

A modern dining room with a round wooden table and four grey upholstered chairs. The table is set with a small vase of dried wheat. The background wall is a warm terracotta color. To the left, a wooden shelf holds decorative vases and a plant. Two pendant lights with gold-colored bases and clear glass shades hang over the table. To the right, a dark grey cabinet with multiple drawers holds a vase of yellow flowers. The floor is covered in light-colored wood-look laminate.

aktiv.

Jevnakerveien 7B, 3160 STOKKE

Attraktiv og lys 2-roms med en praktisk planløsning. Solrik balkong og parkeringsplass. Sentrumsnært og tilbaketrukket!



Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947
E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 090 000,-
Fellesgjeld: Kr 225 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 316 350,-
Felleskostn.: Kr 6 828,-
Selger: Sara Anna Karpinska

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 57/74 kvm
Tomtstr.: 1566.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 422, bnr. 149
Andelsnr.: 10
Oppdragsnr.: 1311250063

Koselig og velholdt leilighet!

Jevnakerveien 7B har en attraktiv beliggenhet i et rolig boligområde i Stokke, med kort avstand til sentrum (ca. 10 min gangavstand). Sentrum tilbyr dagligvarebutikker, caféer, apotek og helsestasjon. Leiligheten er koselig og velholdt, med god planløsning og gjennomgående malte panelplater og laminatgulv fra 2015. I stuen er det vedovn for en koselig atmosfære. Badet er flislagt med elektrisk gulvvarme og har dusjkabinett, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet har glatte fronter, heltre benkeplate, nedfelt oppvaskum, hvitevarer og ventilator. Leiligheten har ett romslig soverom og god plassutnyttelse.

- Romslig stue med peis
- Solrik balkong på 9m2 mot hagen
- Stort soverom med garderobe
- Delikat bad med opplegg for vaskemaskin
- Parkeringsplass
- 3 boder



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen17

Tilstandsrapport33

Egenerklæring55

Nabolagsprofil.....60

Forbrukerinformasjon76

Budskjema77



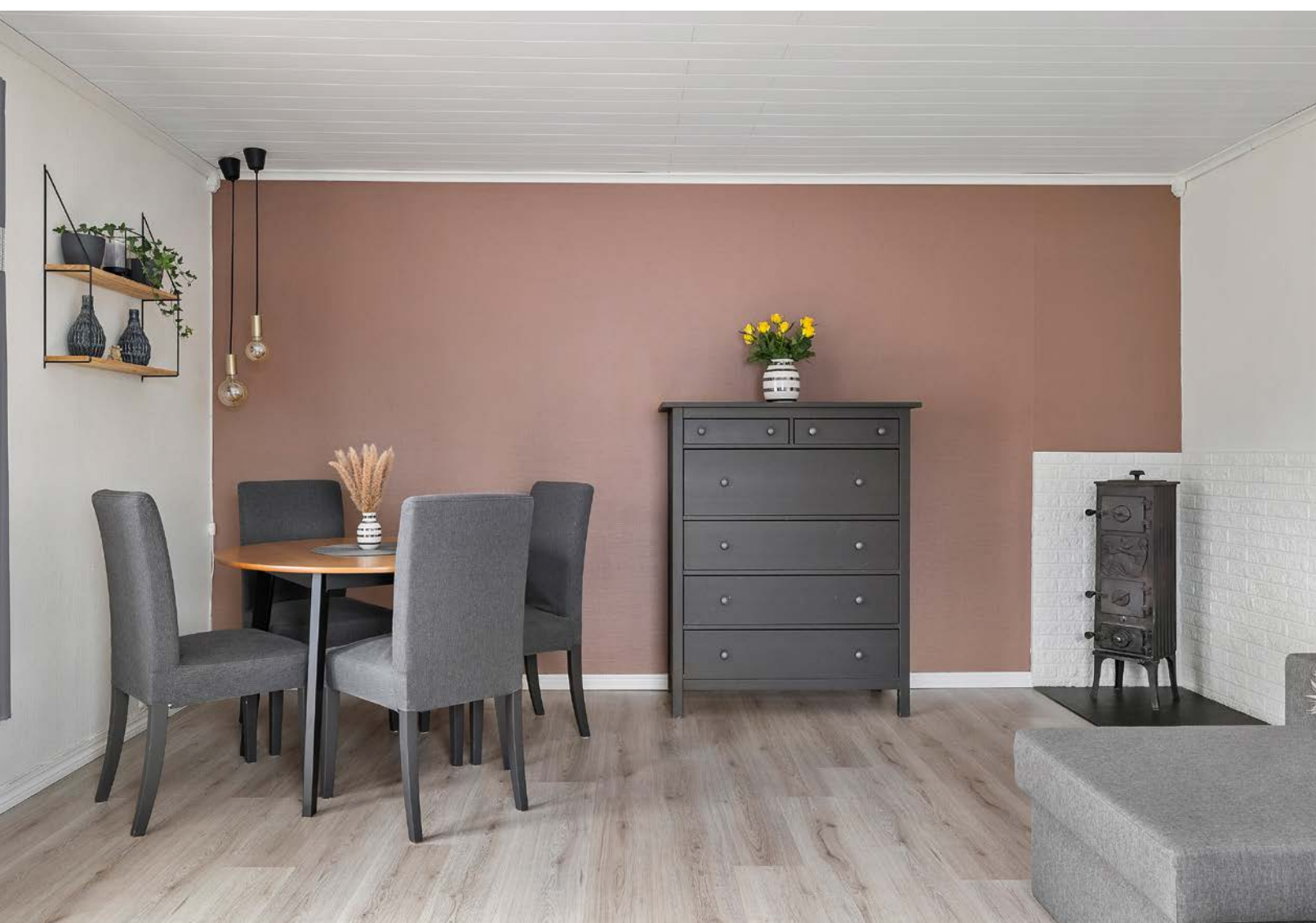
Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**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**





Pent kjøkken med masse skap- og benkeplass! Det er også plass til en koselig spisekrok inne på kjøkkenet.





Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng, garderobeskap og kontorpult om ønskelig.

Baderommet flislagt med gulvvarme og plass til vaskemaskin. Tidløse farger på flisene og baderomsinnredningen.









Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 m²
BRA - e: 17 m²
BRA totalt: 74 m²
TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje
BRA-i: 57 m² Gang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Soverom, Stue
BRA-e: 17 m² 2 stk bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje
9 m²

Ikke målbare arealer

Det er 5 kvm på loft som ikke har målbart areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1566.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget og er opparbeidet med parkering plen, trær og busker. Tomtegrenser er merket som "mindre nøyaktig" og tomtegrensen i vest er merket som "lite nøyaktig". Kjøper må ta høyde for avvik i tomtegrense og areal.

