



aktiv.

Skonnertveien 9B, 3138 SKALLESTAD

**Lækker og moderne halvpart av
horisontaldelt tomannsbolig med
god plass ute og inne – Stor og
solrik balkong – Garasje**



Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

Tea Wærland

Mobil 930 50 261

E-post tea.werland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 98 850,-
Total ink omk.: Kr 3 998 850,-
Selger: Eirik Veseth

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 98/122 kvm
Tomtstr.: 613 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 182
Gnr. 40, bnr. 169
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1312250035

Ditt nye hjem?

Velkommen til en lys og lekker bolig der alt er gjort klart for deg – her er det bare å flytte rett inn og nyte livet! Boligen har en moderne og gjennomført stil, og du får en stor, solrik terrasse perfekt for late sommerdager. Inne møtes du av en åpen og luftig planløsning som inviterer til både hverdagskos og hyggelige sammenkomster. Kjøkkenet er stilrent og praktisk, komplett med alle hvitevarer – her er det bare å sette frem kaffekoppen og nyte dagen.

Kjekt å vite:

- Garasje med EL-billader
- Parkering utenfor garasje og egen oppstillingsplass
- 3 soverom
- Helfliset og oppgradert bad fra 2018
- Parkettgulv i stuen ble slipt og lakkert i 2018
- Hele boligen malt utvendig i 2024. Boder og garasje i 2023
- Terrasegulv beiset i 2025, rekkverk 2023

Boligen osrer av trivsel og kvalitet - klar til å bli din!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	51
Nabolagsprofil	75
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 98 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 122 m²

TBA: 19 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 98 m² Entré, Bad/vaskerom, 3 soverom, Stue/kjøkken, Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

19 m²

Garasje med bod

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 24 m² Garasje, Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

613 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og plen rundt huset. Dobbel garasje

med bod på eiendommen som er delt med snr 1.

Beliggenhet

Skonnertveien 9B har en svært attraktiv beliggenhet på Skallestad i Færder kommune, et veletablert og rolig boligområde med nærhet til både natur og sjø. Her bor du i naturskjønne omgivelser med kort vei til flotte turområder, kyststier og badeplasser, perfekt for deg som setter pris på det maritime livet og friluftsliv året rundt. Området er populært for både fastboende og fritidsbeboere, og kombinerer det beste av skjærgårdsidyll og hverdagskomfort.

Det er gangavstand til barnehage, barneskole og nærbutikk, samt kort kjøretur til Teie med et bredere servicetilbud, inkludert butikker, apotek, bakeri og treningssenter. Det er også gode bussforbindelser til Tønsberg sentrum, som ligger ca. 10–15 minutter unna med bil. Færder kommune er kjent for sitt levende lokalmiljø, flotte skjærgård og et rikt kultur- og aktivitetstilbud. Beliggenheten passer godt for både barnefamilier, par og eldre som ønsker en trygg, tilbaketrukket og samtidig sentral bosted i vakre omgivelser.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Hårkollen barnehage (1-5 år) ca. 0.4 km

Barnas Have (1-5 år) ca. 0.9 km

Oserød barnehage (1-5 år) ca. 2.4 km

Skoler

Oserød skole (1-7 kl.) ca. 2 km

Torød skole (1-7 kl.) ca. 3.2 km

Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 4.5 km

Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 7.7 km

Nøtterøy videregående skole ca. 4.6 km

Færder videregående skole ca. 7.8 km

Skolekrets

Oserød skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Ulvø (Linje 112, 113B, N113) ca. 0.3 km

Tog: Tønsberg stasjon ca. 8.9 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp 35 min

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omhandler en leilighet i 2. etg. i en horisontaldelt tomannsbolig, med opprinnelse fra 2013. Boligen er oppført i tre over støpt plate på mark. Det er garasjeplass og bod på til sammen 24 m² i felles bygg som følger leiligheten. Eiendommen fremstår som vedlikeholdt, og det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje. I 2024 ble trekledning o.l. malt på nytt, og i 2018 ble alle innvendige tak og vegger malt på nytt. Ellers gjøres det oppmerksom på at alle bygningsdeler er fra byggeår med påregnelige svekkelser som følge av alder og bruk. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstingeniør ikkekjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller andre angrep av skadedyr.

UTVENDIG

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Eier opplyser at trekledning sist ble malt med to strøk i 2024. Det er taktekking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i stål. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og ytterdører i tre. Det er terrasser i tre over søyler i tre. Eier opplyser at rekkverket ble malt på nytt i 2023. Terrassegulvet er beiset på nytt i april 2025.

INNSENDIG

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Eier opplyser at parkettgulvet ble slipt og lakkert på nytt i 2018. I 2022 ble alle vegger og tak malt på nytt. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Boligen har elementpipe. Det er vedovn og sotluke i stue.

VÅTROM

Bad/vaskerom innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er sluk i plast. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er fremvist i

form av ferdigattest og FDV- dokumentasjon. Eier opplyser at det i 2018 ble montert nytt toalett, samt at det ble montert ny servanttinnredning. I 2018 ble det også montert nytt dusjarmatur og nye dusjvegger.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr, platetopp, kjøleskap, vannstoppsystem og komfyrvakt. Eier opplyser at det ble montert nytt blandebatteri til vaskekum i 2018. I 2018 ble det også montert nye hvitevarer. Det er avtrekk via det balanserte anlegget i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap. Det er rør-i-rørsystem, samt noe kobberrør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på soverom, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, plassert i kjøkkenbenken, med ekspansjonsventil korrekt tilsluttet avløp. Det er balansert ventilasjonsanlegg i boligen med ventilasjonsmotor plassert i bod. Ventilasjonsanlegg er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at anlegget var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Det opplyses at ventilasjonsanlegg ikke bør slås av, dette for å hindre problemer med fukt og kondens. Eier opplyser at filter i ventilasjonsmotor skal skiftes to ganger i året. Det ble montert varmpumpe i boligen i 2021 iflg. selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmpumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Eier opplyser at varmpumpe ble montert av fagmann som en vennetjeneste. Eier opplyser videre at det sist ble utført service på varmpumpen i 2024. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod. Eier opplyser at det ble montert El-billader i garasjen i 2021. Ellers er EL-anlegget fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av pukk og løsmasser. Det er på befaringsdagen ikke observert tegn til setninger i bygget. Grunn og fundamenter antas derfor å være stabile. Det er drenering fra byggeår, bestående av drenerende masser, samt drensledninger i grunnen. Det er ikke observert eller opplyst om problemer med fukt rundt boligen. Drenering antas derfor å ivareta sin funksjon. Bygget er oppført over støpt plate på terreng med isolittelementer e.l. Tomten er tilnærmet flat. Det er utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra 2013.

Lovlighet

Tomannsbolig

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

Garasje med bod

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

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Eier opplyser at taket ble malt på nytt i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Nederst på vegg i dusjsone, er det observert et lite riss på en veggflis. Konsekvens/tiltak
- Tiltak: Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak, men sprekker flisen må den påregnes skiftet.

Forhold som har fått TG3:

Ingen TG3 på denne boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Kaltvedt VVS AS (2018): Montert ny baderomsinnredning, dusjarmatur, dusjvegger, toalett, dobbelservant. Murer Tom Ivar Norheim (2023): Nye sementfuger gulv i dusjsonen, nye silikonfuger bad.
- Kaltvedt VVS AS har utført utskiftning av armaturer bad, kjøkken og samtidig økt temperatur på varmtvannsbereder for bedre opplevelse av regnfallsdusjen.
- Elbil-lader (2021): Installert ved PEC Elektro Tønsberg Ventilasjonssystem (2023): Sør-Vest Ventilasjonsrens AS v/Sigmund Larsen Rens og balansering av ventilasjonsanlegg for ulike sameier i Skonnertveien. 37 leiligheter ble med på denne servicen. Faktura har annet sameie.
- Ladeboks med oppgradering i sikringsskap er gjennomført i 2021 ved PEC Elektro Tønsberg.
- Vennetjeneste (faglært), installasjon av gulvmodell luft-til-luft varmepumpe i 2021. Varmepumpe levert av AC Senteret Drammen.
- 2025: Ny terrassebeis inngangsparti og altan (egeninnsats) 2024: Hele tomannsboligen malt utvendig (egeninnsats) 2023: Rekkverk og garasjer/boder malt utvendig (egeninnsats)
- Parkering: Eiendommen Skonnertveien 9 a og b har 6 parkeringsplasser. Hver av de to seksjonene eier hver 3 av disse: -1 i garasje -1 foran garasje -1 på oppstillingsplass. Hage: Felles hage Lekearealer: Felles lekearealer (3 stk) i Skonnertveien. Disse blir vedlikeholdt av profesjonell aktør og vedlikeholdskostnader er del av månedlige felleskostnader.

Innhold

Leiligheten går over ett plan og inneholder følgende rom som Entré, Bad/vaskerom, 3 soverom, Stue/kjøkken, Bod.

Parkeringsplass til 3 biler, utebod i garasje.

Standard

Velkommen til en moderne og tiltalende bolig med gjennomgående god standard, romslig planløsning og tre parkeringsplasser! Her får du et hjem som kombinerer funksjonalitet, komfort og stil i et attraktivt og velstelt sameie.

Boligen har en lys og åpen stue/kjøkken-løsning med god plass til spisebord og sosial sone. Kjøkkenet er moderne med glatte fronter, laminat benkeplate og alt av hvitevarer inkludert i salget. Det er rikelig med skap- og benkeplass, og utformingen gjør at kokken kan jobbe effektivt og uforstyrret.

Leiligheten har tre romslige soverom. Hovedsoverommet er ekstra romslig og utstyrt med praktisk skyvedørsgarderobe. Soverom II vender ut mot en rolig og grønn bakhage – perfekt som kontor eller gjesterom. Soverom III har lune farger og god plass til seng, skyvedørsgarderobe og, etter sigende, et romslig sminkebord.

Innvendig fremstår boligen som velholdt med parkett og laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling. Parkettgulvet ble slipt og lakkert i 2018, og hele boligen malt innvendig i 2022. I stuen er det en hyggelig vedovn med tilknyttet elementpipe og sotluke – perfekt for kalde dager.

Badet er helfliset og oppgradert i 2018 med ny servantinnredning, toalett, dusjvegger og armatur. Det er opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk. Ventilasjon skjer via balansert anlegg, og det er vannstoppsystem og komfyrvakt på kjøkkenet.

Utvendig ble terrassegulvet beiset i april 2025, og rekkverket malt i 2023. Her ligger alt til rette for fine sommerdager på terrassen.

Hver seksjon disponerer hele tre parkeringsplasser – én i garasje, én rett foran og én på felles oppstillingsplass. Dette er et hjem med høy bokomfort, praktiske løsninger og svært gode parkeringsforhold!

Inventarliste:

Gardiner og liftgardinene medfølger ikke salget

Lamper i stue, gang og bod medfølger ikke (i hht løsørelisten)

Selgers egne tanker om boligen:

1. Eneboligfølelsen uten å måtte ha enebolig. Her får du lys inn fra alle huset 4 vegger

og i stuen spesielt opplever jeg at det er som en enebolig.

2. Flotte balkongløsninger: Har brukt balkongen ved inngangen for morgensol og få sommerstemningen i gang. Hovedbalkongen er størst i gata og har sol fra formiddag til ca 21:40 på kveldstid på sommeren. Er på 17-18kvm.
3. Skjermet intern beliggenhet: Hører ikke trafikk fra Berganveien.
4. Garasje og ekstra parkeringsplasser. Med denne leiligheten følger det 3 egne parkeringsplasser.
5. Tilgang på felles hage og flere felles lekeplasser om jeg vil kjenne gress under beina.
6. Kort vei til båthavn og sjøen – her kan du velge mellom Knarberg og Arås båthavn som er ca samme tøffelavstand. Kveldsbadet gjøres i solnedgang fra Ulvøtangen og anbefales.
7. Kort vei til Bakeri og Meny m/Posten i passe avstand for å lufte hunden på morgenen.
8. 1 min å gå til buss med hyppige avganger
9. Hyggelig nabolag. Har bodd her i snart syv år – og selges kun fordi amors piler har truffet meg med ei som har flere barn enn jeg har soverom.
10. Lave felleskostnader*

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Hver av de to seksjonene eier hver 3 av disse: -1 i garasje -1 foran garasje -1 på oppstillingsplass.

Forsikringsselskap

Sparebank 1

Polisenummer

11311250/13

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i

eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

vedovn i stue ellers oppvarming via elektrisk.

Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget den 06.03.2024. Tilsynet var et visuelt tilsyn

detDet ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget

Feiing utført 6/3-2024

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 900 000

Kommunale avgifter

Kr 20 177

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer, vann, avløp, renovasjon og feiing. Det er gitt rabatt for fellesordning.

Formuesverdi primær

Kr 849 649

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 398 595

Formuesverdi sekundær år

2023

Velforening

Tinglyst pliktig medlemskap i Skonnertveien velforening.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

1. Husforsikring polisenummer 11311250/13 i Sparebank 1 (hatt samme husforsikring siden tomannsboligen var ny)
2. Vedlikeholdsfond (sameiet skal ha ca 10.000,- som ny eier overtar)
3. Telenor bredbånd og TV-pakke
4. Ekstern leverandør av brøyting, strøing, fjerning av grus, klipping av felles lekeplasser
5. Service ventilasjonsanlegg
6. Utvendig lyspærer, bensin/deler til gressklipper mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 200

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 182, seksjonsnummer 2 i Færder kommune. Gårdsnummer 40, bruksnummer 169 i Færder kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3811/40/182/2:

16.12.2013 - Dokumentnr: 1090856 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

07.10.2013 - Dokumentnr: 853384 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 98/196

16.12.2013 - Dokumentnr: 1090856 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

07.10.2013 - Dokumentnr: 853384 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 98/196

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 23/2/2018 vedr. tomannsbolig, tilhørende boder og carport.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.02.2018.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett.

Eiendommen har fellesledninger sammen med annen eiendom.

Eiendommen er tilknyttet kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan datert 6/9-2023 avsatt til Boligbebyggelse - nåværende, ras og skredfare, byggegrenser, utbygginngsvolum og funksjonskrav.

Reguleringsplan med plannavn 338- Skallestad syd, reguleringsformål:

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse og andre typer bebyggelse og anlegg.

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før

bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

98 850 (Omkostninger totalt)

114 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 998 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 014 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 017 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 850

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,15% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44850,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

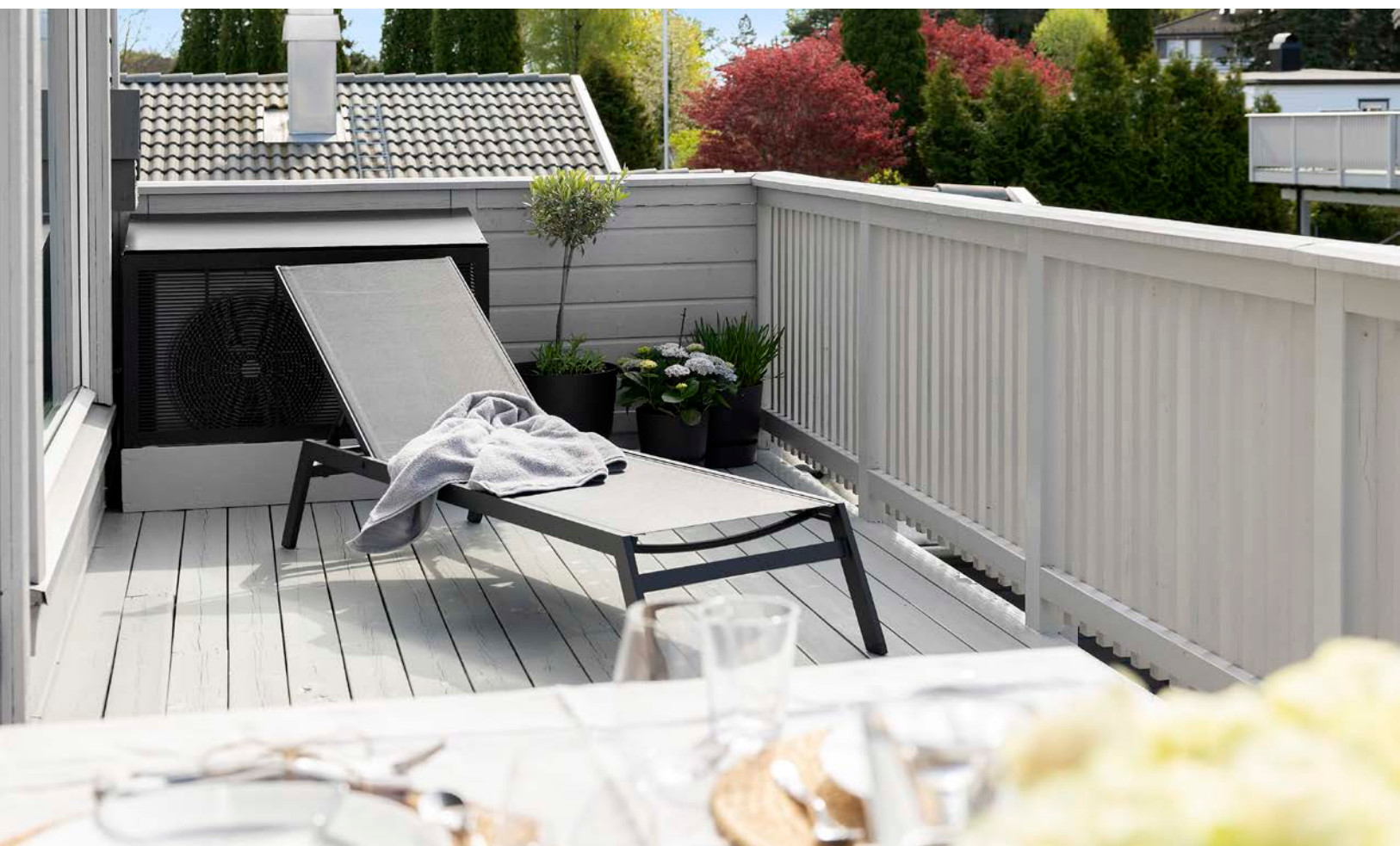
Tea Wærland
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner
tea.werland@aktiv.no
Tlf: 930 50 261

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Nedre Langgate 43
3126 TØNSBERG
Tlf: 333 30 077

Salgsoppgavedato

06.05.2025



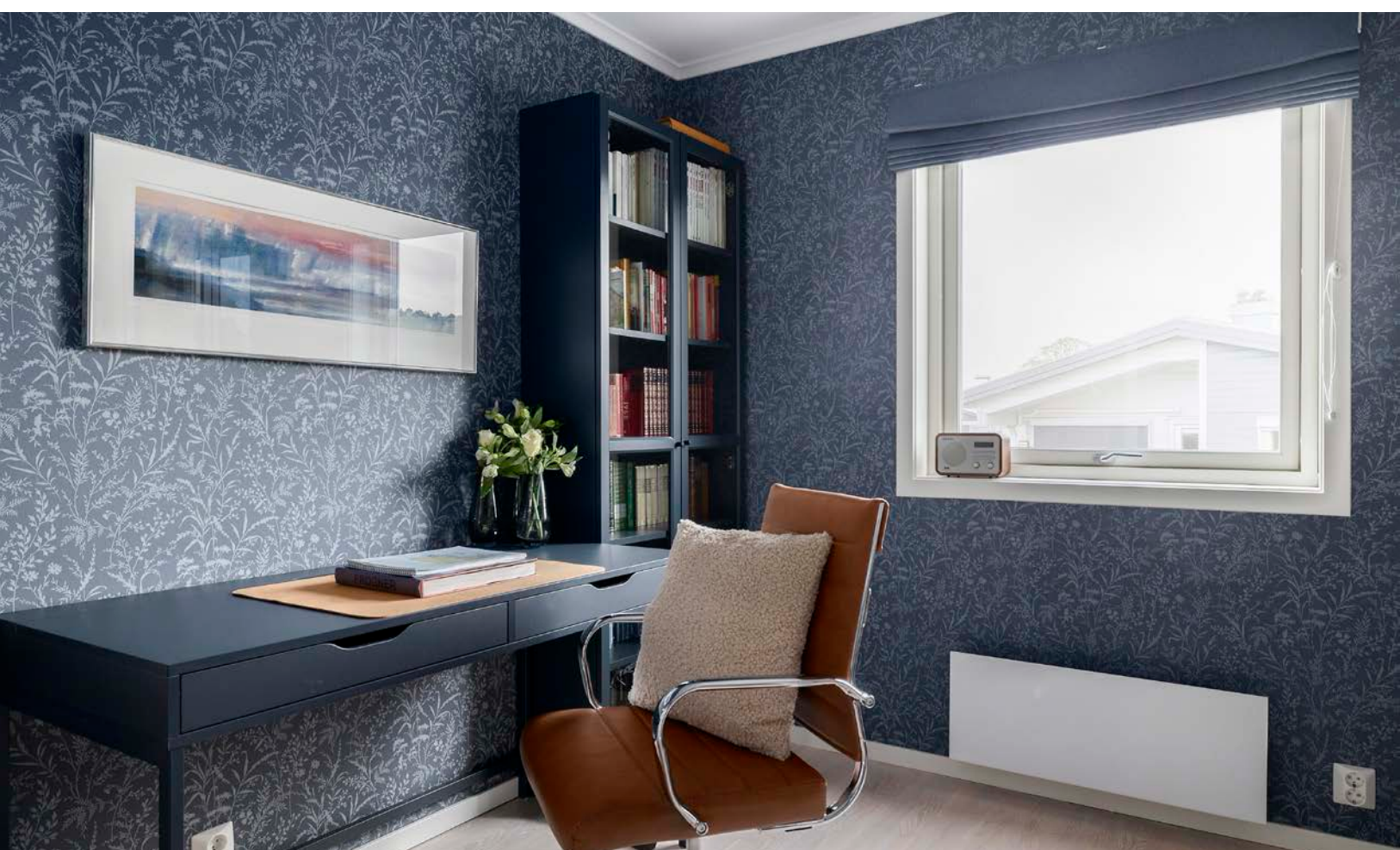


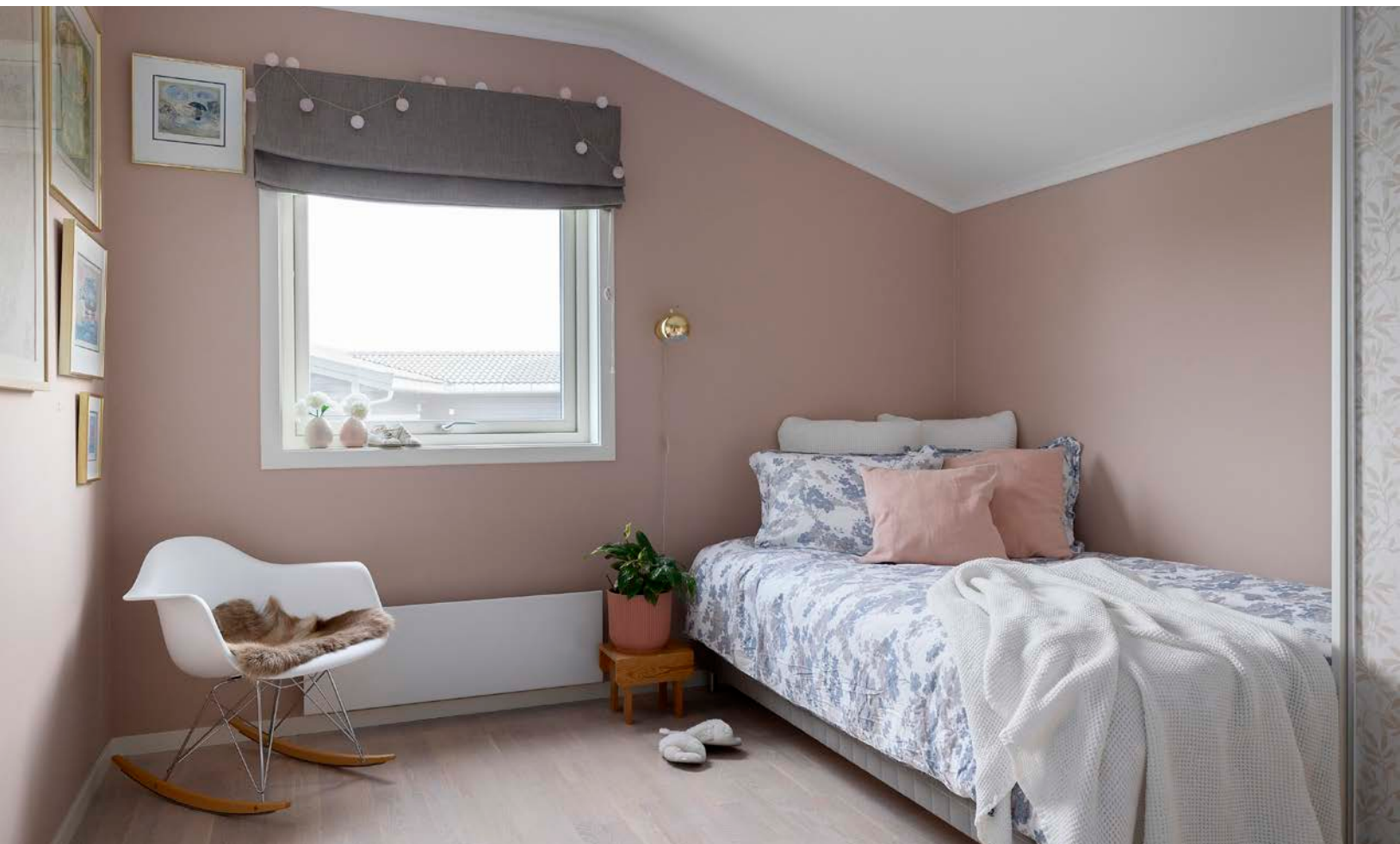






















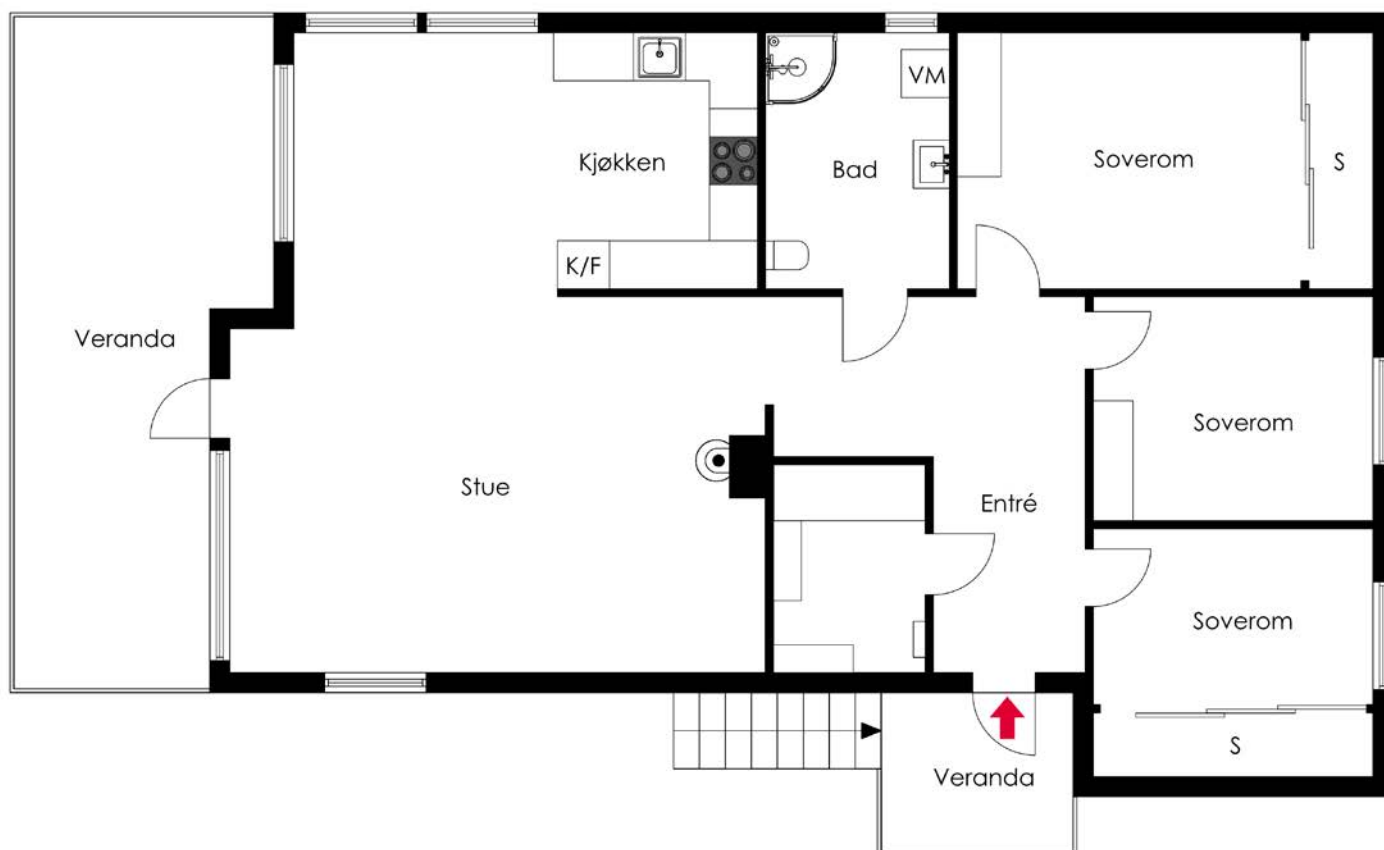




aktiv.

Produced by DIAKBIT

3D teiningen er ikke målbart og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er aktiv. for å gi en oppfatning av boligen muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.



aktiv.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Skonnertveien 9 B, 3138 SKALLESTAD

 FÆRDER kommune

 gnr. 40, bnr. 182, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 02.05.2025

Rapportdato: 06.05.2025

Oppdragsnr.: 12224-1534

Referansenummer: XT5750

Autorisert foretak: Metiri 2 AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet i 2. etg. i en horisontaldelt tomannsbolig, med opprinnelse fra 2013. Boligen er oppført i tre over støpt plate på mark. Det er garasjeplass og bod på til sammen 24 m² i felles bygg som følger leiligheten.

Eiendommen fremstår som vedlikeholdt, og det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje. I 2024 ble trekledning o.l. malt på nytt, og i 2018 ble alle innvendige tak og vegger malt på nytt. Ellers gjøres det oppmerksom på at alle bygningsdeler er fra byggeår med påregnelige svekkelser som følge av alder og bruk. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstingeniør ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller andre angrep av skadedyr.

Tomannsbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Eier opplyser at trekledning sist ble malt med to strøk i 2024. Det er taktekkning med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i stål. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og ytterdører i tre. Det er terrasser i tre over søyler i tre. Eier opplyser at rekkverket ble malt på nytt i 2023. Terrassegulvet er beiset på nytt i april 2025.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Eier opplyser at parkettgulvet ble slipt og lakkert på nytt i 2018. I 2022 ble alle vegger og tak malt på nytt. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Boligen har elementpipe. Det er vedovn og sotluke i stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er sluk i plast. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er fremvist i form av ferdigattest og FDV- dokumentasjon. Eier opplyser at det i 2018 ble montert nytt toalett, samt at det ble montert ny servantinnredning. I 2018 ble det også montert nytt dusjarmatur og nye dusjvegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr, platetopp, kjøleskap, vannstoppsystem og komfyrvakt. Eier opplyser at det ble montert nytt blande batteri til vaskeum i 2018. I 2018 ble det også montert nye hvitevarer. Det er avtrekk via det balanserte anlegget i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap. Det er rør-i-rørsystem, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør

system er plassert på soverom, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, plassert i kjøkkenbenken, med ekspansjonsventil korrekt tilsluttet avløp.

Det er balansert ventilasjonsanlegg i boligen med ventilasjonsmotor plassert i bod. Ventilasjonsanlegg er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at anlegget var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Det opplyses at ventilasjonsanlegg ikke bør slås av, dette for å hindre problemer med fukt og kondens. Eier opplyser at filter i ventilasjonsmotor skal skiftes to ganger i året.

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2021 iflg. selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Eier opplyser at varmepumpe ble montert av fagmann som en venntjeneste. Eier opplyser videre at det sist ble utført service på varmepumpen i 2024.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod. Eier opplyser at det ble montert EI-billader i garasjen i 2021. Ellers er EL- anlegget fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av pukk og løsmasser. Det er på befaringsdagen ikke observert tegn til setninger i bygget. Grunn og fundamenter antas derfor å være stabile. Det er drenering fra byggeår, bestående av drenerende masser, samt drensledninger i grunnen. Det er ikke observert eller opplyst om problemer med fukt rundt boligen. Drenering antas derfor å ivareta sin funksjon. Bygget er oppført over støpt plate på terreng med isolittelementer e.l. Tomten er tilnærmet flat. Det er utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra 2013.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

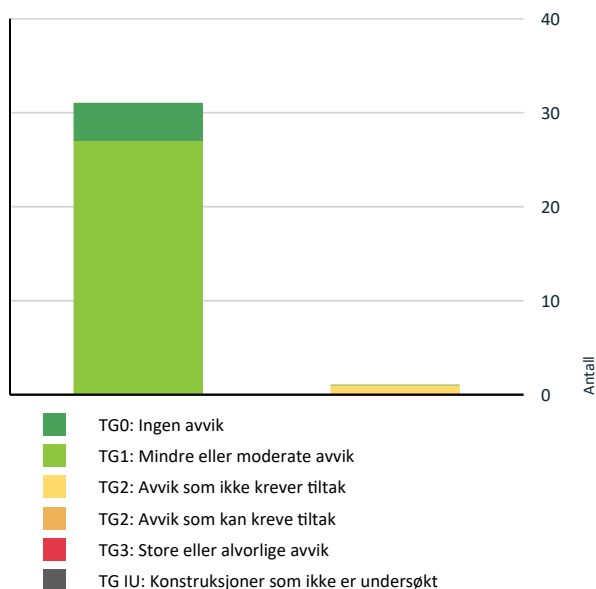
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje med bod

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

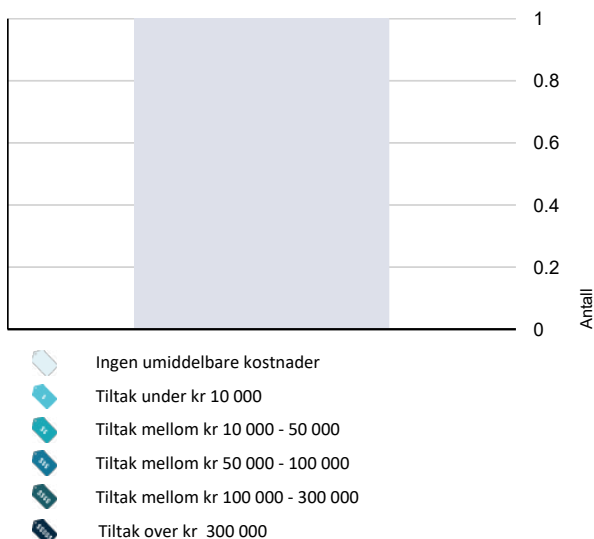
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal.

Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Eiendommen har en normal standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra bakkeplan.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i stål.

Veggekonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Eier opplyser at trekledning sist ble malt med to strøk i 2024.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Det er ikke inspeksjonsmulighet av takkonstruksjoner, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. Det er på befaringsdagen ikke observert avvik av betydning på synlige overflater. Det er fremvist dokumentasjon i form av ferdigattest, tegninger og FDV- dokumentasjon.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre. Eier opplyser at det ble montert ny dørlås på inngangsdøra i april 2025.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre over søyler i tre. Eier opplyser at rekkverket ble malt på nytt i 2023. Terrassegulvet er beiset på nytt i april 2025.

Utvendige trapper

Inngangstrapp/terrasse med trappetrinn i galvanisert stål. Eier opplyser at rekkverket ble malt på nytt i 2023. Terrassegulvet er beiset på nytt i april 2025.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat i gang. Det er fliser på gulv vegger på bad. Ellers er det malte plater på vegger og i tak. Eier opplyser at parkettgulvet ble slipt og lakkert på nytt i 2018. I 2022 ble alle vegger og tak malt på nytt.

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men selger opplyser at det tidvis er noe knirk i gulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er vedovn og sotluke i stue.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er fremvist i form av ferdigattest og FDV- dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Eier opplyser at taket ble malt på nytt i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nederst på vegg i dusjsone, er det observert et lite riss på en veggflis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er på befaringdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak, men sprekker flisen må den påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26 mm. Eier opplyser at det ble skiftet noen fuger i dusjsone i 2023. I 2025 ble det lagt ny silikonefuge i overgang gulv og vegg.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Eier opplyser at det i 2018 ble montert nytt toalett, samt at det ble montert ny servantinnredning. I 2018 ble det også montert nytt dusjarmatur og nye dusjvegger.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med ventil i tak. Det er korrekt tilluft i dør.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7%.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr, platetopp, kjøleskap, vannstoppsystem og komfyrvakt. Eier opplyser at det ble montert nytt blande batteri til vaskeum i 2018. I 2018 ble det også montert nye hvitevarer.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via det balanserte anlegget i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap. Det er rør-i-rørsystem, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på soverom, med korrekt drenering av vann til badegulvet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjonsanlegg i boligen med ventilasjonsmotor plassert i bod. Ventilasjonsanlegg er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at anlegget var i bruk og fungerte på befaringdagen. Det opplyses at ventilasjonsanlegg ikke bør slås av, dette for å hindre problemer med fukt og kondens. Eier opplyser at filter i ventilasjonsmotor skal skiftes to ganger i året.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2021 iflg. selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringdagen. Eier opplyser at varmepumpe ble montert av fagmann som en vennetjeneste. Eier opplyser videre at det sist ble utført service på varmepumpen i 2024.

Årstill: 2021 Kilde: Eier

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, plassert i kjøkkenbenken, med ekspansjonsventil korrekt tilsluttet avløp.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod. Eier opplyser at det ble montert EL-billader i garasjen i 2021. Ellers er EL-anlegget fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring på alt utført arbeid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarsler og brannslukker i boligen.

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av pukk og løsmasser. Det er på befaringsdagen ikke observert tegn til setninger i bygget. Grunn og fundamenter antas derfor å være stabile.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår, bestående av drenerende masser, samt drensledninger i grunnen. Det er ikke observert eller opplyst om problemer med fukt rundt boligen. Drenering antas derfor å ivareta sin funksjon.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er oppført over støpt plate på terreng med isolittelementer e.l.

! TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra 2013.

Bygninger på eiendommen

Garasje med bod



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Garasjen har en normal standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med bod, fra 2013, oppført i tre over støpt plate på mark. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i stål. Eier opplyser at trekledning sist ble malt i 2023. Det er innlagt strøm i bygget og det er montert lader for elbil. Det er på befaringsdagen ikke observert avvik, utover normal elde og slitasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

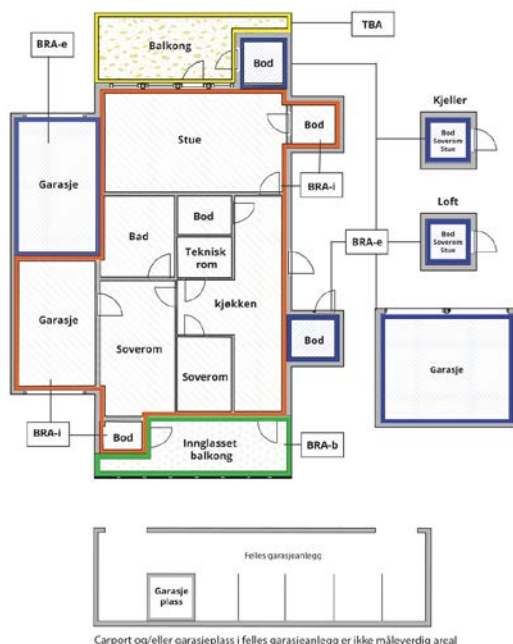
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	98			98	19
SUM	98				19
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, Bad/vaskerom, 3 soverom, Stue/kjøkken, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Flislegger Tom Ivar Norheim skiftet noen fuger på badegulvet i 2023. I 2021 monterte PEC Elektro Tønsberg elbillader i garasjen. I 2024 ble det utført vedlikehold/service ventilasjonsanlegget.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje med bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	94	4
Garasje med bod	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2025	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Eirik Veseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	40	182		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Skonnertveien 9 B							
Hjemmelshaver							
Veseth Eirik							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 920 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.05.2025		Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest	23.02.2018		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	04.03.2013		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XT5750>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250035	

Selger 1 navn	
Eirik Veseth	

Gateadresse	
Skonnertveien 9B	

Poststed	Postnr
SKALLESTAD	3138

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
Ar

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kaltvedt VVS AS (2018): Montert ny baderomsinnredning, dusjarmatur, dusjvegger, toalett, dobbelservant. Murer Tom Ivar Norheim (2023): Nye sementfuger gulv i dusjsonen, nye silikonfuger bad.

Arbeid utført av

Kaltvedt VVS AS & Murer Tom Ivar Norheim

Filer

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kaltvedt VVS AS har utført utskiftning av armaturer bad, kjøkken og samtidig økt temperatur på varmtvannsbereder for bedre opplevelse av regnfallsdusjen.
Arbeid utført av	Kaltvedt VVS AS

Filer

[Kaltvedt VVS AS 2018 Bad og kjøkken arbeider.pdf](#)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elbil-lader (2021): Installert ved PEC Elektro Tønsberg Ventilasjonssystem (2023): Sør-Vest Ventilasjonsrens AS v/Sigmund Larsen Rens og balansering av ventilasjonsanlegg for ulike sameier i Skonnertveien. 37 leiligheter ble med på denne servicen. Faktura har annet sameie.
Arbeid utført av	Elbil-lader og ventilasjonssystem

Filer

[1NELFO_Samsvarserklæring_Inst_Sign._\(Montering_av_folkeladern_på_eksisterende_kurs_og_dele_av_kurs_7_til_en_ny_kurs_utebod_og_garasje](#)

[2NELFO_Rapport_fra_risiko_og_slutt_\(Montering_av_folkeladern_på_eksisterende_kurs_og_dele_av_kurs_7_til_en_ny_kurs_utebod_og_garasje\).p](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Se punkt over. Kontroll av ventilasjonsanlegg.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ladeboks med oppgradering i sikringsskap er gjennomført i 2021 ved PEC Elektro Tønsberg.
-------------	--

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vennetjeneste (faglært), installasjon av gulvmodell luft-til-luft varmepumpe i 2021. Varmepumpe levert av AC Senteret Drammen.
-------------	--

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

2025: Ny terrassebeis inngangsparti og altan (egeninnsats) 2024: Hele tomannsboligen malt utvendig (egeninnsats)
2023: Rekkverk og garasjer/boder malt utvendig (egeninnsats)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstrappport mai 2025

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Parkering: Eiendommen Skonnertveien 9 a og b har 6 parkeringsplasser. Hver av de to seksjonene eier hver 3 av disse: -1 i garasje -1 foran garasje -1 på oppstillingsplass. Hage: Felles hage Lekearealer: Felles lekearealer (3 stk) i Skonnertveien. Disse blir vedlikeholdt av profesjonell aktør og vedlikeholdskostnader er del av månedlige felleskostnader.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

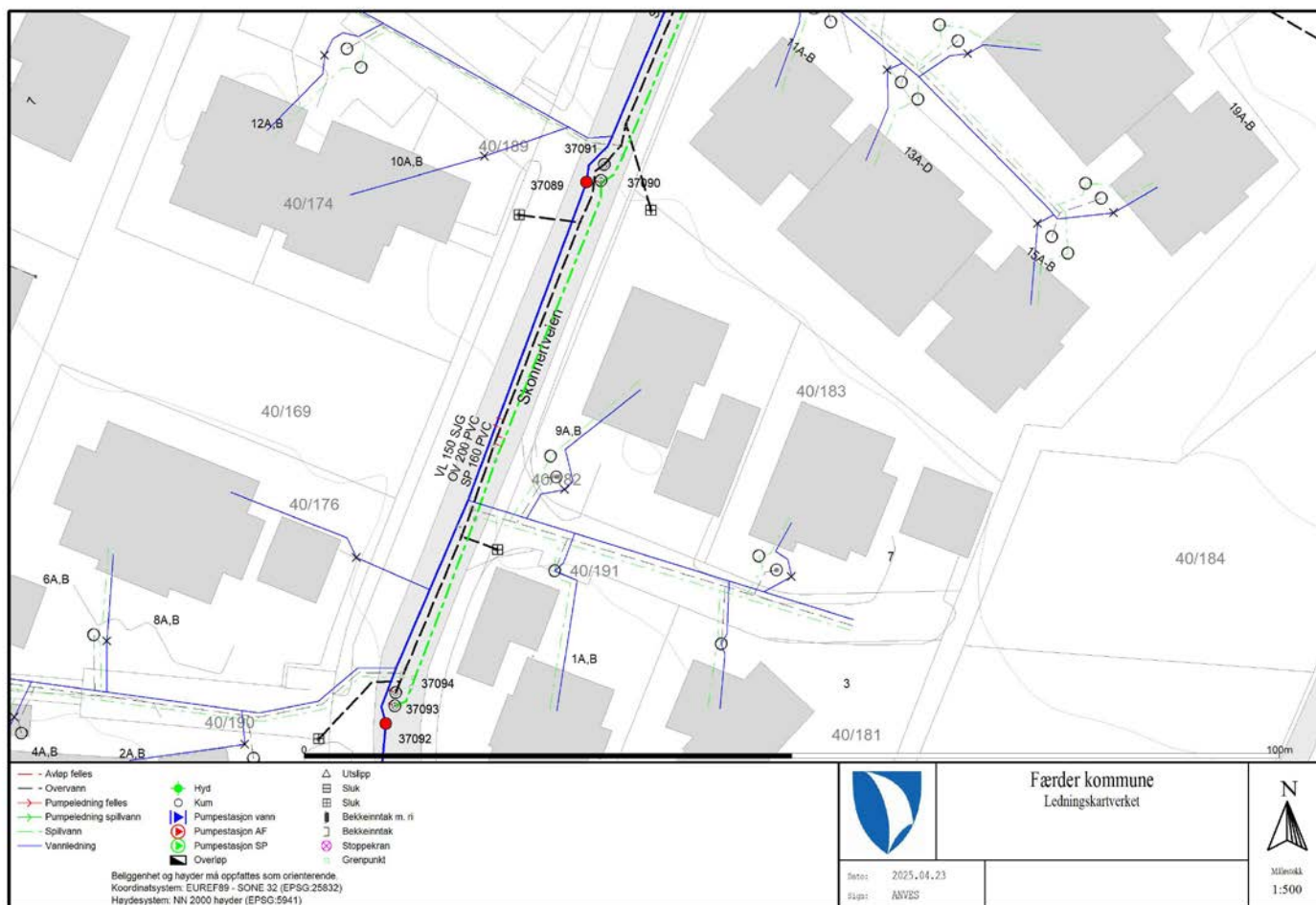
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250035

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Veseth	e5642685c66cc89b19b06c 56a1d265ab3b30eac0	02.05.2025 07:31:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1312250035

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



	Færder kommune		
	Postboks 250 Borgheim		
	3163 Nøtterøy		
	Telefon: 33 39 00 00		

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 23.04.2025

Gnr:	40	Bnr.:	182	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	Skonnertveien 9b, 3138 Skallestad						
Selger/Megler	Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☒	privat ☐
Merknad:		

Avløp	kommunalt ☒	privat ☐						
<table border="1"> <tr> <td>Slamavskiller?</td> <td>Ja ☐</td> <td>Nei ☒</td> </tr> <tr> <td>Kommunal slamtømming?</td> <td>Ja ☐</td> <td>Nei ☒</td> </tr> </table>			Slamavskiller?	Ja ☐	Nei ☒	Kommunal slamtømming?	Ja ☐	Nei ☒
Slamavskiller?	Ja ☐	Nei ☒						
Kommunal slamtømming?	Ja ☐	Nei ☒						
Merknad:								

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Privat avløp	Minirensanlegg ☐	Slamavskiller og infiltrasjon ☐	Annet ☐
Merknad:			

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.

Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:

- Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem).
- Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger.
- Slamavskiller i bruk.
- Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt.
- Takvann ledes til kommunal ledning.

Merknad:

Adkomst:

Adkomst fra	Fylkesvei ☐	Kommunal vei ☒	Privat vei ☐
Merknad:			

Kommunale gebyrer 2025:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	5799
Avløp	10953
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m ³ -pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon	3434
Tillegg+/fradrag- Helårs ☒ Sommer ☐	-515
Feiing	506
Merknad: Rabatt for felles beholdere.	

Alle priser er inkl.mva.

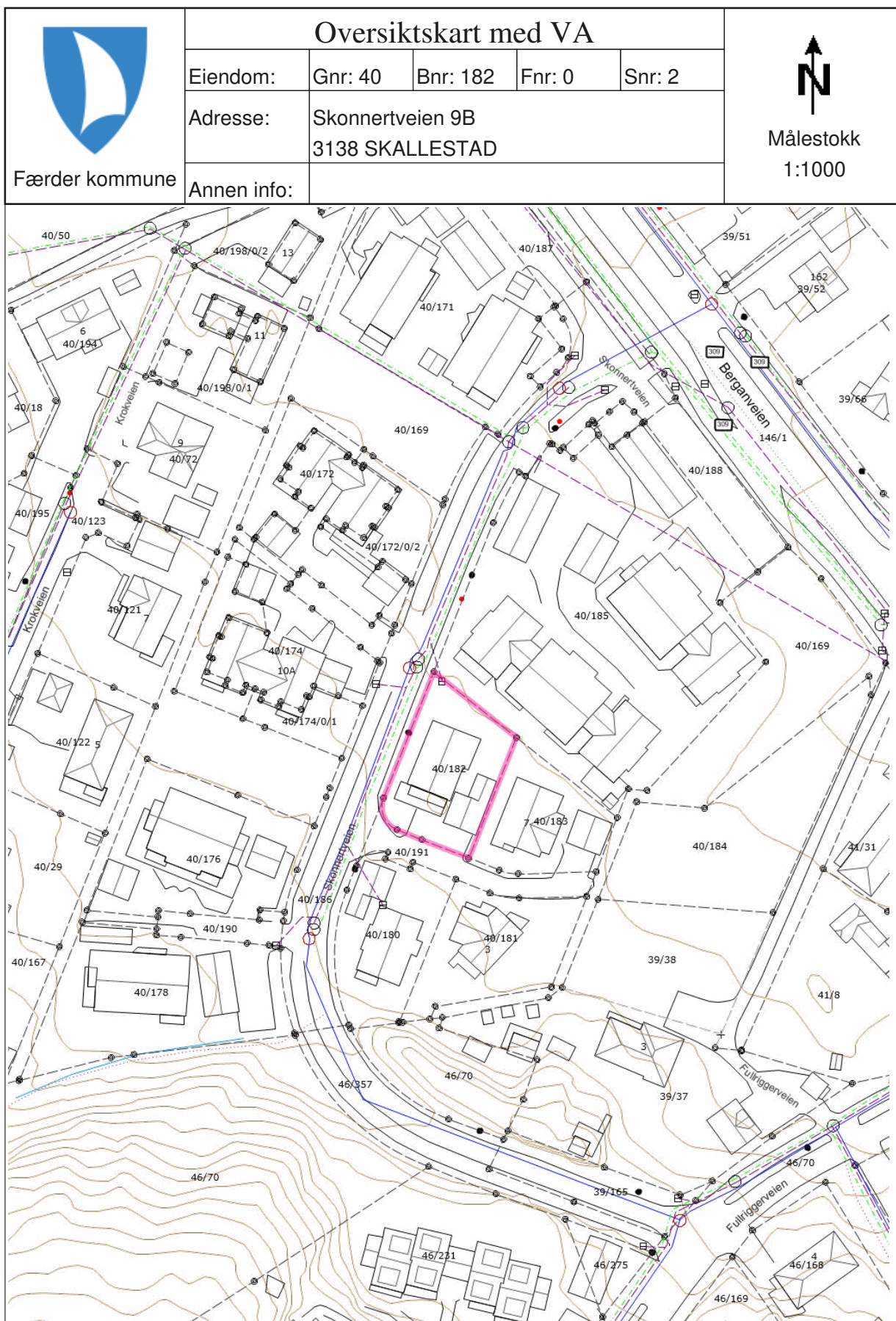
Olje/parafin:

Det er forbud mot fyring med fossil olje og parafin fra 2020. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den.

Merknad:

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Tegnforklaring

	Brannventil		Kum - annen eier		Sluk
	Overvannsledning		Spillvannsledning		Vannledning - annen eier
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.		MatrikelnummermedSnr.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Fasadeliv		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan
	Vegoppmerking		Sti		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Kanal og grøft
	Høydekurve				

Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	Matrikkelnummer.		MatrikkelnummermedSnr.	•	Gatelys (belysningspunkt)
	Mast	•	Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Fasadelinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Vegoppmerking
	Sti		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		RpGrense		RpFormålgrense
	RpSikringGrense		RpBestemmelseGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert kant kjørebane		Regulert støyskjerm		Måle- og avstandslinje
	Boligområde		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Offentlig friområde		Felles lekeareal		Bestemmelsesområde
	Frisikt		Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Andre typer bebyggelse og anlegg		Renovasjonsanlegg
	Lekeplass		Kjøreveg		Fortau
	Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal
	Grønnstruktur		Turveg		Friområde
	Kanal og grøft		Høydekurve		



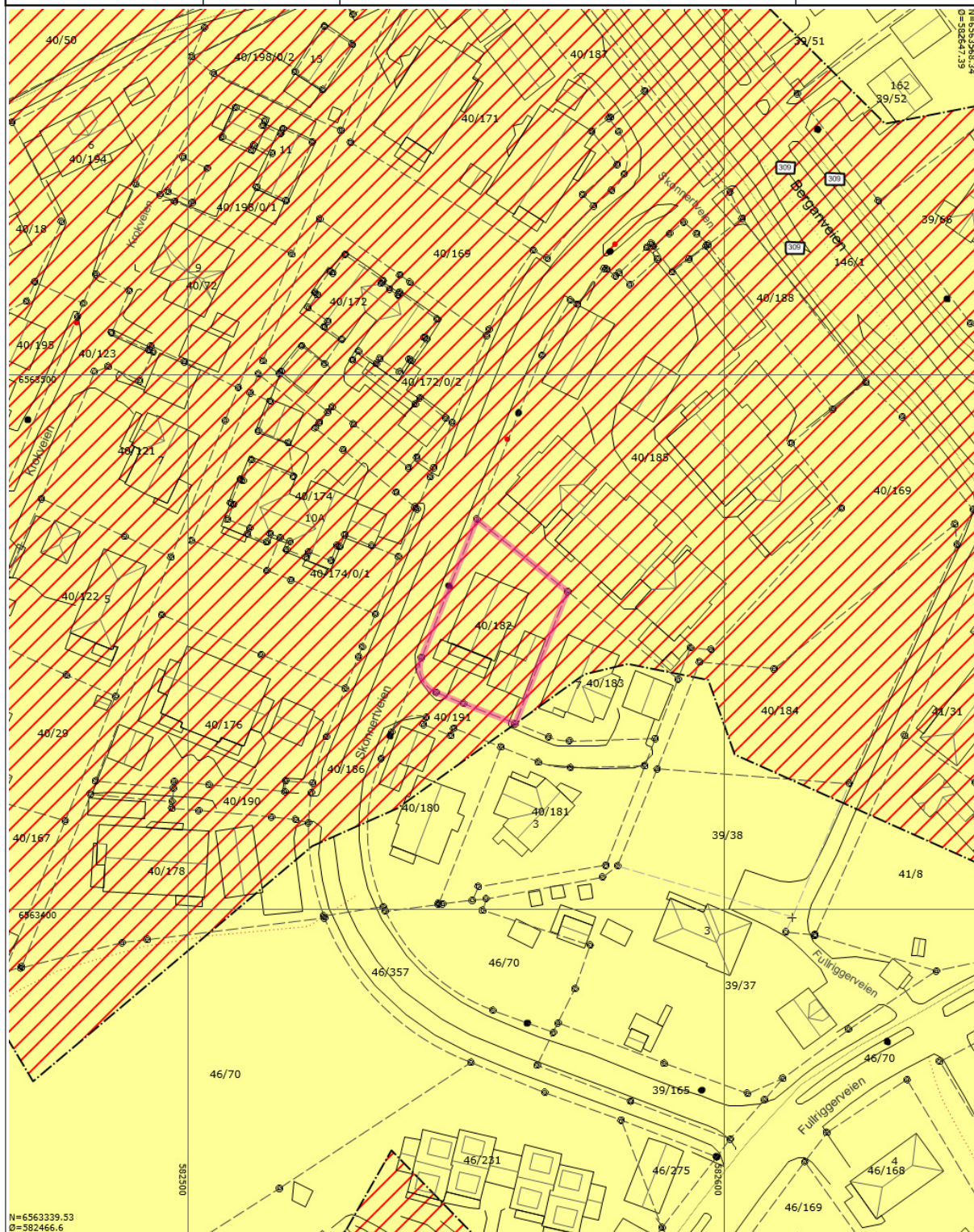
Eiendom:	Gnr: 40	Bnr: 182	Fnr: 0	Snr: 2
----------	---------	----------	--------	--------

Adresse:	Skonnertveien 9B 3138 SKALLESTAD
----------	-------------------------------------

Annen info:	Kommuneplanens arealdel
-------------	-------------------------

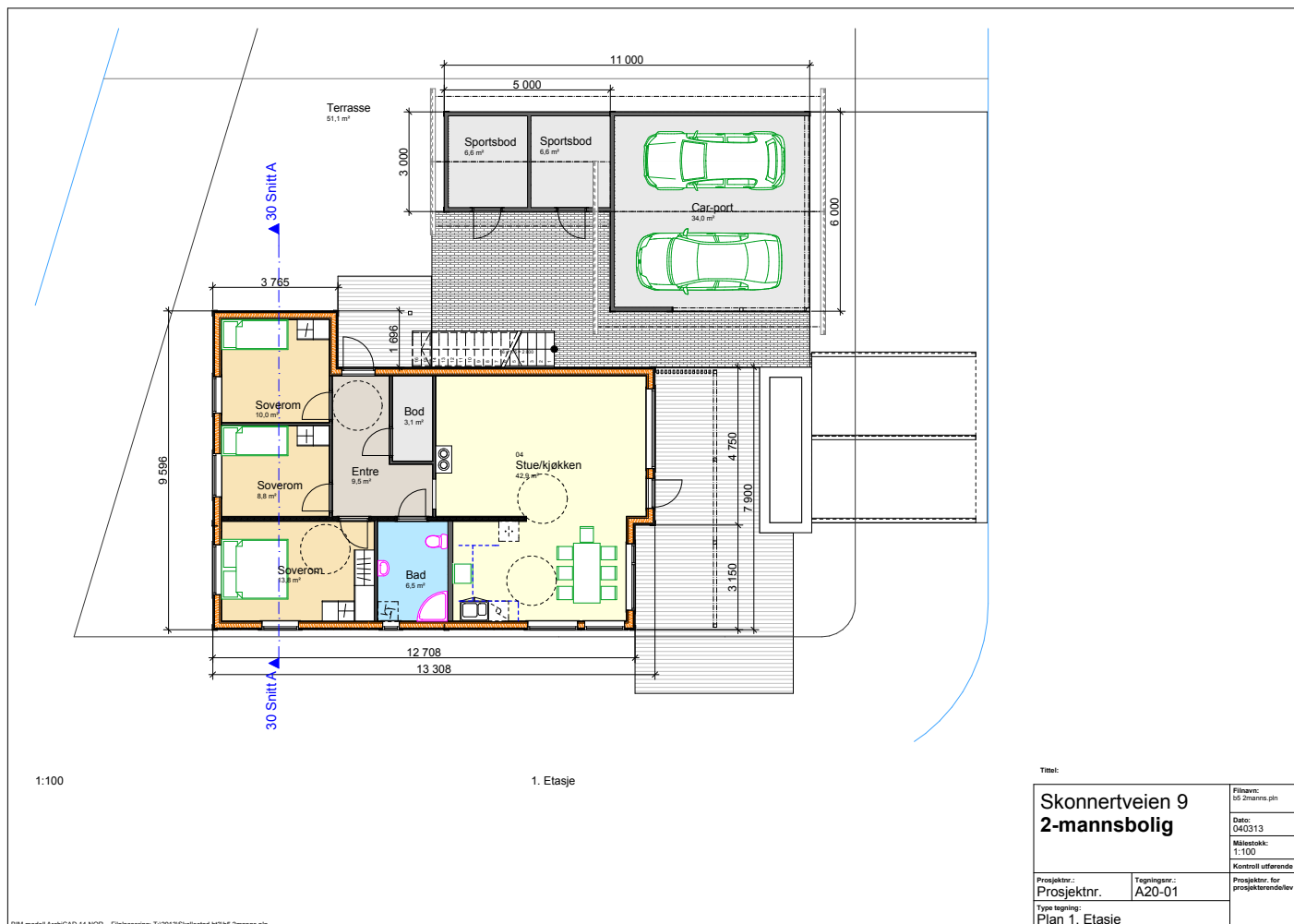


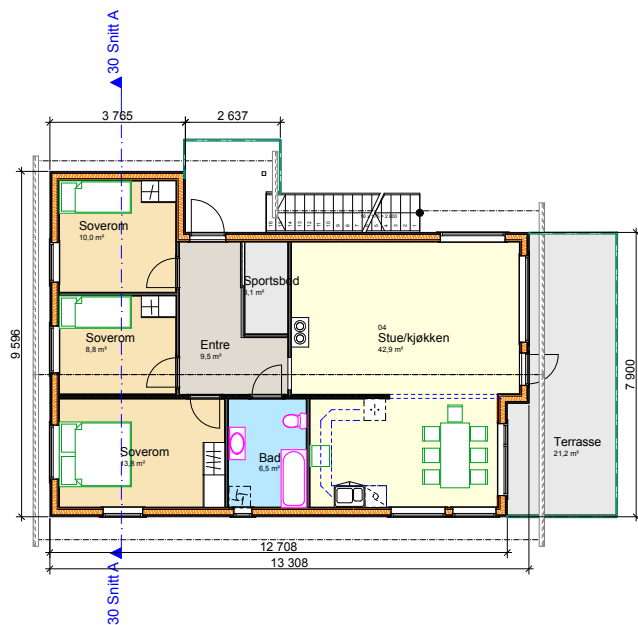
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

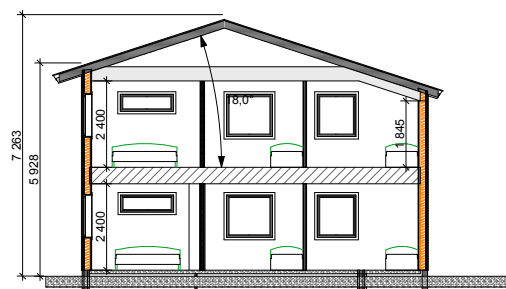
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.		MatrikkelnummermedSnr.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Fasadeliv		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Vegoppmerking		Sti		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Fylkesvegboкс		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		KpBestemmelseOmråde
	KpBestemmelseOmråde		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Grense for faresoner		Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Kanal og grøft		Høydekurve





1:100

2. Etasje



1:100

Snitt A

Titel:

**Skonnertveien 9
2-mannsbolig**

Filnavn:
05_2mannsbolig

Dato:
040313

Målestokk:
1:100

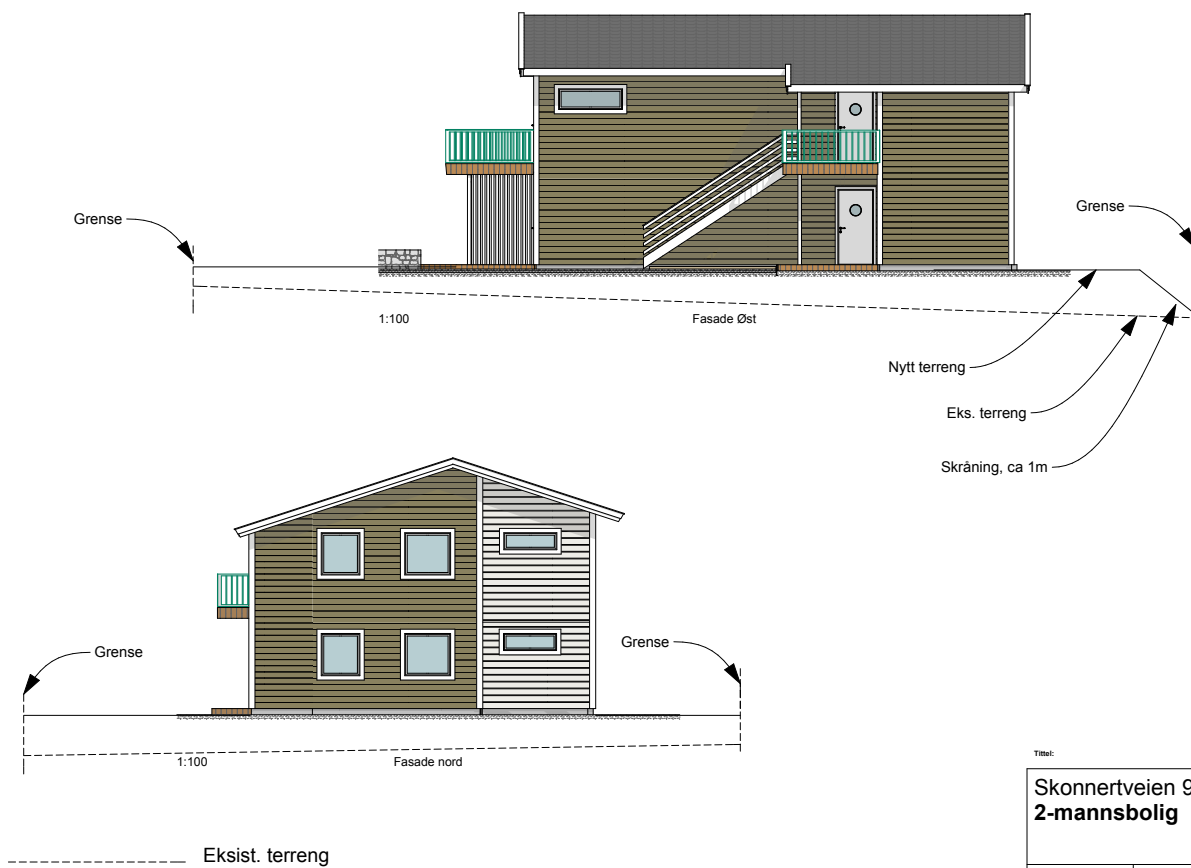
Kontroll utførende

Prosjektør:
Prosjektnr.

Tegningsnr.:
A20-02

Type tegning:
Plan 2. Etasje

Prosjektør, for
prosjektarende/lev



Titel:

**Skonnertveien 9
2-mannsbolig**

Filnavn:
versjon 15.pjn

Dato:
040313

Målestokk:
1:100

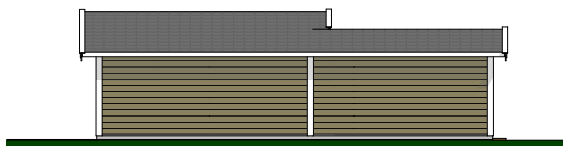
Kontroll utførende

Prosjektnr.:
A40-01

Tegningsnr.:
A40-01

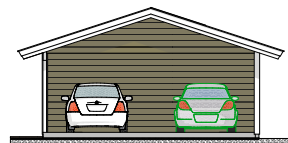
Type tegning:
Fasade Nord og Øst

Prosjektør, for
prosjekterende/lev



1:100

car-port øst



1:100

car-port syd



1:100

car-port vest



1:100

car-port nord

Titel:

**Skonnertveien 9
2-mannsbolig**

Filnavn:
versjon 15.pjn

Dato:
040313

Målestokk:
1:100

Kontroll utførende

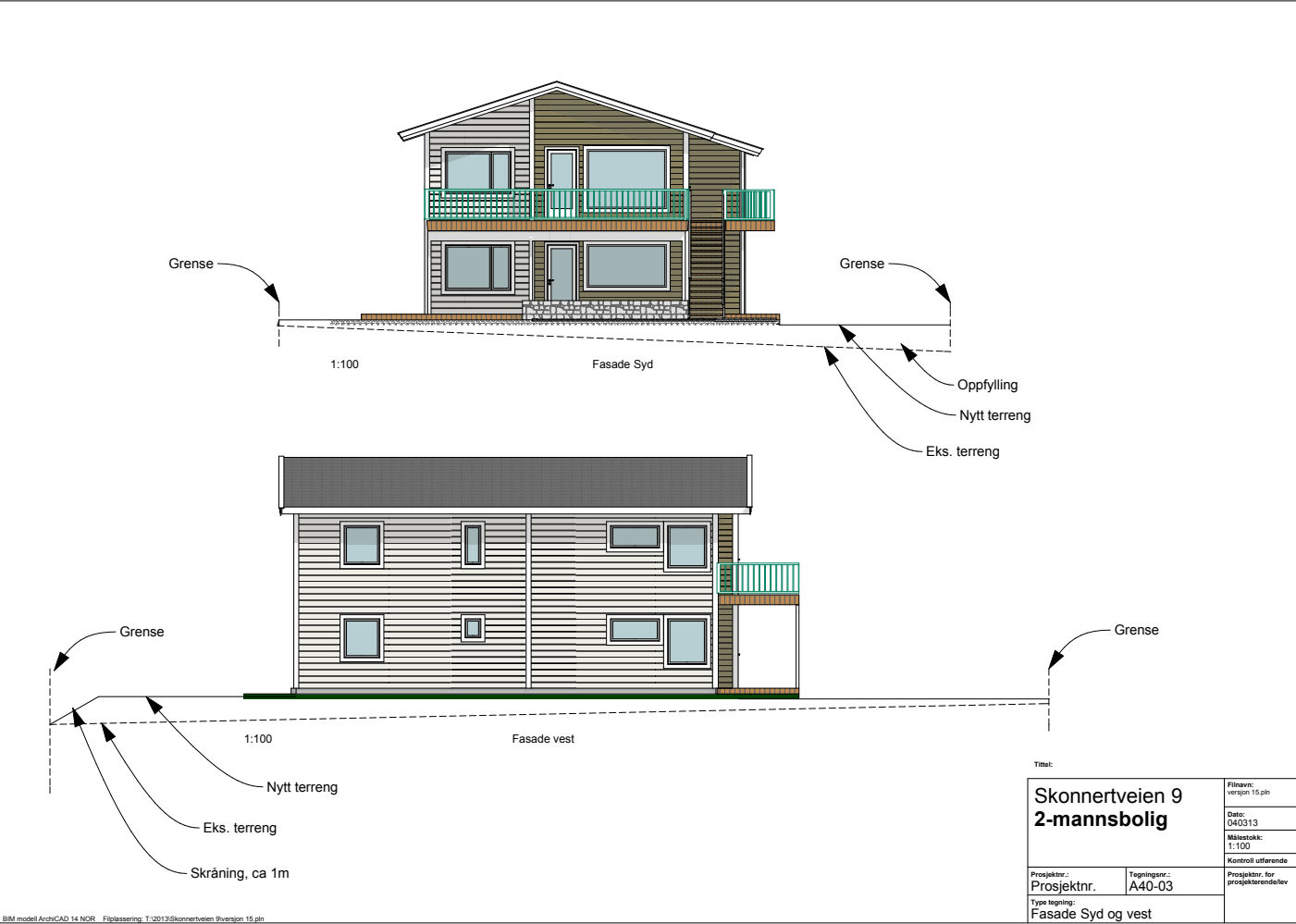
Prosjektnr.:
A40-02

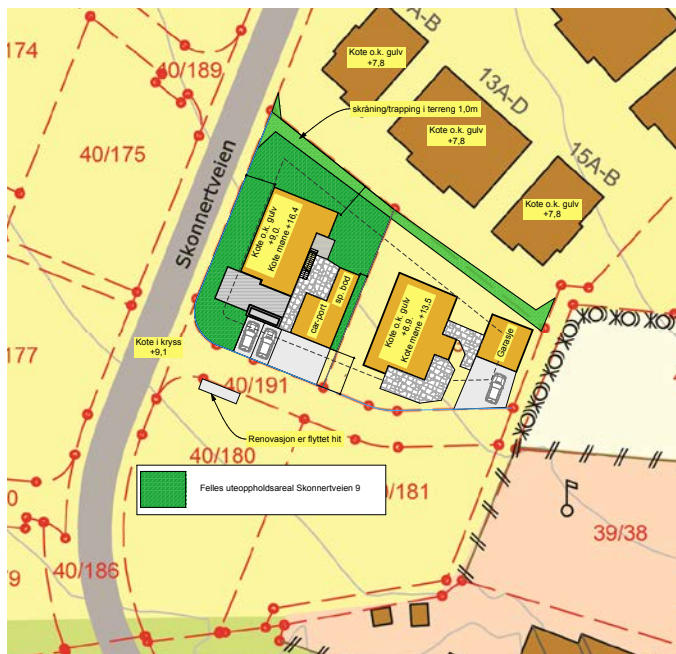
Tegningsnr.:
A40-02

Prosjektnr. for
prosjekterende/lev

Type tegning:
Car-port og sportsbod

BIM modell ArchiCAD 14 NOR - Filplassering: T:\2013\Skonnertveien 9\version 15.pjn





Reguleringsplanen for Skallestad Syd har i bestemmelsene at det skal foreligge en vurdering av tilgjengelighet for alle i hht rundskriv T-5/99b. Dette rundskrevet refererer til Teknisk Forskrift av 1997, revisjon 2007, og er følgelig erstattet av TEK-10.

Boligene er prosjektert i hht TEK-10, §12-2, krav om tilgjengelig bo-enhet

Nedenfor følger utsnitt av rundskriv T-5/99b

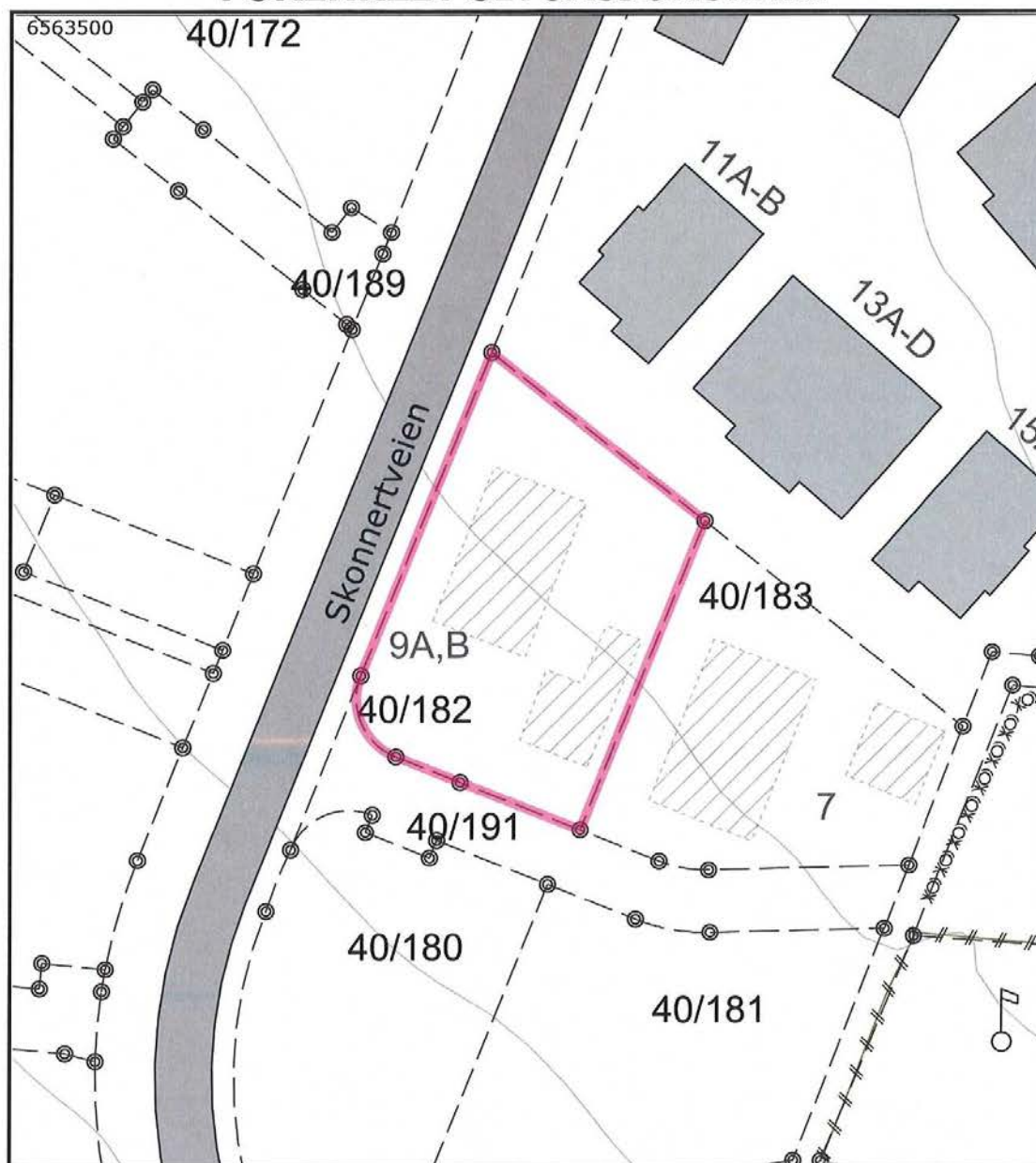
Nedennor følger utsnitt av rullsskriv 1-9/996

2. kravene i forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK). TEK §10-1 stiller generelle krav til brukbarhet og spesifiserer at byggets utforming skal gi gode bruksmuligheter for orienterings- og bevegelseshemmede. TEK §10-21 er mer sifisert og har følgende innhold:

Kravene til adkomst i TEK § 10-21 gjelder følgende bygninger: Boligbygging med felles inngang til flere enn 40-benheter. Arbeidsbygninger der publikum har adgang og bygninger som ultra sitt forutsatte formål må påregnes at funksjonshemmede bruker. Kravene gjelder for adkomst og innganger som er felles for fem eller flere 40-benheter. For boligbygging som faller utenfor regelen skal det påvises hvordan tilrettelegging av adkomsten kan gjøres senere.

Våre prosjekt på delfelt B5 faller ikke inn under TEK § 10-21, dog er utvendig terreng tilrettelagt for funksjonshemmede slik det er i dag, og noen fremtidig tilrettelegging synes derfor ikke relevant. Da bygningen hverken har 3 etasjer eller er bygningstype åpen for publikum trenger ikke leiligheter i 2 etasje å ha universell utforming. Dog er alle bo-enheter prosjektert med innvendig livløpsstandard.

Tittel: 		Filnavn: b5 2manns.pln
		Dato: 04/03/13
		Målestikk: 1:500, 1:100
		Kontroll utførende
Prosjektnr.: 	Tegningsnr.: .5	Prosjektnr. for prosjekterende/lev
Type tegning: Utomhusplan		

FORENKLET SITUASJONSKART

©NØTTERØY KOMMUNE Adresse: Skonnertveien 9A, 3138 SKALLESTAD, med flere

Dato: 4/10-2013

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/182/0/0

UTM32 Euref89

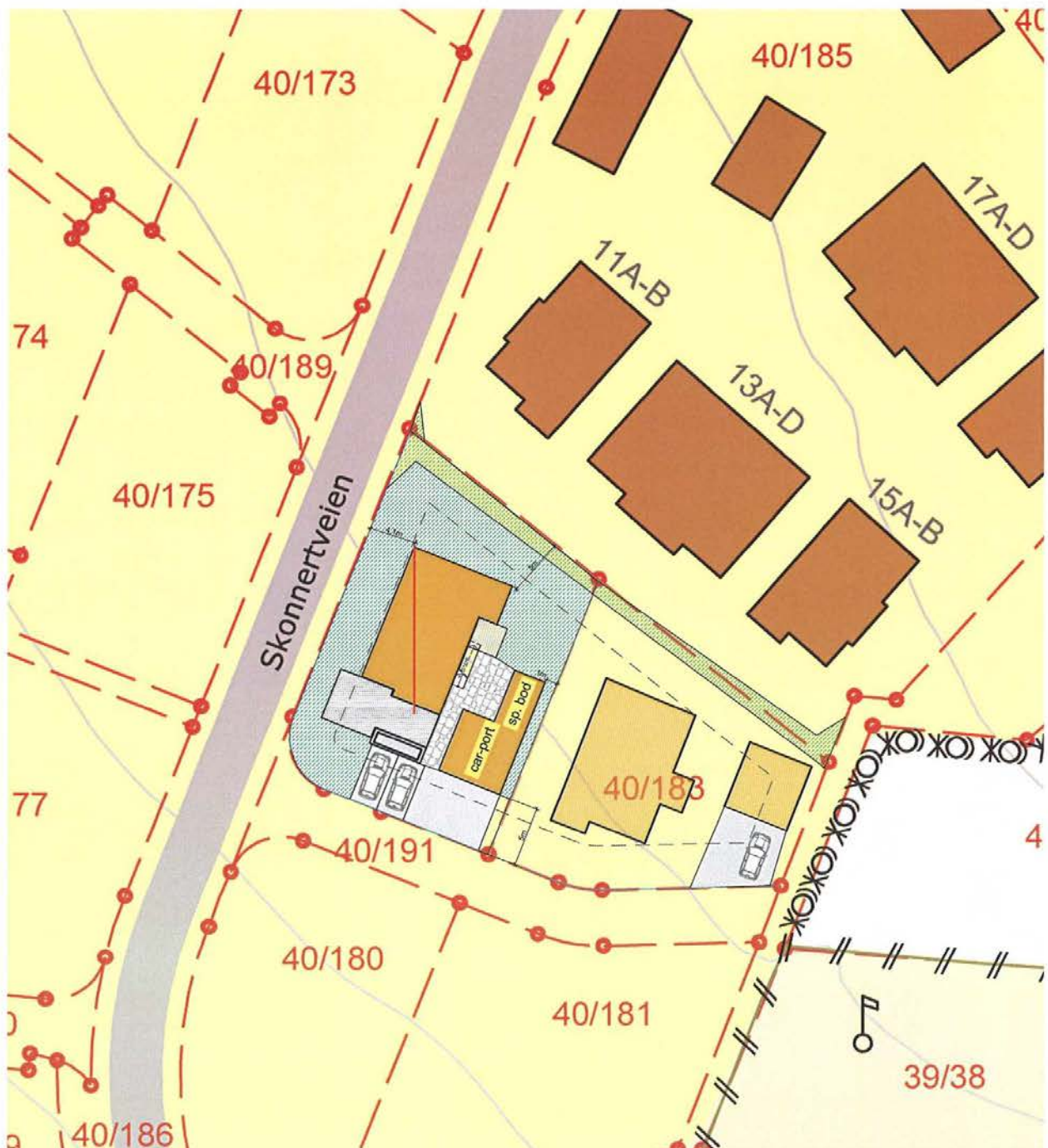
Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann

- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

N
Målestokk 1:500

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.



Seksjoneringstegning gnr 40, bnr 182 i
Nøtterøy kommune.
17/9-2013 Situasjonsplan Tegning 1 av 4

Nabolagsprofil

Skonnertveien 9B - Nabolaget Hårkollen - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ulvø	4 min
Linje 112, 113B, N113	0.3 km
Tønsberg stasjon	15 min
Linje RE11, RX11	8.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	35 min

Skoler

Oserød skole (1-7 kl.)	27 min
367 elever, 21 klasser	2 km
Torød skole (1-7 kl.)	5 min
120 elever, 8 klasser	3.2 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
506 elever, 42 klasser	4.5 km
Borgheim ungdomsskole	7 min
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min
311 elever, 25 klasser	7.7 km
Nøtterøy videregående skole	7 min
550 elever	4.6 km
Færder videregående skole	11 min
750 elever	7.8 km

Ladepunkt for el-bil

Ulvøgrenda Borettslag	10 min
-----------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

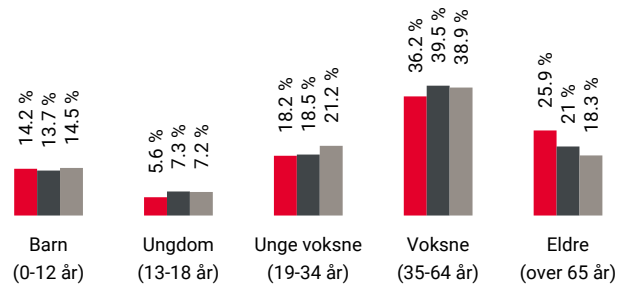
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hårkollen	938	454
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hårkollen barnehage (1-5 år)	5 min
94 barn	0.4 km
Barnas Have (1-5 år)	13 min
76 barn	0.9 km
Oserød barnehage (1-5 år)	5 min
71 barn	2.4 km

Dagligvare

Meny Nøtterøy	13 min
Post i butikk, PostNord	0.9 km
Kiwi Hjem seng	5 min
PostNord	2.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Gateparkering

Lett 88/100

Sport



Hårkollhallen
Aktivitetshall

5 min
0.4 km



Nesskogen idrettspark
Ballspill, fotball, friidrett, sandhåndb...

27 min
2 km



ENERGY Fitness Borgheim

7 min



EVO Nøtterøy

11 min

Boligmasse



54% enebolig
23% rekkehus
7% blokk
16% annet

«Bodde her tidligere, fin plass å vokse opp.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Bellevuesenteret

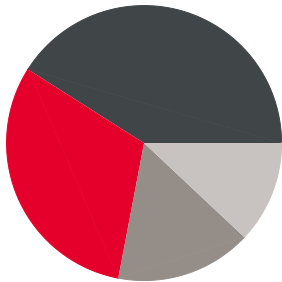
10 min



Apotek 1 Teie torg

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
41% 6-12 år
16% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



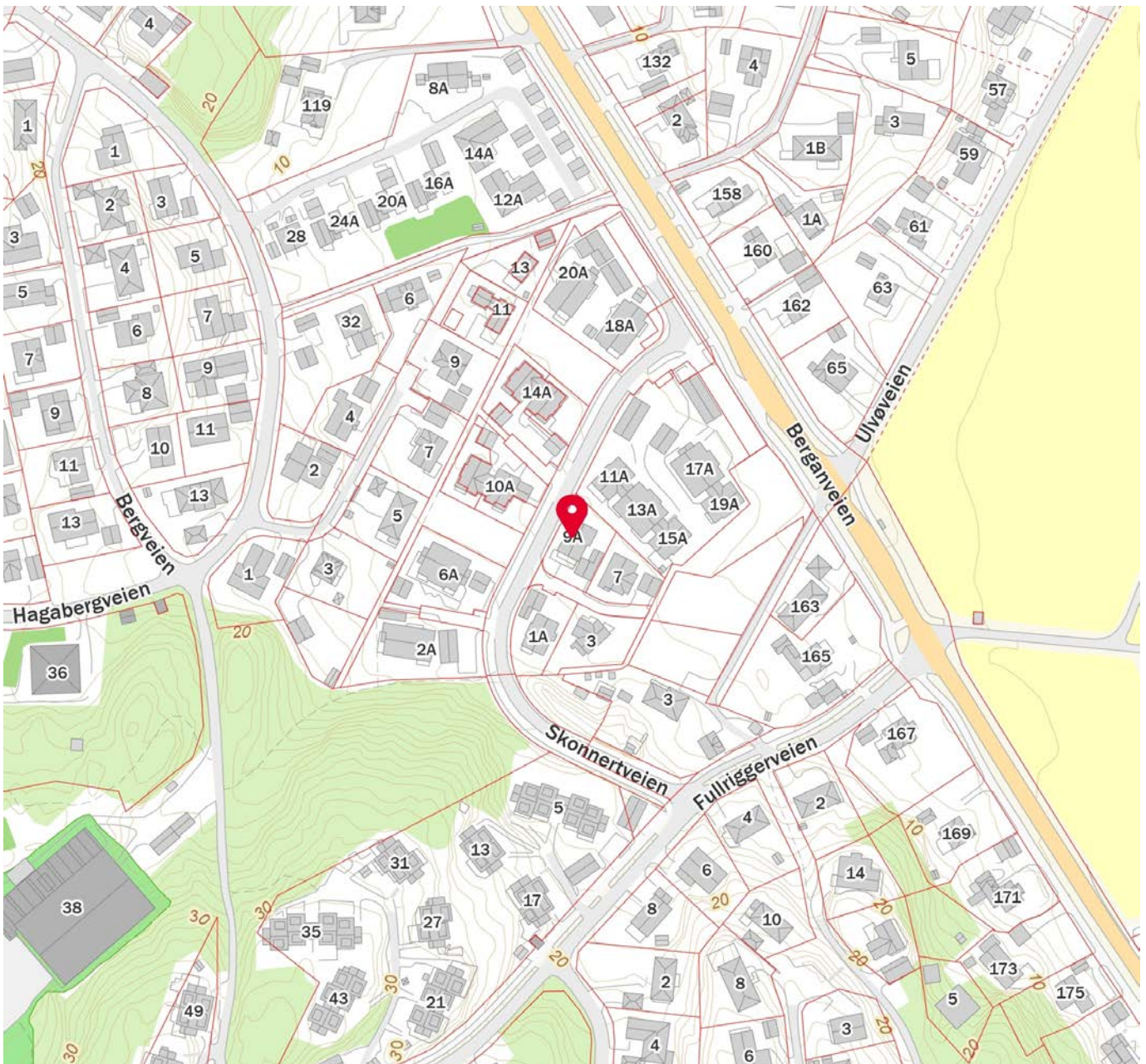
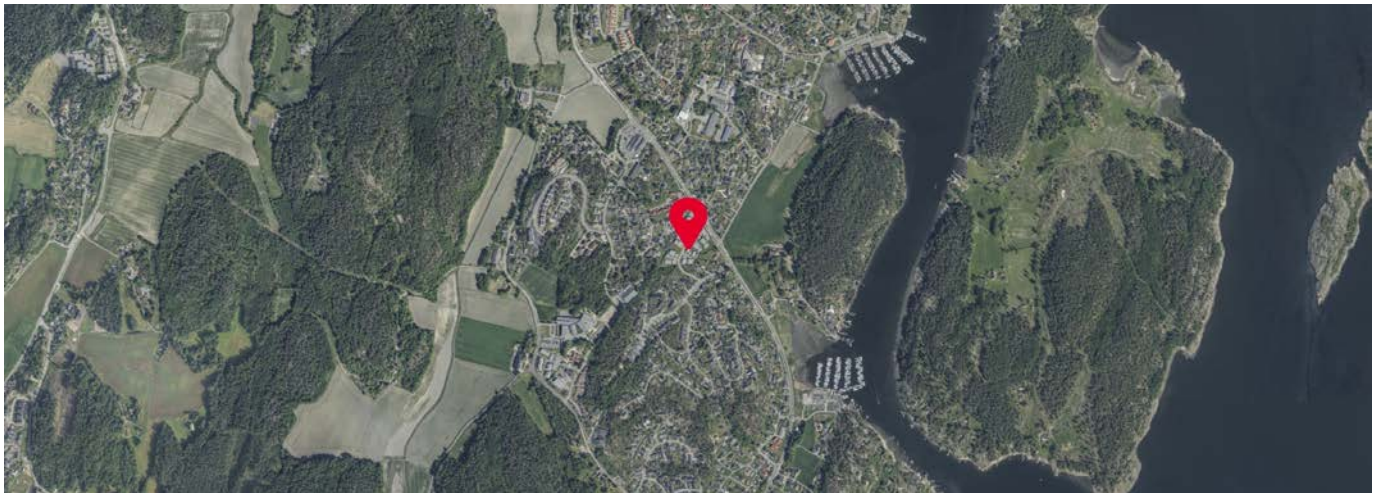
0%

44%

Hårkollen
 Tønsberg
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skonnertveien 9B
3138 SKALLESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tea Wærland

Oppdragsnummer:

Telefon: 930 50 261
E-post: tea.werland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre