveien 9, 3228
SANDEFJORD
SANDEFJORD KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 Stokke
Tlf: 97500936
E-post: phs.bygg@online.no
Org.nr: 985559317



Om rapporten

BOLIGSALGRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarende de sertifikater som taksmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt god takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:
21.05.2015

Side:
2 av 16



Gnr. 52 Bnr. 51
Enebolig - Krokusveien 9, 3228
SANDEFJORD
SANDEFJORD KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 Stokke
Tlf: 97500936
E-post: phs.bygg@online.no
Org.nr: 985559317



- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
 - Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
 - Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
 - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
 - Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
 - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'.

Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaringsmetoden slik at befaringsmetoden ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaringsmetode og oppdatering.

EGNE PREMISER/FORKLARENDE OPPLYSNINGER.

Det elektriske anlegget og røropplegg er ikke vurdert. Konstruksjoner over terreng er besiktet fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette fordi forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelse blir kun foretatt på tilgjengelige deler av konstruksjoner. F.eks blir ikke møbler, tepper, hvitevarer, badekar/dusjkabinett og lagrede gjenstander flyttet eller demontert, hvis ikke det er åpenbare grunner som tilsier noe annet.

Grunnmurer, drenering, grunnforhold, konstruksjoner for vegg, tak, etasjeskille og våtrom kan ofte være vanskelig å bekrefte oppbygging av. Dette er konstruksjoner som er lukket og visuelt synlig.

I henhold til aktuell lovgivning er selger forpliktet til å oppgi alle forhold som kan ha betydning for salg av eiendommen. Takstmann har ikke sjekket regulering eller andre forhold med teknisk etat i kommunen.

Normalt vil konstruksjoner være bygget etter gjeldende byggeforskrifter og brannkrav på byggetidspunktet. Dette kan i noen

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:
21.05.2015

Side:
3 av 16



Gnr. 52 Bnr. 51
Enebolig - Krokusveien 9, 3228
SANDEFJORD
SANDEFJORD KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 Stokke
Tlf: 97500936
E-post: phs.bygg@online.no
Org.nr: 985559317



tilfeller avvike, og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil eller mangler i lukkede konstruksjoner.

Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Det bemerkes at dette er en oppgraderingsrapport av forrige Bsr datert 18.07.2014. Det er primært kun baderom som er vurdert.

Konklusjon tilstand

Rapporten omhandler en enebolig over 1,5 etasje + kjeller og sidebygning bygget ca 1940. Påbygd ca 1950. Boligen er oppført i antatt reisverksplank og påbygd med 10 cm bindingsverk over grunnmur av støpt betong/blokker, pusset og malt over terreng og i deler av kjeller. Kledd med tømmermannskledning. Saltak (takkonstruksjon) tekket med betongtakstein. Sidebygning med egen inngang er ikke vurdert pga lagrede gjennstander. Boligen ligger fint til på stor og opparbeidet tomt med fremtidig utviklingspotensial. Det er kort vei til skole, butikk og turområder. Sandefjord by i umiddelbar nærhet.

Boligen er renovert på 70-80 og 90 tallet.

Konstruksjonsmessig virker bygningen solid oppført på byggetidspunktet, og velholdt av eier. Og det ble på min befaring ikke oppdaget vesentlige forhold som har innvirkning på takstrappen, annet enn det som fremkommer i boligsalgsrapportens enkelte punkter. Tilstandsgrad 2 kan også gis under henvisning til forventet teknisk levetid for bygningsdeler og gjenspeiler at deler av denne er oppbrukt. Og det er som er kommentert i rapporten må vesentlig sett, ses i sammenheng med alder/levetider. Men noe etterfølgende vedlikehold/oppgradering og påkostninger må hensyntas til dagens standard. Og enkelte symptomer på negativ avvik ble observert og det er greit å bemerke seg kjeller og baderom i 2 etasje og enkelte andre bygningsdeler (les rapportens punkter). Men sett over ett gir boligen og eiendommen et positivt inntrykk, lagt alder til grunn.

Det er utført søk på våtrom og vegger under terreng med hjelp av fuktindikator.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført etter gjeldende byggeregler på oppføringstidspunktet. Dagens forskrifter til isolasjon, inn klima og miljø er strengere enn de som gjaldt da denne bolig ble oppført, og det må derfor påpekes et avvik ihht dagens standard. Det vises forøvrig til rapportens enkelte punkter, med beregnet levetid. Spørsmål til rapporten kan stilles vedlagsfritt til undertegnende pr mail/tlf.

Viser ellers til de respektive bygningsdeler i rapporten, eiers egenerklæring og meglers salgsoppgave.

25.05.2015



Pål Henning Strandskog
Takstmann/byggmester
Medlem av Norges Takseringsforbund

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:
21.05.2015

Side:
4 av 16



Gnr. 52 Bnr. 51
Enebolig - Krokusveien 9, 3228
SANDEFJORD
SANDEFJORD KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 Stokke
Tlf: 97500936
E-post: phs.bygg@online.no
Org.nr: 985559317



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Aksel Remøe

Besiktigelse, tilstede

Dato: 21.05.2015 - Pål Henning Strandskog Takstmann Tlf.: 97500936
- Aksel Remøe Eier

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Egne observasjoner	Takstmannens egne observasjoner.
	Eier	Eiers opplysning.
Andre dok./kilder:	Eiers egenerklæring	Ikke fremlagt.

Kommentar til egenerklæring

Takstmannens
kommentar til
egenerklæringen:

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 52 Bnr. 51
Hjemmelshaver: Aksel Remøe
Tomt: Eiet tomt. Eiendommen har flere bruksnummer og eksakt eiendomsdata henvises til meglers opplysning.
Adkomst: Privat adkomst fra kommunal vei.
Vann: Offentlig.
Avløp: Offentlig.
Kommuneplan: Bebyggelse.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår: 1940. Antatt byggeår
Anvendelse: Boligformål.
Tilbygd: Påbygd ca 1950 i følge selger.

Sidebygning 1 etasje

Byggeår: 1975. Eiers opplysning.
Anvendelse: Boligformål.



Garasje

Byggeår: Ukjent byggeår. Det henvises til meglers opplysning.
Anvendelse: Biloppstillingsplass/lager

Arealer

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i taktstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Verdi NTFS og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og taktstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller/underetasje	162	142	76	66	Gang, kjellerstue, disponibelt rom, kjellerrom, kjellerrom 2, bod, bod 2, hobbyrom, vaskekjeller Rommenes bruk tilfredsstillende ikke forskrifter/krav for varig opphold ihht lys og takhøyde. Vaskerom er medtatt som S-rom. BTA er skjønnsmessig vurdert.
1. etasje	121	110	110		Vindfang, hall, gang, stue, kjøkken, bad/wc, 2 soverom, vindfang 2 etasje Halvtrapp mellom hall og stue. BTA er skjønnsmessig vurdert.
2. etasje	45	40	40		Stue/kjøkken, bad/wc, soverom BTA er skjønnsmessig vurdert.
Sum bygning	328	292	226	66	



Gnr. 52 Bnr. 51
Enebolig - Krokusveien 9, 3228
SANDEFJORD
SANDEFJORD KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 Stokke
Tlf: 97500936
E-post: phs.bygg@online.no
Org.nr: 985559317



Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller/underetasje	Gang, kjellerstue, disponibelt rom	Kjellerrom, kjellerrom 2, bod, bod 2, hobbyrom, vaskekjeller
1. etasje	Vindfang, hall, gang, stue, kjøkken, bad/wc, vindfang 2 etasje	2 soverom
2. etasje	Stue/kjøkken, bad/wc, soverom	

Sidebygning 1 etasje - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	53	48	48		Gang, kjøkken, stue, bad, wc, soverom, gang/garderobe Sidebygning er ikke godkjent for utleie ihht lyd og brannforskrifter. BTA er skjønnsmessig vurdert.
Sum bygning	53	48	48		

Sidebygning 1 etasje - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Gang, kjøkken, stue, bad, wc, soverom, gang/garderobe	

Garasje - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	44	40		40	Parkering BTA er skjønnsmessig vurdert.
Sum bygning	44	40		40	

Garasje - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Parkering

Beskrivelser - Enebolig

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse: Boligen er antatt fundamentert på fjell/sprengstein fylling med plasstøpt betongsåle. Grunnmur i betong/lettklinkerblokker, pusset og malt i deler av gang, boder, kjellerrom og vaskekjeller. Utforet og panelt i kjellerstue. Pusset og malt over terreng (ute).

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:
21.05.2015

Side:
7 av 16



Vurderinger: Vertikale setningssprekk i kjeller under flere vinduer som må sies å være stabilt (har ikke forverret seg de senere år i følge eier). Ellers ble det ikke observert bæremessige eller konstruksjonsmessig avvik på synbare plasser, annet enn bemerket forhold (TG 2). Dels avflasket puss/maling i kjeller som må ses i sammenheng med drenering/fuktsikring (kosmetisk). Dels begrenset kontroll pga gjenstander. Nivelering av betonggulv og geoteknisk undersøkelse er ikke foretatt. TG: 1

Drenering

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse: Bolig av denne årgang har normalt drenering i sement/tegelstein rundt såle. Grunnmur tett med goudron, asfaltløsning eller lignende. Av naturlige årsaker er ikke drenering eller drenerende masser vurdert.

Vurderinger: Det ble observert fukt og dels avflasket maling nederst på deler av mur i kjeller, samt noe saltutslag. Mindre utslag på utforede vegger og oppført gulv langs yttervegg i kjellerstue og gang på tilgjengelige plasser (begrenset kontroll pga gjenstander). Betonggulv i boder/kjellerrom med fuktutslag pga kabilæropptrekk av fukt fra grunn pga alder og manglende fuktsperre under gulv (normalt lagt alder til grunn). Skal kjeller gradvis tørke opp må det legges ny drenering og fuktsikring av grunnmur. TG: 2

Levetider: Normal tid før utskifting av dreneringssystem med drenerledninger er 20 - 60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse: Yttervegger i antatt stående reisverksplank med not og fjær og tradisjonelt 10 cm bindingsverk (tilbygg), antatt isolert med mineralull (lukket konstruksjon er ikke åpnet). Kledd med tømmermannskledning. Innvendig platekledd og behandlet med tapet/strie/panelplater og panel. Kjeller/underetasje i plasstøpt betong/blokker med innvendig utforing i kjellerstue og deler av gang.

Vurderinger: Yttervegger og innvendige overflater må sies å ha en normal slitasje ihht alder, konstruksjon og byggemetode. Det ble ikke indikert unormale riss, sprekker eller andre forhold som tilsier behov for utvidet kontroll av lukket konstruksjon, annet enn fuktutslag nederst på vegger i kjellerstue som anbefales kontrollert, eventuelt utbedret med ny drenering. Takstmann antar yttervegger på eldre del ble kontrollert med omkledning på antatt slutten 1960 tallet. Tg 2 pga alder på konstruksjonen og bemerket forhold. TG: 2

Levetider: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.



Utvendig komplettering, vegg

- Beskrivelse: Tømmermannskledning og fuget tegelstein fra antatt slutten av 1960 tallet.
- Vurderinger: Skadet kledning ved inngangsparti og noe værslitt gavel mot syd, samt TG: 1
stedvis tørkesprekker - Ellers normal aldersslitasje med behov for normal vedlikehold. Bemerket forhold med TG 2.
- Levetider: Normal tid før omfuging av teglforblending er 30 - 60 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

- Beskrivelse: Toppsving og fastkarm vinduer i teak rammer hovedsaklig fra 1980/90 tallet. Eldre kjellervinduer.
- Vurderinger: Råteskadet vannbrett i stue (fastkarm), punktert vindu i hall og soverom. TG: 2
Punktering kan komme uanmeldt pga alder. Ellers lukker utprøvde vinduer bra imot karm. Etterfølgende oppgradering til dagens standard og kvalitet må hensyntas på sikt.
- Levetider: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Ytterdører og porter

- Beskrivelse: Dører av eldre dato med glassfelt.
- Vurderinger: Normal slitasje/elde lagt alder til grunn, men etterfølgende oppgradering TG: 2
må påregnes. Stikktakning er foretatt.
- Levetider: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Innvendige dører

- Beskrivelse: Formpressede/heltredører og foldedør.
- Vurderinger: Normal alder og funksjon. Men oppgradering må påregnes til dagens TG: 1
standard.
- Levetider: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

- Beskrivelse: Plassbygd takkonstruksjon (saltak) med undertak i bærende rupanel. Tekket med betongtakstein.
- Vurderinger: Det er ikke inspeksjonsluke i 2 etasje, forutenom lagerloft med luke i TG: 2
knevegg. Og det ble observert stedvis eldre fuktskjolder som må sies å være ifra før yttertak ble lagt om (tørt på befaringsdagen). Taksperer, isolasjon og undertak er ikke kontrollert på hovedtak, men konstruksjonsmessig ser det visuelt bra ut og det ble ikke indikert lekkasje eller utettheter. Vindskier og takfot med normal slitasje. Tg 2 settes pga



alder på bygningsdelen og bemerket forhold. Taklaster er ikke beregnet.

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

- Beskrivelse: Enkelkroma betongtakstein lagt på antatt papp, samt sløyfer og luftlekter.
- Vurderinger: Dels overflateslitt og utvasket stein, men ikke noe mer enn alder tilsier. TG: 2
Tilstandsgraden kan beholdes flere år til. Vurdering er foretatt fra bakkenivå.
- Levetider: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Overlys, takluker m.m.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Overlys og takluker

- Beskrivelse: Takvindu på kjøkken og stue i 2 etasje.
- Vurderinger: Dels svertesopp og slitte karmen på kjøkkenvindu. Stuevindu av nyere dato og i god stand. På et generelt grunnlag anbefales det en årlig kontroll av utvendig tekking pga utsatt konstruksjon for vær og vind. Nyere vindu med TG 1.
- Levetider: Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.

Renner, nedløp og beslag

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag

- Beskrivelse: Takrenner, nedløp, luftehatt og pipebeslag i plastbelagt stål. Innfestet stigetrinn til feier. Taknedløp til lukket system.
- Vurderinger: Normal aldersslitasje, vurdert fra bakkenivå. TG: 1
- Levetider: Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Normal tid før utskifting av gesimsbeslag er 15 - 35 år.
Normal tid før utskifting av snøfangere, taksikringsutstyr, takstige er 20 - 40 år.

Terrasse, balkonger, trapper ol.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

- Beskrivelse: Trapper i tre mellom etasjene i behandlet utførelse. Støpt inngangstrapp med skifer.
- Vurderinger: Riktig avstand ihht høyde ved rekkverk og sikring tilfredsstillende ikke dagens forskrifter, ellers normal slitasje/elde med behov for vedlikehold. TG: 2
Inngangstrapp med normal slitasje (TG 1).



Levetider: Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Imp terrasse med malt rekkverk fundamentert på støpt punkter med rundstokk/søyler. Trapp til hage.

Vurderinger: Værslitt og eldre terrasse med behov for oppgradering. Svimerke og dels løse gulvbord, lavt rekkverk ihht forskrifter og mindre skjelheter - Vedlikehold må påregnes. TG: 2

Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: 2 tegelstein piper tilknyttet peis i kjeller og peisovn i stue 1 etasje. Sotluke i kjeller og feieluke i 2 etasje.

Påkostninger: Peisovn av nyere dato.

Vurderinger: Riktig avstand til brennbart ser ut til å være ivaretatt, men skal ildsted, brannmur og pipe vurderes nøye må dette utføres av stedlig brann-og feiervesen i kommunen. Videre undersøkelse er ikke foretatt, det settes ingen tilstandsgrad. Alder på pipe tilsier at påkostning kan påregnes på sikt. Det ble ikke opplyst om eventuelle offentlige påbud/krav.

Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjelheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittbærende dekker

Beskrivelse: Trebjelkelag med bærende heltre/plater mellom etasjene. Mineralull i bjelkelag ifølge eier. Himlinger i panel, porøse plater og huntonittplater (takess).

Vurderinger: Mindre skjevhet og stedvis knirk i undergulv - Men ikke noe mer enn alder tilsier. Det er ikke flyttet på innventar for utvidet kontroll. Himlinger med normal slitasje/elde. Nivelering er ikke foretatt. TG: 2

Levetider: Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Rom under terreng

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll og fuktmålinger av tilfeldige valgte punkter på tilgjengelig flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om annet ikke er nevnt.

Vegger under terreng kan være en risikokonstruksjon med fare for fukt i utforede/lukkede vegger pga alder og generell risikokonstruksjon - Dette til opplysning.

Nedenstående rom ligger under terreng. Ev. bygningsdeler og beskrivelser for disse er beskrevet under de andre gruppene.

- Kjeller/underetasje: Gang, kjellerstue, disponibelt rom, kjellerrom, kjellerrom 2, bod, bod 2,



hobbyrom, vaskekjeller

Bad

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

1. etasje - Bad/wc

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: Baderom med overflater og innredning fra antatt 1990 tallet. Gulv av påstøp, varme og flis lagt på antatt underlag av smøremembran. Plast sluk i dusjhjørne med flatt fall, samt det er ikke avrenning til sluk på utsiden av dusj. Sluk er kontrollert. Vegger av flis på underliggende våtromsløsning. Rommet er innredet med dusjhjørne, wc, nedfeldt servant i møbel og speilskap.

Vurderinger: Det ble med hjelp av fuktindikator ikke målt unormal fuktighet i sprutsone eller på utsatte plasser. Ingen indikasjon på fukt i tilliggende vegger/rom. Ellers normal slitasje/elde på overflater og innredning. Gulv har ikke tilferdsstillende fall til sluk ihht forskrifter, og anordning med avrenning til sluk anbefales. Dels kondensmerker i himling over dusj pga dårlig avtrekk, og vindu i våtsone. Tg 2 pga alder og bemerket forhold. TG: 2

Levetider: Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Gjennomgående veggventil.

Vurderinger: Mangelfull utlufting ihht gjeldende krav. Anbefaler anordning med tilluft via dør/terskel og mekanisk avtrekk. Dels kondensmerker i himling pga dårlig avtrekk. TG: 2

2. etasje - Bad/wc

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: Baderom med overflater og innredning av eldre dato. Belegg på gulv med lokalt fall til støpejern sluk. Vegger av malte plater. Plaket skråhimling. Rommet er innredet med badekar, wc, nedfeldt servant i møbel og speilskap.

Vurderinger: Slitt rom med behov for renovering. Det ble målt fuktighet ved og rundt badekar samt i himling med kondensmerker. Kontroll av omfang og utbedring anbefales. TG: 2

Levetider: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Naturlig avtrekk i vegg.

Vurderinger: Mangelfull utlufting ihht gjeldende krav. Anbefaler tilluft via dørblad og mekanisk avtrekk. TG: 2



Kjøkken

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

1. etasje - Kjøkken

Kjøkkeninnredning

- Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter (takhøyde). Laminert plate med stor rustfri kum/beslag. Flis på vegg mellom benk og overskap. Integrert ventilator.
- Vurderinger: Eldre kjøkken med behov for vedlikehold/oppgradering ihht dagens standard/kvalitet. Men funksjonelt fungerer det bra idag. Avløpsrør i benkeskap er kontrollert og fuktsøk er utført - Intet negativt resultat. TG 2 pga alder. TG: 2

2. etasje - Stue/kjøkken

Kjøkkeninnredning

- Beskrivelse: Kjøkkeninnredning i slette fronter. Laminert benkeplate med nedfeldt kum.
- Vurderinger: Slitt innredning med dels merker og småsår - Oppgradering må påregnes. TG: 2
Det er ikke fastmontert ventilator, utlufting via takvindu.

Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

- Beskrivelse: Gulver av heltre, parkett, laminat, belegg teppe og flis.
- Vurderinger: Noe missfarget og fuktskadet heltre i kjeller, slitt laminat i 2 etasje og stedvis flekker på teppe i 1 etasje. Resterende overflater med normal slitasje på synbare plasser. Det er ikke flyttet på inventar for utvidet kontroll. Bemerket forhold med TG 2. TG: 1
- Levetider: Normal tid før utskifting av teppebelegg, nålefilt er 8 - 17 år.
Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregolv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.
Normal tid før vedlikehold av tregolv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Overflater på innvendige vegger

- Beskrivelse: Vegger teknet med panelplater, tapet/strie, panel og malt puss.
- Vurderinger: Normal slitasje på synbare plasser. Merker/småhull etter bilder og oppheng må påregnes når boligen er tømt og alle overflater er tilgjengelig for vurdering. TG: 1
- Levetider: Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før beising av trepanel, beiset er 6 - 10 år.
Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av puss, malt er 10 - 16 år.
Normal tid før utskifting av vinyltapet er 5 - 12 år.



Kjeller/underetasje - Kjellerstue

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: Begrenset kontroll pga lagrede gjenstander.

Kjeller/underetasje - Vaskekjeller

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: Vaskerom med flisbelagt betonggulv med sluk i opphøyd gulv med renne i bunn ved gulv. Vegger av pusset og malt betong. Rommet er innredet med 300 liter varmtvannsbereeder og skyllekum. Opplegg til vaskemaskin. Gjennomgående friskluftsventil i mur.

Vurderinger: Det ble målt fuktutslag på gulv og nederst på vegg, samt noe avflasset puss og saltutslag. Dette må ses i sammenheng med alder på drenering/fuktsikring. Oppgradering til dagens standard må påregnes, men funksjonelt fungerer rommet greit i dag. TG: 2

Levetider: Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereeder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse: 120 liter bereder av eldre dato og 300 liter av nyere dato i kjeller. Hovedvannledning/stoppekran i kjeller. Innvendige vannrør i galvanisert stål/kobber, avløp i plast og støpejern. Offentlig anlegg. Tilknyttet offentlig anlegg ca 1998 i følge eier.

Vurderinger: Alder på anlegget tilsier at vedlikehold, oppgradering og påkostning må påregnes på sikt. Ellers normal alderslitasje på synbare plasser, og det ble ikke oppdaget lekkasje eller utettheter på min befaring. Avløp med bra avrenning. Tg 2 pga alder. TG: 2

Varme, generelt

Beskrivelse: Peis i kjellerstue, peisovn og luft til luft varmepumpe i stue, varmekabler på badetrom og elektrisk oppvarming.

Påkostninger: 2 varmepumper av nyere dato.

Vurderinger: Varmeanlegg ihht eiers opplysning er ikke teknisk vurdert eller målt. Det settes ingen TG.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse: Sikringsskap i 2 etasje med 50 amp hovedsikring og 13 skrusikringer til lys og oppvarming. Sidebygning er ikke vurdert.



- Vurderinger: Anlegget fungerer bra ifølge eier, men aldri tilsier at oppgradering og påkostning må hensyntas til dagens standard/kvalitet. Anlegget er for øvrig ikke vurdert pga manglende kompetanse. Tg 2 pga alder. TG: 2
- Merknad: På et generelt grunnlag anbefalles det en kontroll av anlegget utført av en fagmann på området.

Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og leegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Bearbeidet terreng, generelt

- Beskrivelse: Stor selveier tomt med flere bruksnummer med et stort potensiale. Opparbeidet med plen, granittblokker, belegningsstein og asfalt. På et generelt grunnlag anbefales det motfall fra grunnmur og ut for å hindre unødvendig sigevann til grunnmur. Det settes ingen Tg.

Beskrivelser - Sidebygning 1 etasje

Bad

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

1. etasje - Bad

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

- Beskrivelse: Baderom med flis på gulv og vegg. Innredet med dusjhjørne, servant i møbel, speil og wc. Naturlig avtrekk i himling.
- Vurderinger: Sluk i dusjhjørne med lite fall og gulv på utsiden av dusjen har ikke avrenning til sluk. Anordning med avrenning til sluk anbefales. Sluk med ikke synlig membran er vurdert. Ellers normal alderslitasje. Det ble ikke målt unormal fuktighet i sprutsone. Rommet er ikke tilfredsstillende utluftet ihht forskrifter, og det anbefales tilluft via dør/terskel. TG: 2
- Levetider: Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Toalettrom

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

1. etasje - Wc

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

- Beskrivelse: Toalettrom med flis på gulv og vegg. Innredet med wc, servant i møbel, bidé og speilskap. Naturlig avtrekk i himling.
- Vurderinger: Normal slitasje. Fuktsøk er utført ved og rundt gjennomganger. TG: 1
- Levetider: Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.



Gnr. 52 Bnr. 51
Enebolig - Krokusveien 9, 3228
SANDEFJORD
SANDEFJORD KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 Stokke
Tlf: 97500936
E-post: phs.bygg@online.no
Org.nr: 985559317



Kjøkken

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

1. etasje - Kjøkken

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Hybel kjøkken.

Vurderinger: Normal slitasje. Fuktsøk er utført.

TG: 1

Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

1. etasje

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

Beskrivelse: Laminat og teppe.

Vurderinger: Normal slitasje.

TG: 1

Levetider: Normal tid før utskifting av teppebelegg, nålefilt er 8 - 17 år.
Normal tid før vedlikehold av tregolv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Panel og tapet.

Vurderinger: Normal tilstand.

TG: 1

Beskrivelser - Garasje

Bygning generelt

Bygning generelt

Beskrivelse: Dobbel garasje oppført i 10 cm bindingsverk over plasstøpt betonggulv på mark og ringmur. Kledd med tømmermannskledning. Saltak tekket med betongstein. 2 vippeporter i front og dør på langvegg.

Vurderinger: Normal slitasje/elde. For øvrig fint plassert på eiendommen. Nivelering er ikke foretatt.

TG: 1



Sandefjord kommune

Postadresse: Pb 2025

Postnr./-sted: 3247 SANDEFJORD

Telefon: 33 41 63 10

Telefaks: 33 41 63 03

Email: teknisk@sandefjord.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.sandefjord.kommune.no>

MEGLEROPPLYSNINGER

26.05.2015

0100 Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	52	Bruksnr:	51	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Krokusveien 9			Hjemmels- haver(e):	Aksel og Nina Linda V H Remøe		
Eiendommens areal (hvis oppmålt):	1536,1 m ²						

Alt i henhold til opplysninger fra Matrikkelen.

Kommentar: Tilleggseiendommer 52/45=1610,8m², 52/132=1149,0m², 52/198=442,0m² og 52/200=418,0m²



Sandefjord kommune

Postadresse: Pb 2025

Postnr./-sted: 3247 SANDEFJORD

Telefon: 33 41 63 10

Telefaks: 33 41 63 03

Email: teknisk@sandefjord.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.sandefjord.kommune.no>

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	52	Bnr.:	51	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:	Krokusveien 9						
Dato:	29.05.2015						

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Er det utstedt ferdigattest for bygningen(-e) ?:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er det utstedt midlertidig brukstillatelse ?:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er bygningene byggeanmeldt ?:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kommentar :

For denne eiendommen foreligger det ikke dokumentasjon på oppføring av bolig i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er ikke komplett, slik at manglende dokumentasjon ikke medfører mistanke om ulovlig oppføring.



Sandefjord kommune

Postadresse: Pb 2025

Postnr./-sted: 3247 SANDEFJORD

Telefon: 33 41 63 10

Telefaks: 33 41 63 03

Email: teknisk@sandefjord.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.sandefjord.kommune.no>

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.: 52 Bnr.: 51 Fnr.: Snr.:
Adresse: Krokusveien 9
Dato: 27.05.2015

1351 Reguleringsforhold

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan <input type="checkbox"/>			
Bebyggelsesplan <input type="checkbox"/>			
Kommuneplanens arealdel <input checked="" type="checkbox"/>		Bolig	22.05.2014
Ikke reguleringsplan: <input checked="" type="checkbox"/>			
Reguleringsbestemmelser <input type="checkbox"/>			
Kommentarer til eksisterende planer: Eiendommen er uregulert og kommuneplanens bestemmelser er gjeldende. Kommuneplanen med tilhørende bestemmelser kan lastes ned fra kartløsningen på kommunens hjemmeside.			

1400 Innsendte arealplaner

Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: <input checked="" type="checkbox"/>	Nei: <input type="checkbox"/>
Kommentar : Det er varslet igangsetting av reguleringsarbeid for eiendommen gbnr 49/1 m.fl. på Unneberg/Dverdal. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse. I tillegg vurderes etablering av barnehage og gangforbindelse til Unneberg skole. Området ligger rett vest for den aktuelle eiendommen. Vi er for tiden ikke kjent med andre reguleringsmessige forhold som tilsier at det kan bli vesentlige endringer for området og eiendommens eksisterende kvaliteter.		



Sandefjord kommune

Postadresse: Pb 2025

Postnr./-sted: 3247 SANDEFJORD

Telefon: 33 41 63 10

Telefaks: 33 41 63 03

Email: teknisk@sandefjord.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.sandefjord.kommune.no>

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato:	01.06.2015						
Gårdsnr:	52	Bruksnr:	51	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Krokusveien 9						

1800 Tilknytning til vann og avløp

	Tilknyttet (sett kryss)		Kommentar
Vann	Off.nett <input checked="" type="checkbox"/>	Privat <input type="checkbox"/>	
Avløp	Off.nett <input checked="" type="checkbox"/>	Privat <input type="checkbox"/>	
Septiktank	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>	
Separatsystem	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>	
Kommentar:			
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?			Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle hvilken?			
Finnes det konkrete utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen?			Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle hvilken?			
Hvis privat avløp: Er avløpsledningen iht. krav i § 12 i forurensningsforskriften av 01.07.2007?			Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>
Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?			Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?			Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>

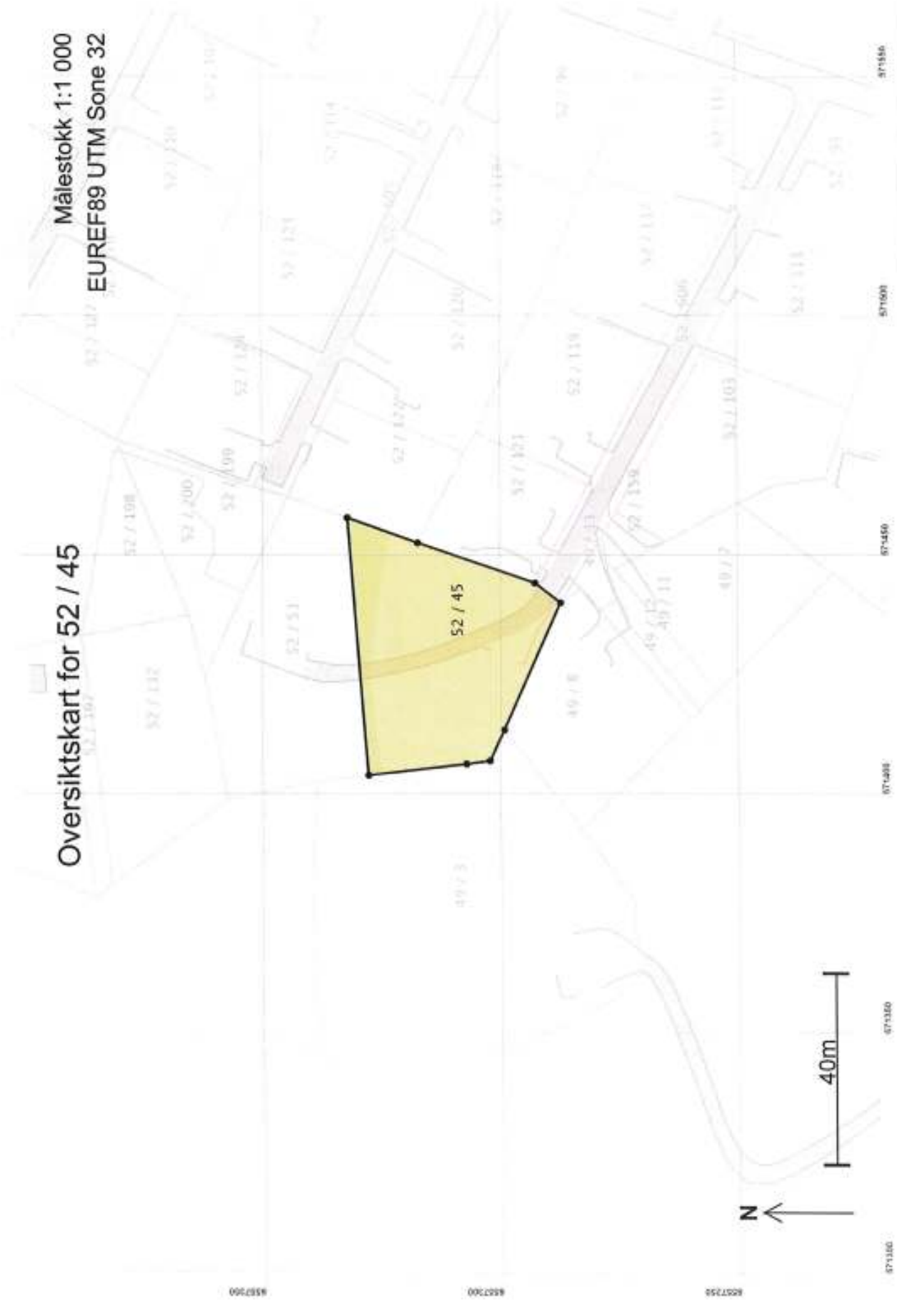
Kommentar:

1802 Atkomst til eiendommen

	Tilknyttet (sett kryss)		Kommentar
Eiendommen er tilknyttet:	Off.vei <input checked="" type="checkbox"/>	Priv.vei <input type="checkbox"/>	

Oversiktskart for 52 / 45

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

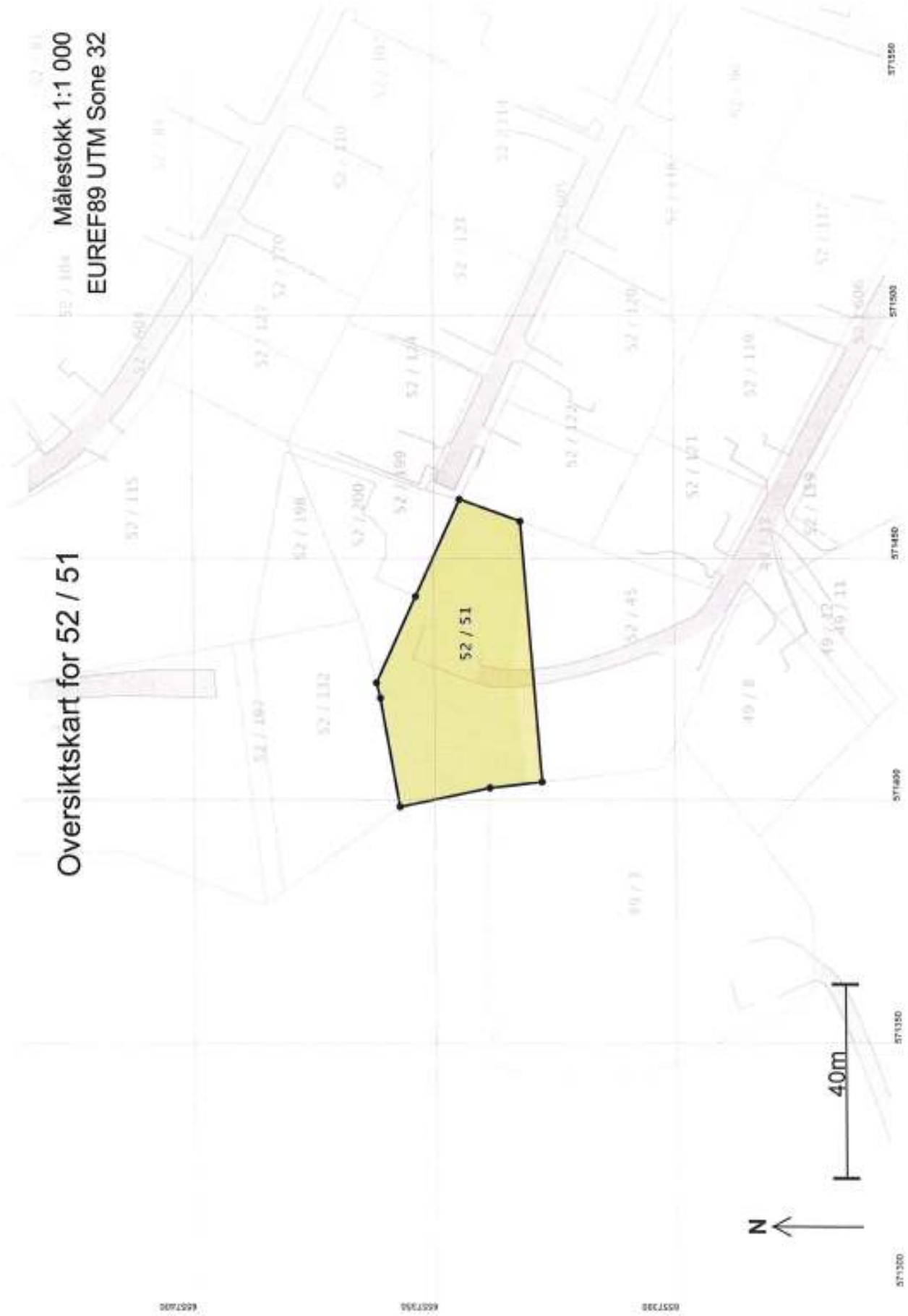


Matrikelbrev for 0706 - 52 / 45

Side 4 av 6

Oversiktskart for 52 / 51

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Matrikelbrev for 0706 - 52 / 51

Side 4 av 6

26.05.2015 09.34

657450

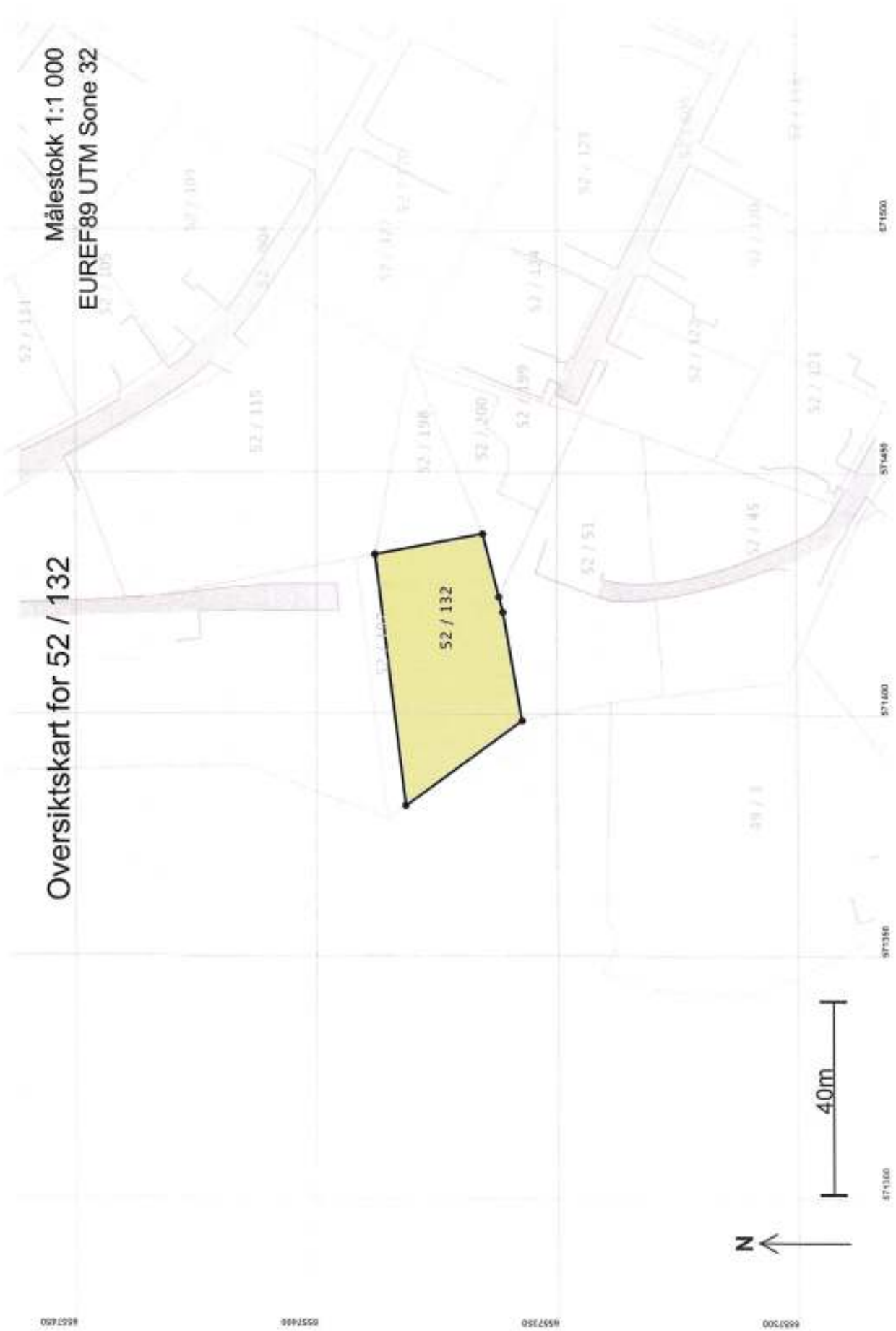
657460

657470

657480

Oversiktskart for 52 / 132

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



671300

671350

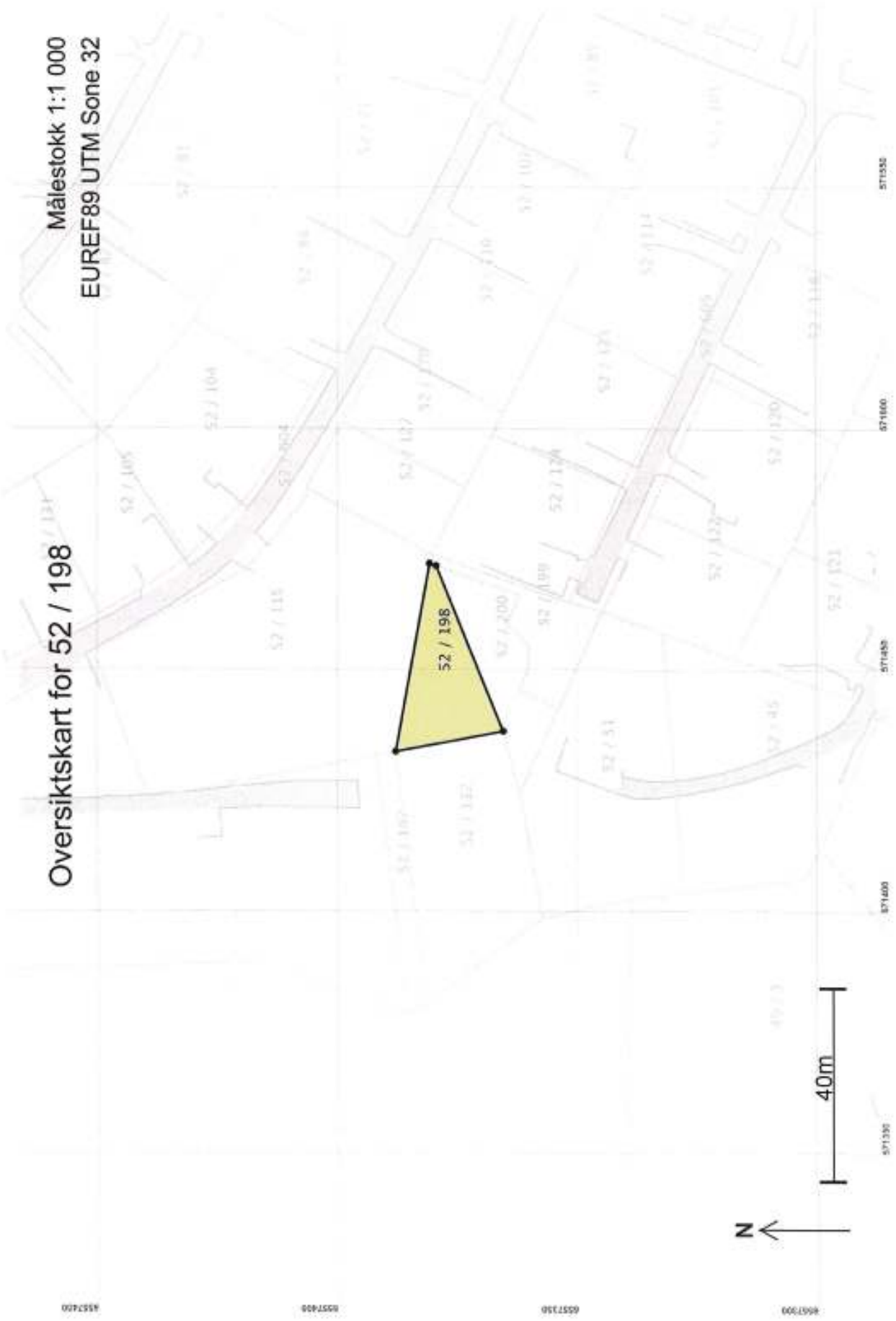
671400

671450

671500

Oversiktskart for 52 / 198

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



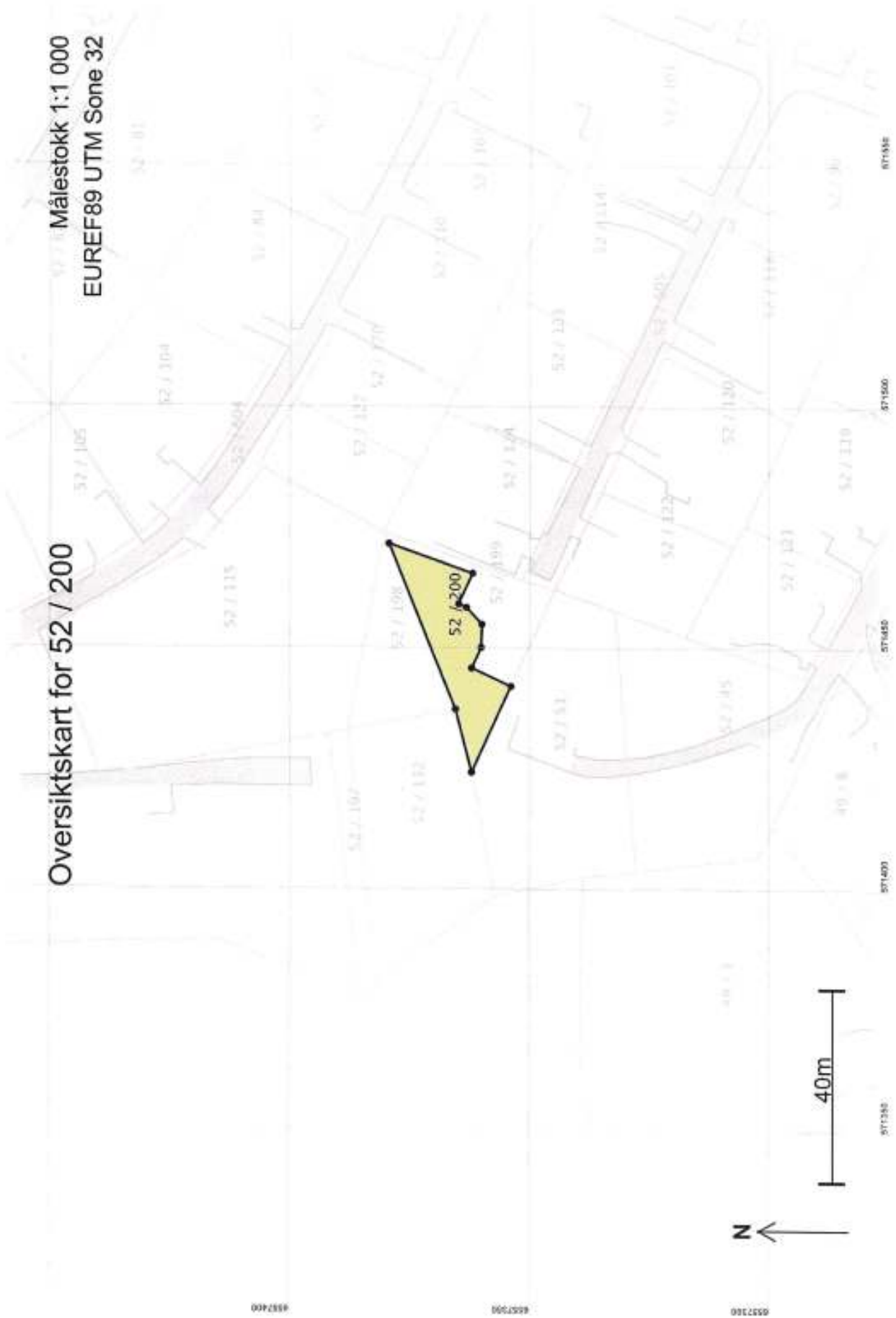
26.05.2015 10.06

Matrikelbrev for 0706 - 52 / 198

Side 3 av 5

Oversiktskart for 52 / 200

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Matrikkelbrev for 0706 - 52 / 200

Side 3 av 5

26.05.2015 10.09



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Nærområdet

TILHØRIGHET

Kommune	Sandefjord
Grunnkrets	Unneberg
Kirkesogn	Sandar

STEDER I NÆRHETEN

Breidablikk	2.5 km
Sandar kirke	2.6 km
Bymuseum	3.2 km
Sandefjord bad / Kurbadet	3.2 km

TRANSPORT

Sandefjord Lufthavn Torp	10.5 km
Torp stasjon	2.5 km
Unneberg	0.5 km

SPORT

Sande skole aktivitetssanlegg	3 km
Østerøya idrettsplass	4 km
EVO Sandefjord Øst	2.9 km
Pro Gym Sandefjord	3 km

DEMOGRAFI

- 39% er gift
- 35% er barnefamilier
- 21% har høyskoleutdanning
- 28% har inntekt over 300.000
- 89% eier sin egen bolig
- 39% har bolig på over 120 kvm
- 17% av boligene er nyere enn 20 år
- 65% bor i enebolig
- 75% av eiendommene har pris mellom kr. 1 mill-2,5 mill

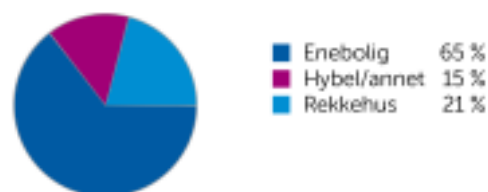
SKOLER, BARNEHAGER

Unneberg skole	1-7 kl.	1 km
Breidablikk ungdomsskole	8-10 kl.	2.5 km
Skagerak International School		4.4 km
Sandefjord videregående skole		4.5 km
Sverstad barnehage	1-6 år	2.4 km
Prestekragen barnehage	0-6 år	2.7 km
Breidablikk barnehage	0-5 år	2.8 km

VARER/TJENESTER

Hvaltorvet Kjøpesenter	3 km
Stokke Senter	10.1 km
Meny Haslesenteret	1.4 km
Sandefjord Postkontor	3 km
Apotek 1 Hvaltorget	3 km
Apotek 1 Hvalen Sandefjord	3.1 km
Sandefjord Vinmonopol	3.7 km
Stokke Vinmonopol	10.1 km
Meny Haslesenteret	1.4 km
Rema 1000 Østerøyveien	2.7 km
ABC Kiosk	2.8 km
Mix Wonderland Kiosk og Video	3 km
st1 Sandefjord	1.4 km
Statoil Ica Ekspress Nybyen	3.1 km

BOLIGMASSE



Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste kjørbare vei (*Distanse i luftlinje). Data om Demografi og Boligmasse gjelder for Unneberg grunnkrets. Kilder: SSB 2014, Norsk Eiendomsinformasjon 2012. Eiendomsprofil eller Eiendomsregler 1 Buskerud Vestfold AS avd. Sandefjord kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.



Kart



Kartene er lævert av Geodata AS. Det kan forekomme avvik i kartet, og er kun ment som en illustrasjon av området. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller Eiendomsmegler 1 Buskerud Vestfold AS avd. Sandefjord kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i kartene.

HELP Boligkjøperforsikring

Sikrer deg et trygt boligkjøp



An ARAG company

HELP Forsikring AS
Postboks 1870 VIKÅ
0124 Oslo

Telefon: 22 99 99 99
post@help.no
www.help.no

Selv om selger gjør sitt ytterste for å gi all relevant informasjon om boligen, og eiendomsmegler gjennomfører oppdraget korrekt, er det ikke mulig å gardere seg mot uforutsette problemer når man kjøper bolig. Dersom du likevel oppdager avvik fra avtalen, trenger du profesjonell hjelp fra første dag.

HELP Boligkjøperforsikring gir deg umiddelbar tilgang til spesialisert advokat for å vurdere om du har krav mot selger/selgers eierskifteforsikringselskap. Forsikringen dekker alle kostnader ved å forfølge saken, og gir deg dermed en bedre forhandlingsposisjon.

Hvorfor boligkjøperforsikring?

- > Eierskifteforsikring er selgers forsikring. Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt.
- > Du får tilgang til spesialiserte advokater og profesjonell hjelp når du trenger det.
- > Du unngår økonomisk prosessrisiko.
- > Boligkjøperforsikring gir deg trygghet hvis du skulle oppdage feil eller mangler ved boligen.
- > Boligkjøperforsikring er en liten kostnad i forbindelse med bolig-handelen. Får du problemer er det dyrt å stå uten forsikring.
- > HELP Forsikring representerer deg som boligkjøper. Ved behov tar du direkte kontakt med forsikringselskapet. Husk at reklamasjonsfristene er strenge, kontakt derfor HELP så snart feil oppdages.

Boligkjøperforsikring gir deg:

- > Fri tilgang til spesialisert advokat-hjelp ved klage på kjøpt bolig.
- > Dekning av motpartens saks-omkostninger hvis disse blir idømt.
- > Advokathjelp i fem år etter overtakelse.

Enkelt å tegne, trygt å ha:

- > Boligkjøperforsikring tegnes i samarbeid med eiendoms-megleren din senest ved kontraktssignering.
- > Oppdaterte forsikringsvilkår er tilgjengelig på www.help.no. Vilklårene på bestillings-tidspunktet er gjeldende.

Priser

Borettslagsbolig
3 900,-

Selveier- og aksjeleilighet
6 500,-

Enebolig, tomannsbolig (del av eller halvpart), rekkehus, hytte/fritidsbolig og tomt
9 200,-

Betales som en engangssum og varer i fem år. Ingen egenandel. Meglerforetaket mottar kr 1 200 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Vi tar forbehold om prisendringer.

HELP Boligkjøperforsikring

- > Ubegrenset tilgang til spesialiserte advokater fra første stund
- > Advokat skriver reklamasjonen
- > Ingen egenandel
- > Stopper ikke-saker
- > Tar saken hele veien, helt til Høyesterett om nødvendig
- > Dekker motpartens omkostninger
- > Ingen øvre grense gir bedre posisjon i forhandlinger
- > Kunden har ingen økonomisk prosessrisiko

Villa-/innboforsikring

- > Dekket bistand først etter at det har oppstått tvist
- > Man må finne advokat selv
- > Egenandel (vanligvis kr 4 000) + 20 % av kostnadene
- > Beløpsbegrenset (normalt kr 100 000)
- > Dekker normalt ikke motpartens omkostninger
- > Svakere forhandlingsposisjon

**BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN**

Krokusveien 9, 3228 Sandefjord
 Gnr. 52, bnr. 51 i Sandefjord kommune
 Oppdragsnr: 21814176 / Ellen Thuve Berntsen

Bud stort kr

Skriver kroner

00/100

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Event. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold

Ønsket overtagelsesdato

/

Akseptfrist

/

kl.

:

FINANSIERINGSPLAN

Lån i

v/

tlf

kr

Lån i

v/

tlf

kr

Egenkapital i

v/

tlf

kr

Finansiering kr

bekreftet av

Dato/kl.

Jeg / vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1

ja

nei

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besøkt eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budskjemaet kan printes ut og leveres eller sendes pr. telefax til meglerkontoret. Budskjemaet kan også scannes og sendes direkte pr. e-post til megler, men du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

BUDGIVER 1**BUDGIVER 2**

Navn

Navn

Person nr. -

Person nr. -

Tlf

Mobil

Tlf

Mobil

E-post

E-post

Adresse

Adresse

Poststadr.

Poststadr.

Sted

Dato

Sted

Dato

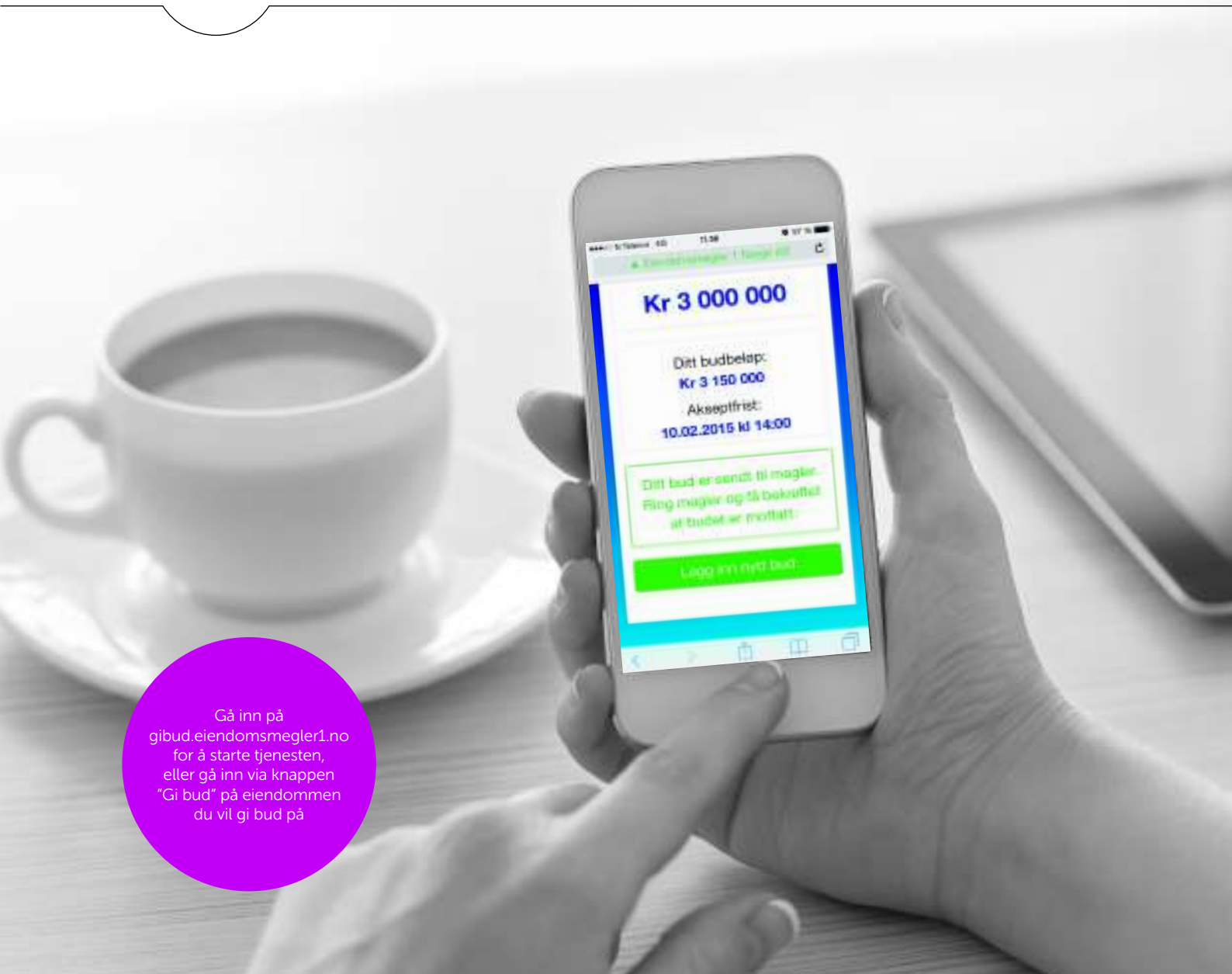
Underskrift

Underskrift

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)**Budgiver 2:** Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



Nå kan du gi bud med et tastetrykk



Gå inn på gibud.eiendomsmegler1.no for å starte tjenesten, eller gå inn via knappen "Gi bud" på eiendommen du vil gi bud på

DET ER TRYGT Å GI BUD ELEKTRONISK PÅ ALLE VÅRE BOLIGER, OG SÅ ENKELT GJØR DU DET:

- Start vår elektroniske tjeneste på eiendommen du vil gi bud på
- Legg inn bud

Ønsker du senere å øke budet ditt gjør du dette fra samme tjeneste.

Ring megler og få bekreftet at bud er mottatt. Megleren sørger hele tiden for å holde deg orientert om budet fra andre potensielle kjøpere.



Les før du gir bud

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING

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 BUDGIVING

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 kontaklinformasjon, 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.



Ditt nye hjem?

Unneberg- Eiendom med utviklingspotensiale. 5155 kvm selveiet tomt.







Kontakt



Ellen Thuve Berntsen
Megler MNEF

Telefon 414 32 411
E-post ellen.berntsen@em1.no

EiendomsMegler1 BV AS
Org. nr. 982 832 632MVA
Postboks 216
3201 SANDEFJORD
Telefon 33 48 35 10 / Faks 33 46 64 90

www.eiendomsmegler1.no