Beliggenhet

Jevnakerveien 7B har en svært attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde i Stokke – midt

mellom byliv og natur, med nærhet til det meste. Her bor du i grønne og fredelige omgivelser, samtidig som Stokke sentrum kun er en kort spasertur unna (ca. 10 minutter). Sentrum tilbyr et godt utvalg dagligvarebutikker, caféer, apotek, helsestasjon og øvrige servicetilbud.

Boligen ligger innen kort gangavstand til både barneskole (Stokke barneskole – ca. 10 min) og ungdomsskole (Stokke ungdomsskole – ca. 15 min), samt flere barnehager, noe som gjør dette til et ideelt sted for barnefamilier. For de aktive finnes det et bredt utvalg fritidstilbud og idrettsaktiviteter, med blant annet Stokke IL, fine sykkelstier, fotballbaner og treningssenter i nærheten. I tillegg finnes flotte turområder som Bokemoa og Bogen, og kun en liten kjøretur unna venter Vestfolds nydelige skjærgård og badeplasser i Melsomvik og Vear.

Det er gangavstand til Stokke togstasjon (ca. 10 minutter), som har hyppige avganger mot Tønsberg, Sandefjord, Larvik og Oslo. Med bil tar det bare noen få minutter å komme ut på E18, som gir svært gode pendlemuligheter. Det er også kun ca. 15 minutter til Sandefjord lufthavn Torp.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Eneboliger og småhusbebyggelse

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager
Frydenberg barnehage (0-5 år) ca. 0.3 km
Tuften barnehage (1-5 år) ca. 1.2 km
Velle Olaløkka barnehage (1-5 år) ca. 1.2 km

Skoler
Bokemoa skole (1-7 kl.) ca. 0.6 km
Ramsum skole (1-4 kl.) ca. 2.9 km
Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.3 km
Gjennestad videregående skole ca. 2.5 km
Melsom videregående skole ca. 4 km

Skolekrets
Bokemoa skolekrets

Offentlig kommunikasjon
Buss: Fredrik Stangsgate øst (Linje 129, 130, N130) ca. 0.3 km
Tog: Stokke stasjon ca. 0.5 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp 13 min med bil

Bygningssakkyndig
Olav Rudland Kvilhaug

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Andelsleilighet i 6-mannsbolig oppført 1962. Leiligheten ligger i 2. etasje med adkomst via trapp fra felles inngang. Bygningen er oppgradert utvendig senere år med ny kledning, ny taktekking, samt nye vinduer og ytterdører. Leiligheten er oppgradert og modernisert senere tid med nye overflater på gulv, vegger og tak. Soverom fikk nye overflater på innvendig tak og vegger i 2016, samt nytt innvendig tak i stue. Vegger i leiligheten og kjøkken fronter og benkeplate er malt i 2016. Nye terrassebord på balkong i 2021.

Det er parkering på felles gruset biloppstillingsplass i front av bygning. 2 boder i kjeller og bod på loft med lav takhøyde og ikke målbart areal.

Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar. Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2006 og 2013. Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B- 30/35dB) Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2013. Balkong oppført i 2001 på 9 m² (2,24 x 4,07) ut fra stue i trekonstruksjon. Gulv er tekket med sarnafil, med gulv av imp/behandlet terrassebord fra 2021. Rekkverk på 91 cm, som er kledd med stående kledningsbord. Montert markise. Bygningen er fundamentert på løsmasser. Grunnmur av betong. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk, som er isolert etter byggeårets krav og utvendig kledd med liggende bordkledning. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av sperretak. Adkomst til loft via felles trappeløp. Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein med takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stål. Taket har ikke snøfangere. Trinn er montert for feier.

INNVENDIG:
Overflatene består av malte panelplater og malt strie på vegger. Malt mdf panel i himling. Lamminat på gulv fra 2015. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Det er montert vedovn i stue. Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag. Sotluke i kjeller og feieluke på loft. Pípen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen. Det er innvendige malte glatte dør til bad og malt profilert dør til soverom.

VÅTROM:
Flislagt baderom med gulvvarme med tilgang fra gang. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold ikke fullt ut vurdert da sluk er under kabinett. Tilnærmet flatt gulv utenfor kabinett, men er svakt fall mot sluk. Det er sluk under kabinett og membran med ukjent/udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekksvifte i vegg. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og malt heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Frittstående hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i kjellerbod til nabo. Innvendig avløp er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm. Leiligheten varmes opp av strøm og vedfyring. Vedovn i stue. Termostatstyrte varmekabler på bad og veggmonterte panelovner. Høiax varmtvannsbereder fra 2003 på 200 liter, plassert i kjellerbod. Sikringsskap er plassert felles trappeløp. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring. Bygningen har seriekoblet røykvarslere og leiligheten har pulverapparat.

Lovlighet.
Boligbygg med flere boenheter
• 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:
Vinduer,TG2
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2006 og 2013.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er skader i ramme og foring på soveromsvinduet.
Tiltak:
- Soveromsvindu har behov for vedlikehold.

Dører,TG2
Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B-30/35dB) Malt balkongdør i tre

med 2-lags isolerglass fra 2013. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Inngangsdør med noe slitte overflater. Det er registrert misfarging på terskelbord til balkongdør. Skaden antas å skyldes vanninntrekk som følge av eksponering for nedbør/kondens.

Tiltak:

- Det anbefales ytterlige undersøkelser på balkongdør hvor evt. vanninntrekk kommer fra.

Tidspunkt for utskiftning av inngangsdør nærmer seg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Balkong oppført i 2001 på 9 m² (2,24 x 4,07) ut fra stue i trekonstruksjon. Gulv er tekket med sarnafil, med gulv av imp/behandlet terrassebord fra 2021. Rekkverk på 91 cm, som er kledd med stående kledningsbord. Montert markise.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m etter dagens krav. Noe værslitt rekkverksbord.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverksbord har behov for vedlikehold.

Andre utvendige forhold,TG2

Bygningen er fundamentert på løsmasser. Grunnmur av betong. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk, som er isolert etter byggeårets krav og utvendig kledd med liggende bordkledning. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen

består av sperretak. Adkomst til loft via felles trappeløp. Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein med takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stål. Taket har ikke snøfangere. Trinn er montert for feier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Manglende rapport og/eller vedlikeholdplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2. Slike vedlikeholdsplaner utarbeides i mange tilfeller senere i bygningens levetid da behovet for kartlegging ikke er like stort for et nytt bygg som det er på et eldre bygg.

Tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig

Overflater - 2,TG2

Lamminat på gulv fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Laminatgulv har stedvis sveller i langskjøter og skade/sår.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med

plater, etter byggemåte isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble målt retningsavvik på 17 mm gjennom hele, og 18 mm innenfor 2 m i stue. Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted,TG2

Det er montert vedovn i stue. Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag. Sotluke i kjeller og feieluke på loft. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

2. etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarng. Merker etter festemateriell i enkelte fliser. Disse er tettet.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.
- Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med dusjkabinett, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

2. etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold ikke fullt ut vurdert da sluk er under kabinett. Tilnærmet flatt gulv utenfor kabinett, men er svakt fall mot sluk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er kun 0,5 cm fall per meter på badet. (1:200)

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Det er fall til sluk, og avløpsvann fra dusjkabinett går direkte i sluk. Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.
Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

2. etasje > Bad/vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er sluk under kabinett og membran med ukjent/udokumentert utførelse.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Sluk er plassert under dusjkabinettet uten avtakbart sokkeldeksel, noe som vanskeliggjør inspeksjon og rengjøring av sluket.
Tiltak
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør monteres et dusjkabinett med avtakbart sokkeldeksel, da det ikke er mulig å dra frem kabinettet grunnet plassering av innredning og vaskemaskin.

2. etasje > Bad/vaskerom
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Inneholder innredning med nedfelt servant,

vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på innredning.
- Fuktsveller på skuffer til innredning.
Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

2. etasje > Bad/vaskerom
Ventilasjon,TG2
Det er avtrekksvifte i vegg. Avtrekk fungerte ved test.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2
Vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i kjellerbod til nabo. Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Vurdering av avvik:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av

fagperson.
Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør,TG2
Innvendig avløp er av plast. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.
Vurdering av avvik:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank,TG2
Høiax varmtvannsbereder fra 2003 på 200 liter, plassert i kjellerbod.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Varmtvannsbereder er plassert i kjellerbod uten sluk, avrenning til avløp eller vannstoppesystem (f.eks. Waterguard).
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Ifølge eier har styret i borettslaget planlagt å skifte

ut varmtvannsberedere.

Elektrisk anlegg,TG2
Sikringsskap er plassert felles trappeløp. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.
21.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
Kommentar:

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Kommentar:Ukjent.
2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
Kommentar:
3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Kommentar:Det er samsvarserklæring i for nye sikringer i sikringsskapet datert 2004.
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
Kommentar:
6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
Kommentar:
7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for

eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Kommentar:

8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Kommentar:

10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Kommentar:

14.Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Kommentar:

15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

Kommentar:

16.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?

Ja

Kommentar:Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftinger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Forhold som har fått TG3:
Inge TG3 på denne leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder følgende rom som: Gang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Soverom, Stue.

Det er også 2 stk bod i kjeller og bod på loft.

Standard

Velkommen til en koselig og velholdt leilighet med god planløsning og sentral beliggenhet. Leiligheten har gjennomgående overflater med malte panelplater og malt strie på veggene, samt malt MDF-panel i himlingen. Gulvene er belagt med laminat fra 2015 I stuen er det montert en vedovn som gir både varme og en koselig atmosfære.

Badet er flislagt og har elektriske varmekabler i gulvet. Innredningen består av en nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er også avtrekksvifte i vegg.

Kjøkkenet er praktisk og funksjonelt med glatte fronter, malt heltre benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med

frittstående hvitevarer, opplegg for oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Leiligheten har ett romslig soverom og en god plassutnyttelse. Her får du en bolig med praktisk plass og god standard, med en sentral og tilgjengelig beliggenhet.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har felles grunnavtale med Viken Fiber med altibox, den enkelte andelseier kan selv oppgradere for egen regning.

Parkering

Det er parkering på felles gruset biloppstillingsplass i front av bygning. Det er elbilading i borettslaget.

Forsikringsselskap

IF skadeforsikring

Polisenummer
561596

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Den enkelte andelseier sørger for maling innvedig av terrassen. Grilling på balkongene kan skje med elektrisk grill.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm og vedfyring. Vedovn i stue.

Energikarakter
G

Energifarge
Oransje

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.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 090 000

Info kommunale avgifter

kommunale avgifter er inkludert i felleskostandene.

Formuesverdi primær

Kr 564 412

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 257 646

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og

linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Felleskostander inkluderer: driftskostander, byggforsikring, strøm fellesarealer, kommunale avgifter, tv/bredbånd, trappevask og plenklipp.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6828

Andel Fellesgjeld

Kr 225 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.04.2025

Kommentar fellesgjeld

OBBK01-98207751839: andel gjeld 207.838,- kapital kostand 1.543,-
OBOS01-98208396412: andel gjeld 17.119,- kapital kostand 362,-

Andel fellesformue

Kr 22 479

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Frydenberg Borettslag

Organisasjonsnummer

954246426

Andelsnummer

10

Om borettslaget

Frydenberg borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 17.04.2010, tidligere Tønsberg – Nøtterøy boligbyggelag.

Borettslaget har ikke IN-ordning (individuell nedbetaling).

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter. AL Frydenberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954246426, og ligger i SANDEFJORD kommune
Gårds- og bruksnummer: 422 / 149
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. AL Frydenberg Borettslag har ingen ansatte.

En dugnad, byttet panelovner i gangen i begge bygg, kjøpt inn utekrukker til inngang i begge bygg, montert snøfangere på takene, ny søppel bod.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBBK01-98207751839

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 2.216.838

Restløpetid: 18 år 7 md

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,95%

Lånenummer: OBOS01-98208396412

Type: Annuitetlån

Restsaldo: 182.602,-

Restløpetid: 4 år 7 md.

Term pr. år: 12

Type rente : Flyt

Rente: 5,95%

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget

som skal få overta andelen.
Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen.

Regnskap/budsjett
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Styregodkjennelse
Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i vedtektene.

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

Dyrehold
Ved anskaffelse av dyr må det søkes styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader
VEDLIKEHOLD: Den enkelte andelseier sørger for maling innvendig av terrassen.
Beplantning utenfor terrasser i 1. etasje skal ikke være høyere enn terrassens høyde.
Ved sammenkomster i partytelt skal det være rolig etter kl. 23.00.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 422, bruksnummer 149 i Sandefjord kommune.Andelsnr. 10 i Frydenberg Borettslag med orgnr. 954246426

Tinglyste heftelser og rettigheter
Det er ingen tinglyste heftelser/rettigheter for andelen. Det er tinglyst " Elektriske kraftlinjer: Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m." for borettslagets eiendom.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 16.10.1962.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
16.10.1962.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan:
Id 20220010
Kommuneplanens arealdel 2023, plantype: kommuneplanens arealdel, endelig vedtatt areaplan.
Ikrafttredelse: 21.08.2023.

Delareal 220 m
KPHensynsonenavnH220
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 1 566 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende OmrådenavnB

Reguleringsplan:
Id 19900004
Navn: Frydenbergjordet
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 24.09.1999
Bestemmelser:
- https://kart14.nois.no/stokkeplandok/0720_1070 Bestemmelser.pdf
- https://kart14.nois.no/stokkeplandok/0720_1070 Kart.pdf
- https://kart14.nois.no/stokkeplandok/0720_1070 Tegnforklaring.pdf

Delarealer
Delareal 75 m
Formål Kjørevei

Delareal 1 491 m
Formål Boliger
Feltnavn B6

20200005 Frederik Stangs gate 9
Det pågår reguleringsarbeid for Frederik Stangs gate 9, gbnr. 422/23. Hensikten med planen er å legge til rette for bolig- og næringsbygg. Planarbeidet er satt på vent da planen ligger innenfor båndleggingssonen for den nye jernbanetraseen.

20240015 Stokke kommunehus
Det pågår et reguleringsarbeid for Stokke kommunehus gbnr. 422/16 mfl. Formålet med

reguleringsarbeidet er å tilrettelegge for omsorgsboliger, bibliotek, helsestasjon, næringsvirksomhet og boliger. Samt forbedre offentlige rom og regulere en gang- og sykkelvei fra Frydenbergsletta til Fredrik Stangs gate

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant
Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren.
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 nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

2 090 000 (Prisantydning)

225 000 (Andel av fellesgjeld)

2 315 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet

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

1 350 (Omkostninger totalt)
9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 316 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 324 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 327 050 (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 1 350

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 dekningsalg 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 rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, 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 2,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 52 000

,-. 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

Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

Ansvarlig megler

Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS,
Rådhusgata 17
3211 Sandefjord
Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato

06.05.2025

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Jevnakerveien 7 B, 3160 STOKKE
-  SANDEFJORD kommune
-  gnr. 422, bnr. 149
-  Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 25.04.2025 Rapportdato: 28.04.2025 Oppdragsnr.: 21248-1564 Referansenummer: HB7005
Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug Vår ref:



Drammen[Takstsenter]
Gol | Honefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstcenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig iht ny lov som treddet i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen Takstcenter
Gul i Hønefoss i Vestfold i Bus
"Gir oss kompetanse"

Jevnakerveien 7 B, 3160 STOKKE
Gnr 422 - Bnr 149
3907 SANDEFJORD

Drammen Takstcenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN



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 fuktspøk.

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
- tilleggssbygg slik som garasje, bod, annek, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 21248-1564

Befaringsdato: 25.04.2025

Side: 3 av 22

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i 6-mannsbolig oppført 1962. Leiligheten ligger i 2. etasje med adkomst via trapp fra felles inngang. Bygningen er oppgradert utvendig senere år med ny kledning, ny taktekking, samt nye vinduer og ytterdører. Leiligheten er oppgradert og modernisert senere tid med nye overflater på gulv, vegger og tak. Soverom fikk nye overflater på innvendig tak og vegger i 2016, samt nytt innvendig tak i stue. Vegger i leiligheten og kjøkken fronter og benkeplate er malt i 2016. Nye terrassebord på balkong i 2021.

Det er parkering på felles gruset biloppstillingsplass i front av bygning. 2 boder i kjeller og bod på loft med lav takhøyde og ikke målbart areal.

Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar. Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2006 og 2013. Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B-30/35dB) Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2013. Balkong oppført i 2001 på 9 m² (2,24 x 4,07) ut fra stue i trekonstruksjon. Gulv er tekkt med sarnafil, med gulv av imp/behandlet terrassebord fra 2021. Rekkverk på 91 cm, som er kledd med stående kledningsbord. Montert markise. Bygningen er fundamentert på løsmasser. Grunnmur av betong. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk, som er isolert etter byggeårets krav og utvendig kledd med liggende bordkledning. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av sperretak. Adkomst til loft via felles trappeløp. Taket er tekkt med dobbelkrummet betongtakstein med takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stål. Taket har ikke snøfangere. Trinn er montert for feier.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflatene består av malte panelplater og malt strie på vegger. Malt MDF panel i himling. Lamminat på gulv fra 2015. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekkt med plater, etter byggemåte isolert. Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det er montert vedovn i stue. Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag. Sotluke i kjeller og feieluke på loft. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen. Det er innvendige malte glatte dør til bad og malt profilert dør til soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt baderom med gulvvarme med tilgang fra gang. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold ikke fullt ut vurdert da sluk er under kabinett. Tilnærmet flatt gulv utenfor kabinett, men er svakt fall mot sluk Det er sluk under kabinett og membran med ukjent/udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekksvifte i vegg. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og malt heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Frittstående hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i kjellerbod til nabo. Innvendig avløp er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm. Leiligheten varmes opp av strøm og vedfyring. Vedovn i stue. Termostatstyrte varmekabler på bad og veggmonterte panelovner. Høiax varmtvannsbereder fra 2003 på 200 liter, plassert i kjellerbod. Sikringsskap er plassert felles trappeløp. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring. Bygningen har seriekoblet røykvarslere og leiligheten har pulverapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

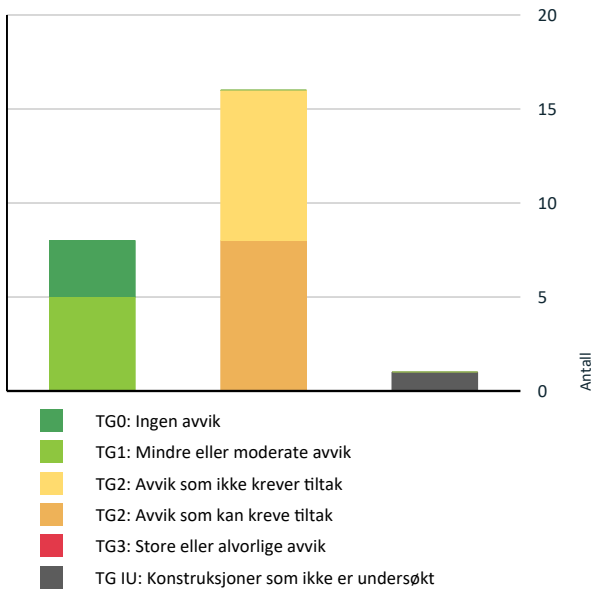
Boligbygg med flere boenheter

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



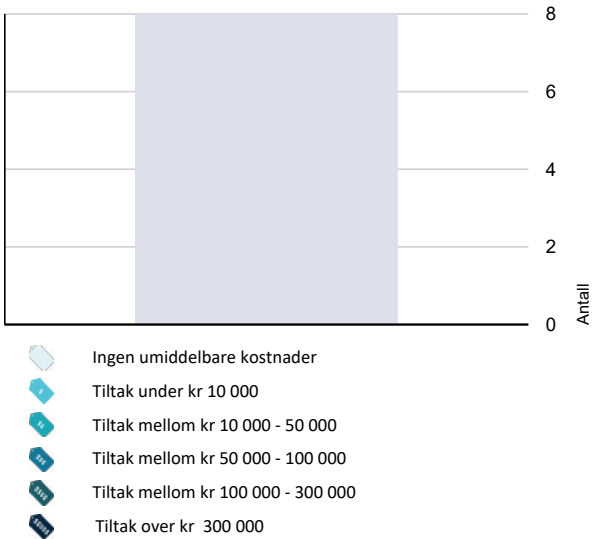
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid leiligheten siden 2022. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

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

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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



Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1962

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Andelsleilighet i 2. etg. i en 6-mannsbolig.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2006 og 2013.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skader i ramme og foring på soveromsvinduet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Soveromsvindu har behov for vedlikehold.



TG 2 Dører

Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B-30/35dB)
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2013.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inngangsdør med noe slitte overflater.
Det er registrert misfarging på terskelbord til balkongdør. Skaden antas å skyldes vanninntrekk som følge av eksponering for nedbør/kondens.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales ytterlige undersøkelser på balkongdør hvor evt. vanninntrekk kommer fra.
Tidspunkt for utskifting av inngangsdør nærmer seg.



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført i 2001 på 9 m² (2,24 x 4,07) ut fra stue i trekonstruksjon. Gulv er tekket med sarnafil, med gulv av imp/behandlet terrassebord fra 2021. Rekkverk på 91 cm, som er kledd med stående kledningsbord. Montert markise.

Årstall: 2001 **Kilde:** Offentlig informasjon

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

Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.
Noe værslitt rekkverksbord.

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

Rekkverksbord har behov for vedlikehold.

TG 2 Andre utvendige forhold

Bygningen er fundamentert på løsmasser.
Grunnmur av betong.
Yttervegger over grunnmur av bindingsverk, som er isolert etter byggeårets krav og utvendig kledd med liggende bordkledning.
Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av sperretak. Adkomst til loft via felles trappeløp.
Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein med takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stål.
Taket har ikke snøfangere. Trinn er montert for feier.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Manglende rapport og/eller vedlikeholdplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.
Slike vedlikeholdsplaner utarbeides i mange tilfeller senere i bygningens levetid da behovet for kartlegging ikke er like stort for et nytt bygg som det er på et eldre bygg.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflatene består av malte panelplater og malt strie på vegger.
Malt mdf panel i himling.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - 2

Lamminat på gulv fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Laminatgulv har stedvis sveller i langskjøter og skade/sår.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skade på laminatgulv mot inngangsdør.



Sår/skade på laminatgulv i gang.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt retningsavvik på 17 mm gjennom hele, og 18 mm innenfor 2 m i stue.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

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

TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stue.

Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag. Sotluke i kjeller og feiluke på loft.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte dør til bad og malt profilert dør til soverom.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt baderom med gulvvarme med tilgang fra gang.

Badet har ukjent alder.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Merker etter festemateriell i enkelte fliser. Disse er tettet.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med dusjkabinett, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu i våtsone.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fallforhold ikke fullt ut vurdert da sluk er under kabinett. Tilnærmet flatt gulv utenfor kabinett, men er svakt fall mot sluk



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er kun 0,5 cm fall per meter på badet. (1:200)

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Det er fall til sluk, og avløpsvann fra dusjkabinett går direkte i sluk.

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk under kabinett og membran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinettet uten avtakbart sokkeldeksel, noe som vanskeliggjør inspeksjon og rengjøring av sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør monteres et dusjkabinett med avtakbart sokkeldeksel, da det ikke er mulig å dra frem kabinettet grunnet plassering av innredning og vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Fuktsveller på skuffer til innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon



Tilstandsrapport

Det er avtrekksvifte i vegg.

Avtrekk fungerte ved test.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og malt heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Frittstående hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarng.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber.

Stoppekran plassert i kjellerbod til nabo.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befarng. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befarng.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.

TG RJ Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm og vedfyring.

Vedovn i stue.

Termostatstyrte varmekabler på bad og veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 2 Varmtvannstank

Høiax varmtvannsbereder fra 2003 på 200 liter, plassert i kjellerbod.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er plassert i kjellerbod uten sluk, avrenning til avløp eller vannstoppesystem (f.eks. Waterguard).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Ifølge eier har styret i borettslaget planlagt å skifte ut varmtvannsberedere.



Tilstandsrapport

TG 2 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 er plassert felles trappeløp.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er samsvarserklæring i for nye sikringer i sikringsskapet datert 2004.
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? Sjekk 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 sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftinger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstmannen er ikke autorisert på EI-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.



Sikringsskap.



Ledning som ikke er tilstrekkelig festet i gang.

TGO 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 foreklede 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.

Bygningen har seriekoblet røykvarslere og leiligheten har pulverapparat.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

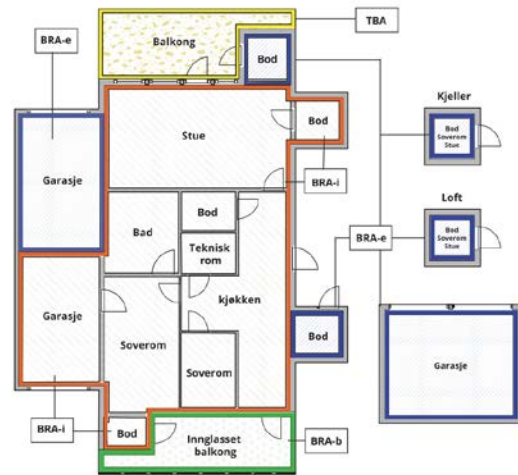
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	57			57	9		57
Kjeller		17		17			17
Loft						5	5
SUM	57	17			9	5	79
SUM BRA	74						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Soverom, Stue		
Kjeller		Bod 1, Bod 2	
Loft			

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)
Boligbygg med flere boenheter	57	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Sara Anna Karpinska	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	422	149		0	1566.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jevnakerveien 7 B

Hjemmelshaver

Frydenberg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FRYDENBERG BORETTSLAG	954246426			Karpinska Sara Anna

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

10

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.10.1962	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 16.10.1962.	Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	

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 fukttinnhold 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 befaringsstidspunktet 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 godkjennelse 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/HB7005>

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 Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250063	
Selger 1 navn	
Sara Anna Karpinska	
Gateadresse	
Jevnakerveien 7B	
Poststed	Postnr
STOKKE	3160
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?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If forsikring gjennom OBOS
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

Initialer selger: SAK

1

Document reference: 1311250063

2

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

Svar

Nei

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

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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 skjeggkre 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

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

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

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

Nei

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

Document reference: 131250063

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

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 131250063

Tilleggskommentar

Jeg har bodd her og har kjennskap til eiendommen. Alt fungerte som det skal og vet ikke noe mere om noen synlig skader en som står i rapporten.

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.

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sara Anna Karpinska	2d73ceb39e4779b830f7cbc ce1f7efe89ad35ee0	05.05.2025 12:47:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311250063

Document reference: 1311250063

- 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>

Nabolagsprofil

Jevnakerveien 7B - Nabolaget Frydenberg/Stokke prestegård/Hvalsåsen - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fredrik Stangsgate øst Linje 129, 130, N130	4 min 0.3 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	6 min 0.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	13 min

Skoler

Bokemoa skole (1-7 kl.) 371 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Ramsum skole (1-4 kl.) 63 elever, 4 klasser	5 min 2.9 km
Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 28 klasser	15 min 1.3 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	5 min 2.5 km
Melsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	7 min 4 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

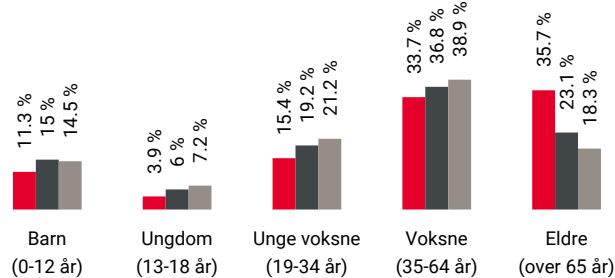


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frydenberg/Stokke presteg...	1 660	912
Stokke	4 472	2 114
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Frydenberg barnehage (0-5 år) 84 barn	3 min 0.3 km
Tuften barnehage (1-5 år) 65 barn	14 min 1.2 km
Velle Olaløkka barnehage (1-5 år) 52 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Stokke PostNord	2 min 0.2 km
Rema 1000 Stokke Post i butikk	7 min 0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering
Lett 90/100

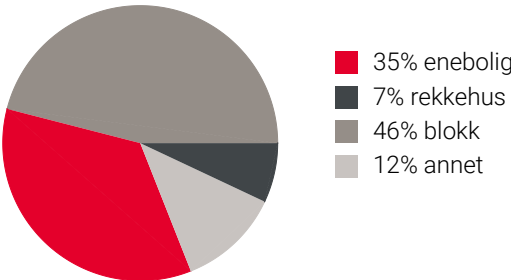


Trafikk
Lite trafikk 84/100

Sport

Jevnakerveien Ballspill	1 min 0.1 km
Nordbyen Ballspill	5 min 0.5 km
Sporty24 Stokke	7 min
Sporty24 Stokke Express	15 min

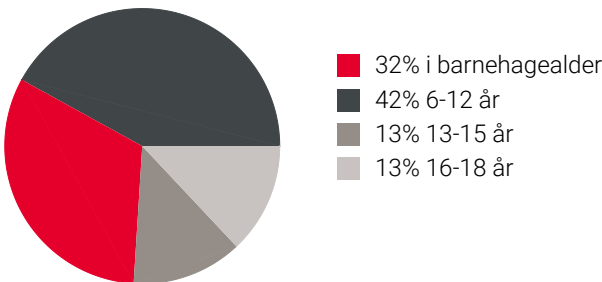
Boligmasse



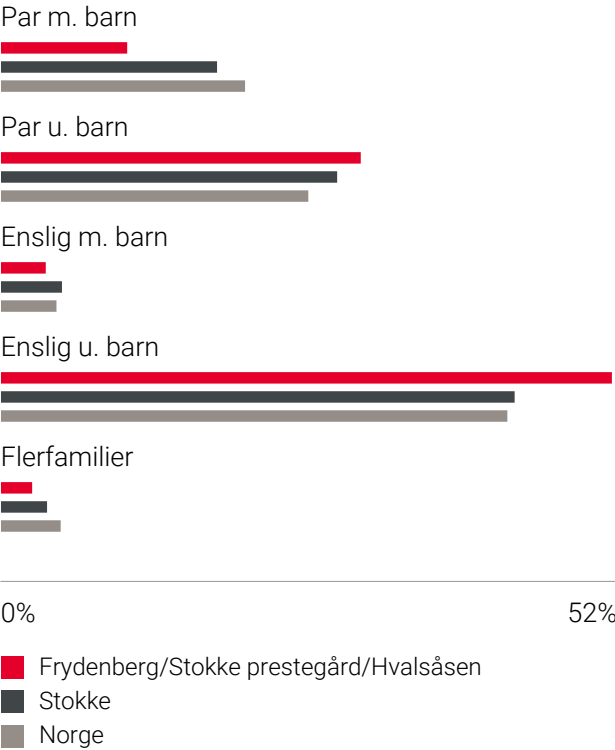
Varer/Tjenester

Stokke Senter	5 min
Vitusapotek Stokke	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

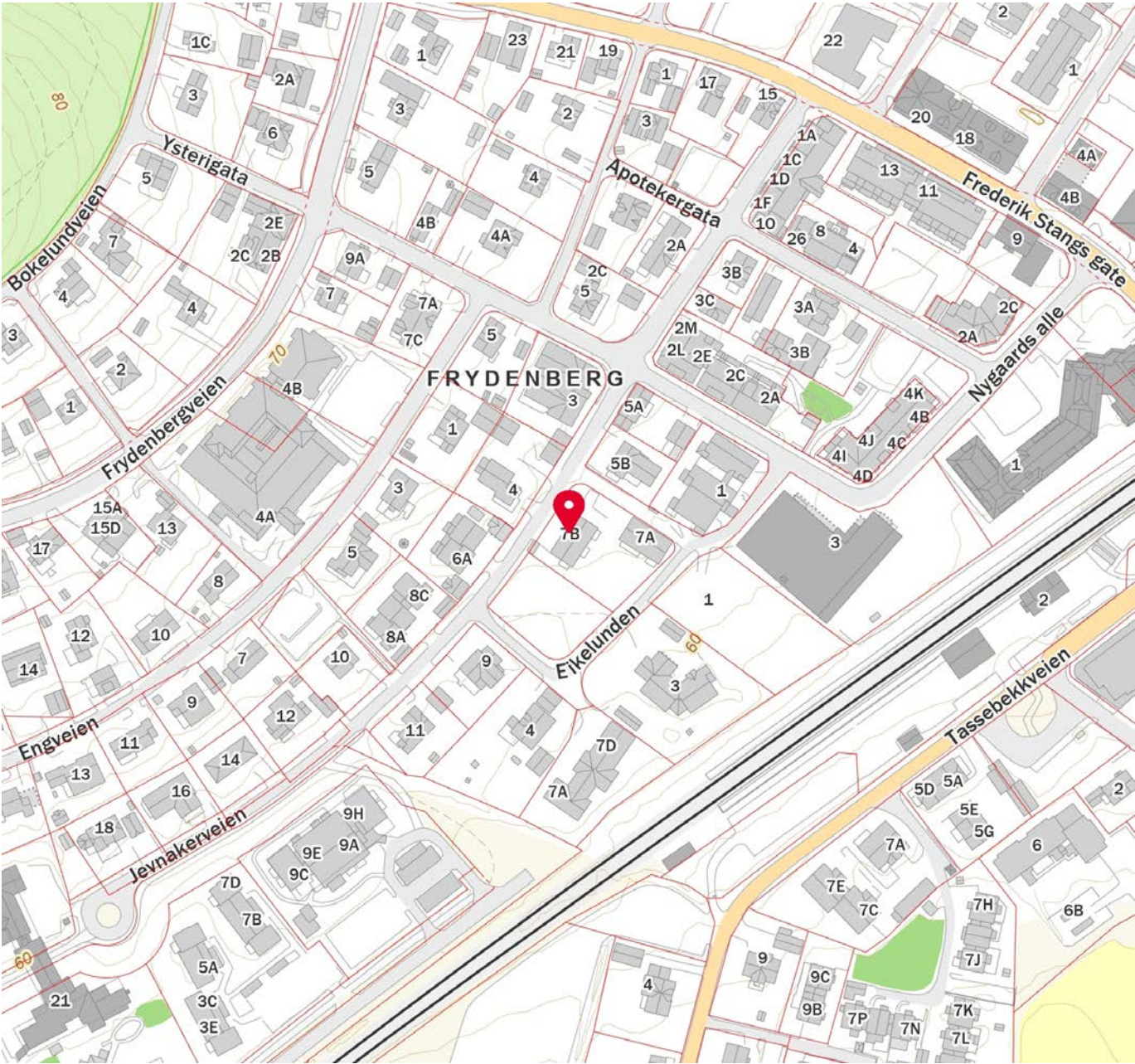
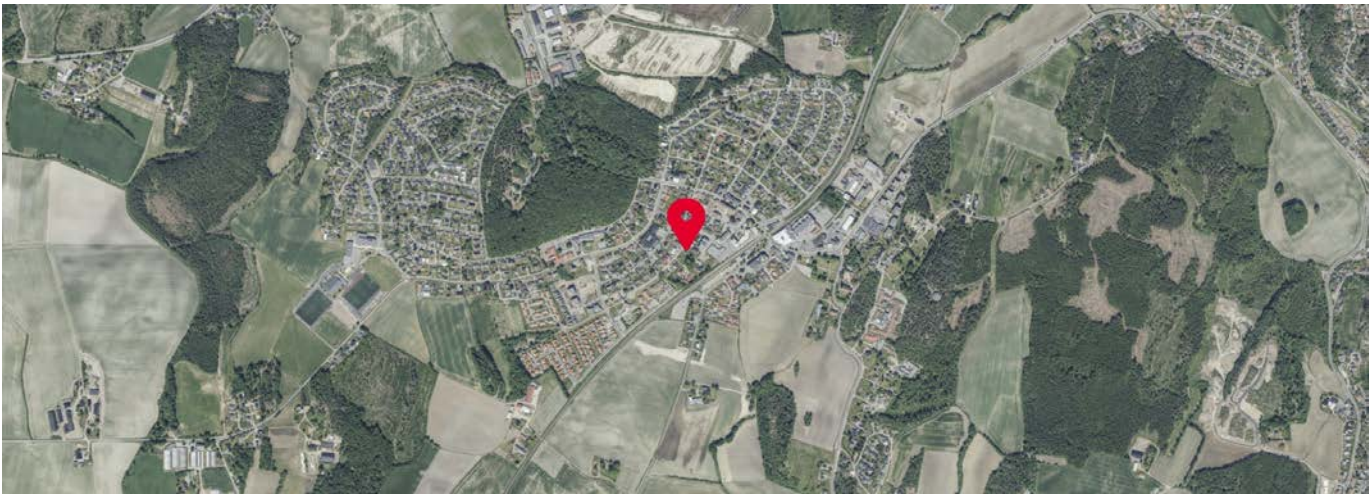


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



FRYDENBERG BORETTSLAG



HVORDAN KAN VI SKAPE HYGGE
OG TRIVSEL I BORETTSLAGT ?

HUSORDENSREGLER

NOEN REGLER SOM SKAL BIDRA TIL Å SKAPE
ET HYGGELEG OG GODT BOMILJØ FOR ALLE.



LA HEFTET FØLGE LEILIGHETEN

30.05.95, rev 16.08.00

HUSORDENSREGLER innebærer ikke BARE plikter. De skal først og fremst sikre borettsshaverne orden, ro og hygge i og rundt hjemmene.
Hver enkelt borettsshaver kan bidra til å skape et hyggelig bomiljø, slik at alle trives. Når en "bør i lag" må en sørge for ikke å sjenerer sine naboer.
Etter kl. 23.00 må TV, radio og stereoanlegg dempes, slik at vi etter dette klokkeslett unngår å forstyrre. Det er en selvfølge at det også på annen måte tas hensyn til andre. Elektriske maskiner og husholdningsapparater som støyer bør derfor ikke brukes etter kl 23.00.

Vis hensyn – smell ikke med dørene. Gi nabovarsel ved større fester.

Ved sammenkomster i partytelt skal det være rolig etter kl. 23.00.

Ingen må sette fra seg sykler, sparkestøtter eller annet i trapperom uten med tillatelse fra de andre beboerne i oppgangen.

Fellesrom og kjellerrom skal være rene og ryddige. Oppbevaring av gamle møbler etc. i slike rom er ikke tillatt. Slik oppbevaring må skje i hver enkelts kjellerbod.

Trappevask foretas i slutten av uka hver uke etter tur.

LÅSING AV YTTERDØR: Ytterdøren skal være låst hele døgnet. Lufthing skjer fra altandør.

LUFTING: Utlufting av leilighetene må ikke foretas gjennom felles ganger.

Markiser, skilt, antenner etc. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret. Blomsterkasser må være forskriftmessig festet.

PLENER OG BEPLANTNING: Vi bør sørge for at uteanleggene alltid er ryddige og pene ved at de blir klippet, ryddet for leker og at innkjørsleene eller inngangspartiene blir raket eller kostet en gang i uken. Den som har trappevask har ansvaret i sin uke. Snøbrøyting vil bli foretatt av brøytepersonell.

Beplantning utenfor terrasser i 1. etasje skal ikke være høyere enn terrassens høyde.

Det bør ikke kastes ut mat til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen. Fuglebrett som står i minst 1 meters høyde fra bakken er unntatt.

PARKERING: Egne biler bør stå utenfor Jevnakerveien 7. Besøkende må parkere mest mulig hensiktsmessig i forhold til annen ferdsel. Det skal ikke parkeres biler på plassen. Det er ikke tillatt å parkere campingtilhengere eller legge opp båter med henblikk på vinteropplag på borettslagets eiendom.

SANITÆRANLEGG: Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettene. Bleier, bind, kaffegrut o.l. kan medføre tilstopping, noe som kan forårsake unødvendige store utgifter for borettslaget. I påviserlige tilfeller vil slike utgifter bli belastet den enkelte borettsshaver.

Det er hver enkelt beboers ansvar at rør ikke blir tett og vann fryser i rørene.

VEDLIKEHOLD: *Den enkelte andelseier sørger for maling innvendig av terrassen.*

KLESVASK: Borettsshavere bør ta det hensyn og vise hverandre den respekt at de sørger for at klesvask ikke henger ut på tørkestativene i kirketiden på helligdager og offentlige høytidsdager.

GRILLING: Grillning på balkongene kan skje med elektrisk grill.

HUSDYRHOLD: *Ved anskaffelse av dyr må det søkes styret.*

Hvis alle følger disse reglene og reglene i husleiekontrakten, vil det være med på å gjøre det hyggelig å bo i borettslaget vårt.

Husordensreglene ble revidert på ekstraordinær generalforsamling 30.05.95 og 16.08.00.

Vedtekter

for Frydenberg borettslag org nr 954 246 426

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26.09.1961, med endringer vedtatt på generalforsamlinger, senest 23.05.2005, 12.05.2009, 18.04.2013 og sist 24.03.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Frydenberg borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 17.04.2010, tidligere Tønsberg – Nøtterøy boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

- 1. stat,
- 2. fylkeskommune,
- 3. kommune,
- 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
- 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
- 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nektet styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansienntet i borettslaget. Ansienntet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansiennteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansienntet i borettslaget, går den med lengst ansienntet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfelesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har hatt eller ventet barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Reitsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig læst på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmedleger eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styre kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder brukrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom bruken ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruken regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksterior – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstakning og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannåsluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fasisatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(3) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdsleslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(4) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fram møtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

- (3) Innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

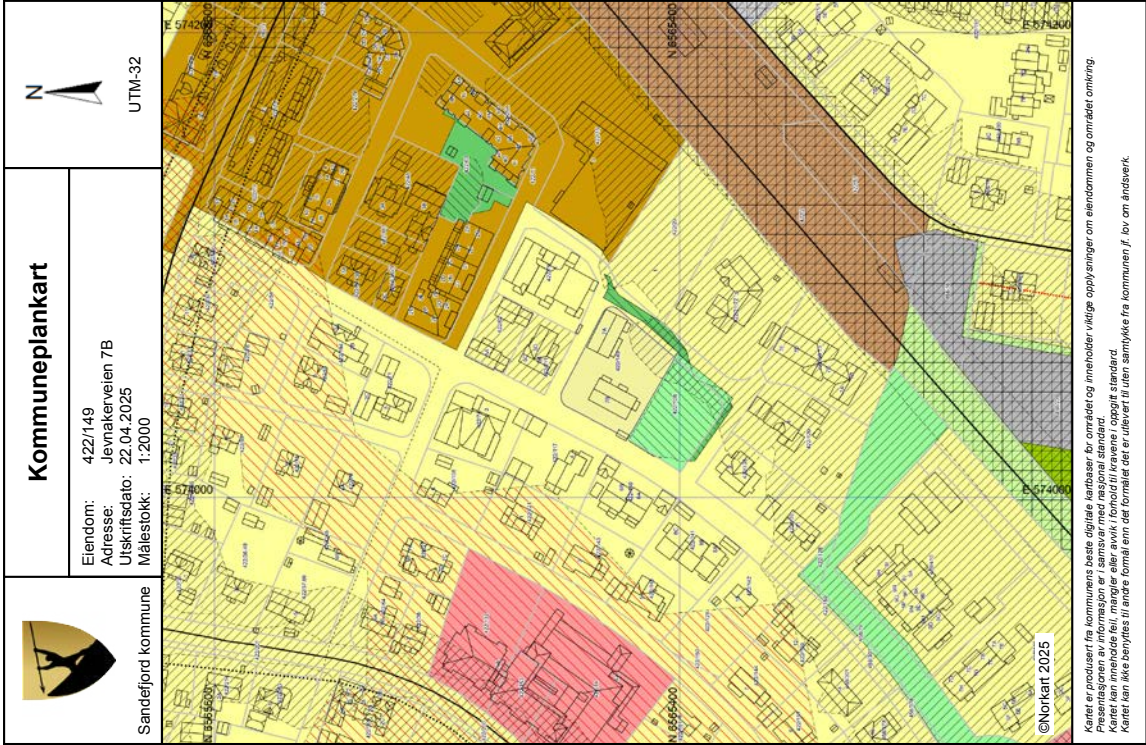
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel kan likevel bare én stemme. For én andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.



Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Sandefjord og Andebu v/Martine Skaara
Rådhusgata 17, 3211 SANDEFJORD
E-post: martine.skaara@aktiv.no

8462340

3157110

22.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 22.04.2025.

Boligselskap: 3157 Al Frydenberg Borettslag
Organisasjonsnr: 954.246.426
Andelseier: Sara Anna Karpinska
Leieobjektnr: 10
Adresse: Jevnakerveien 7, 3160 STOKKE
Andelsnummer: 10
Borettsinnskudd: kr 5.900,–
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring – polisennummer 561596.
- Opplysninger om ferdigstelt/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsesiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget har ikke garasjer, det er 10-15 p-plasser på området. A og B blokkene har egne plasser
- Borettslaget har felles grunnavtale med Viken Fiber med altibox, den enkelte andelseier kan selv oppgradere for egen regning. Abonnementsnummer: 95303411.
- Det er ebliding i borettslaget, ta kontakt med styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term	Avdr./frihet	Type	Rente
				pr. år	til og med	rente	
* OB BK01-98207751839 A	2.216.838,-	18 år 7 md.	12		Flyt	5,95%	
* OB OS01-98208396412 A	182.802,-	4 år 7 md.	12		Flyt	5,95%	

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.828 – pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post bestandstjenester@obos.no for å oppgi eventuelle utstående felleskostnader/andre henvelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	201,-	13.465,-	22.476,-	228.068,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OB BK01-98207751839	207.838,-	1.543,-
* OB OS01-98208396412	17.119,-	362,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 225.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å befinne lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Beate Karterud tlf.33 30 94 06 ev. pr. e-post: beate.karterud@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.



Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisanskyndning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Nina Kvål Hagalla 33, 3219 SANDEFJORD, e-post: nina.kval@buefat.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om btl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styre/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eiere elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eierforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eierforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oei@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eiерskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere eiere som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eiерskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 PLUS

- 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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



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.



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 eiendoms-
megling § 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Jevnakerveien 7B
3160 STOKKE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

Oppdragsnummer:

Telefon: 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@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 videreformidlet 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: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre