



aktiv.

Bakkeklassen 11, 3160 STOKKE

**Enebolig på ett plan på skjermet,  
solrik tomt i ende av blindgate.  
Dobbel garasje. Nytt i 2006!**



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 4 750 000,-  
**Omkostn.:** Kr 120 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 870 100,-  
**Selger:** Susanne Elisabeth Bergesen  
Nadia Akkouche

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2006  
**BRA-i/BRA Total** 119/187 kvm  
**Tomtstr.:** 658.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 558, bnr. 76  
**Oppdragsnr.:** 1311250030

## Enebolig på ett plan på skjermet, solrik tomt i ende av blindgate. Dobbel garasje.

Velkommen til denne koselige eneboligen. Beliggende i ende av blindgate, på en skjermet og solrik tomt. Eiendommen er barnevennlig og ligger midt i et eldorado av turmuligheter samtidig som det kun er noen minutter i bil til de nærmeste byene. Boligen er bygget i 2006 og går over ett plan. Det er gode kvaliteter og originale og fine løsninger som setter prikken over i-en. 4 gode soverom, helfliset bad, romslig stue og et veldig koselig kjøkken. Det er montert balansert ventilasjonsanlegg i 2023. Utganger til hagen både fra stuen, kjøkkenet og vaskerommet. På eiendommen er det en stor dobbel garasje med innredet loftsrom.

Vi anbefaler alle interessenter å registrere seg med navn og nr hos megler for å kunne få oppdatering om bud mm.

Hjertelig velkommen til visning!



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	26
Om eiendommen .....	30
Tilstandsrapport .....	46
Egenerklæring .....	75
Nabolagsprofil .....	80
Forbrukerinformasjon .....	100
Budskjema .....	101

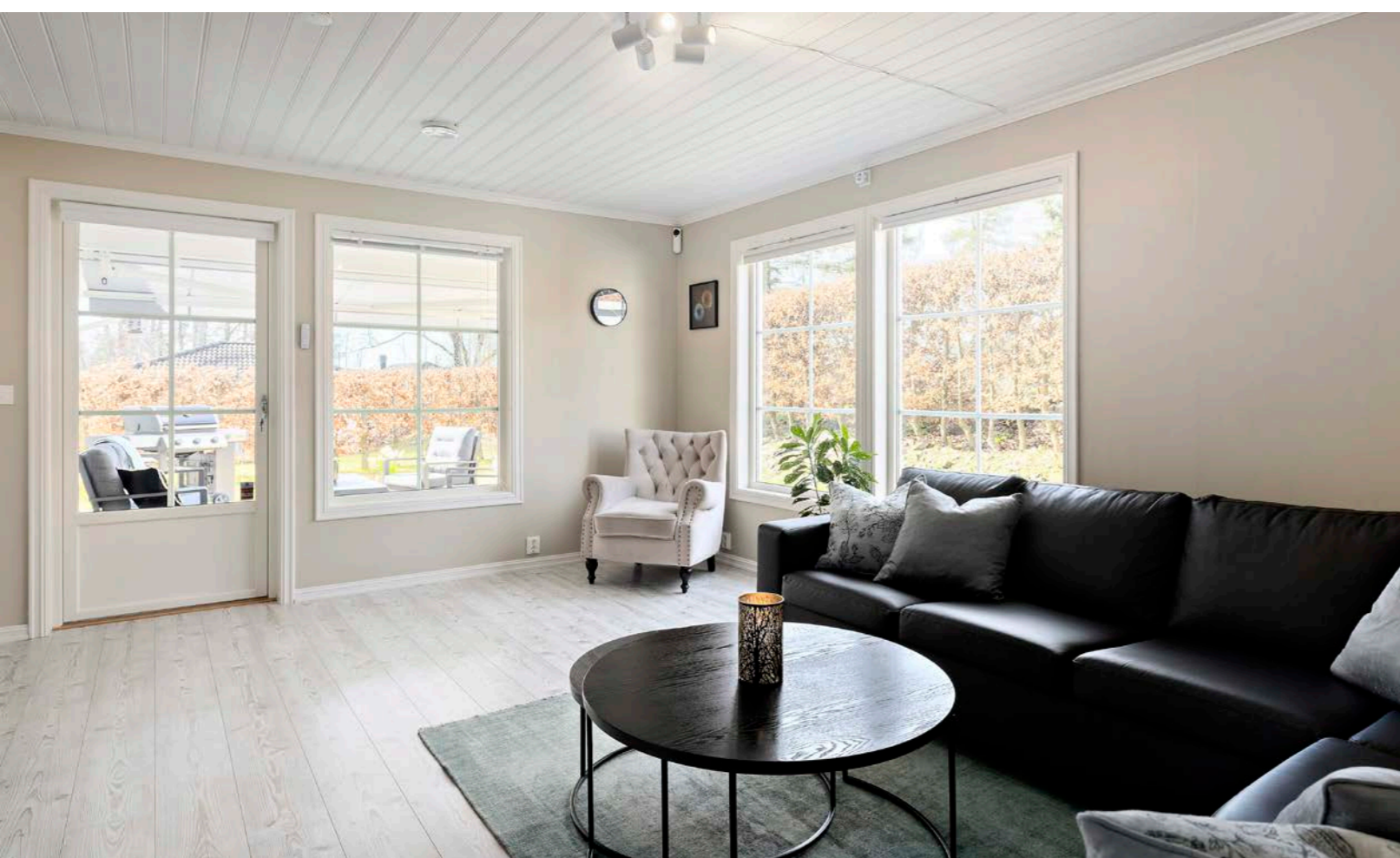


Stuen er romslig med gode møbleringsmuligheter!



Stuen har luft til luft varmepumpe fra 2023 (produksjonsår 2022), balansert ventilasjonsanlegg installert i 2023 og peisovn. Veggflater i stuen er sparklet/malt i 2023.

Vedovn som varmer godt de dager kulden kommer krypende.





Spisestuen er praktisk plassert rett ved kjøkken og stue.

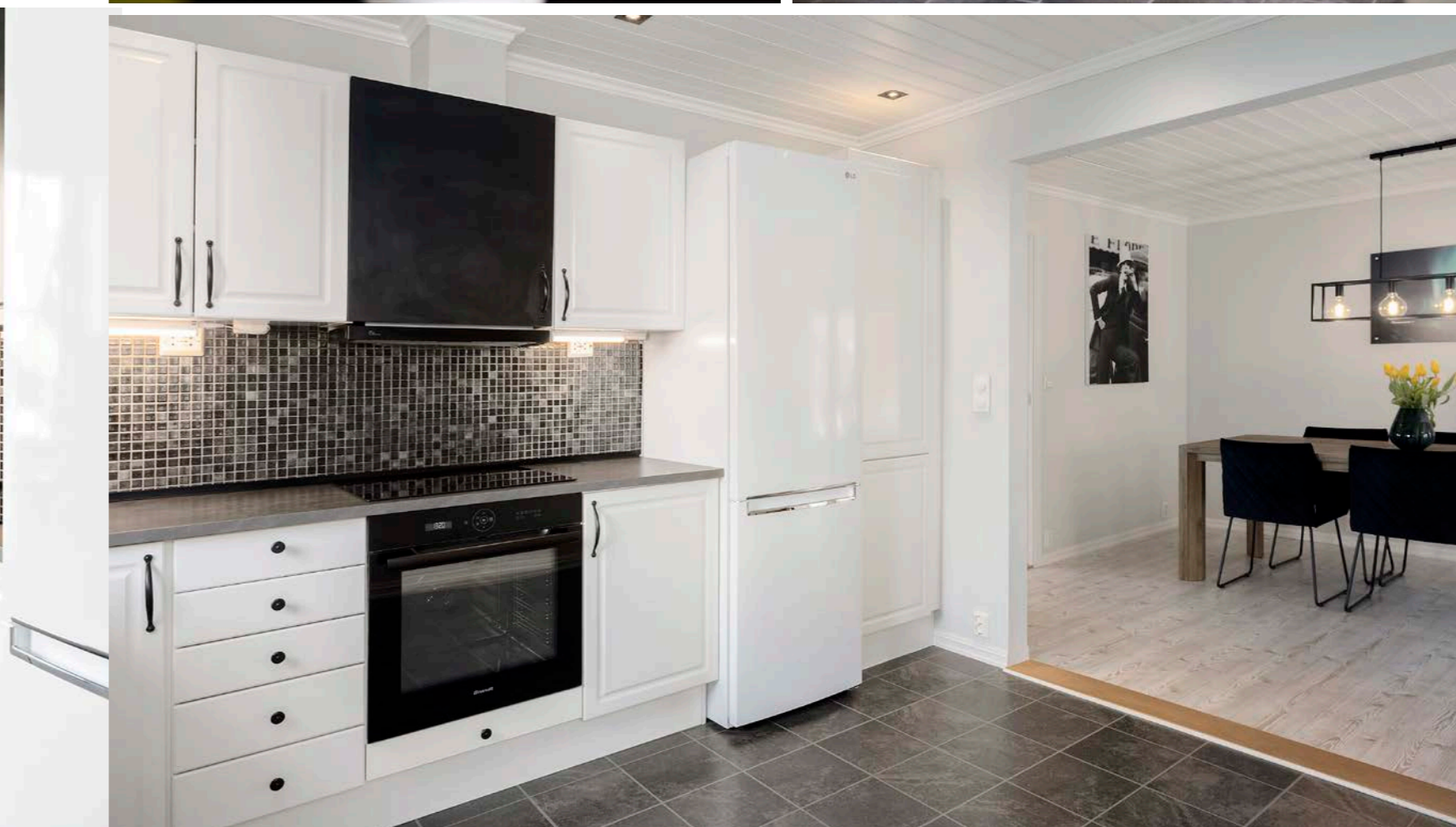




Romslig kjøkken og godt med oppbevaring.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.

Opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Benkeplate fra 2023. Komfyr, platetopp og kum fra 2022. Kjøkkenkran med uttrekkbar tut fra 2023. Det er kjøkkenventilator fra 2022 over platetopp med avtrekk ut over tak. Kjøleskap medfølger ikke handelen.





Boligen har 4 soverom, alle av god størrelse.





Seperat vaskerom med utgang ut.

Badet er rosmelig med både dusj og boblekar.  
Dusjkabinett nytt i 2022.





Boligens fjerde soverom er brukt som walkincloset. Varmekabler i gang.



Koselig uteplass med fantastiske solforhold, omringet av en skjermet hage. Her kan du nyte lange dager ute under markisen, perfekt for å skape skygge når solen steker. En ideell oase for avslapning og sosiale sammenkomster!

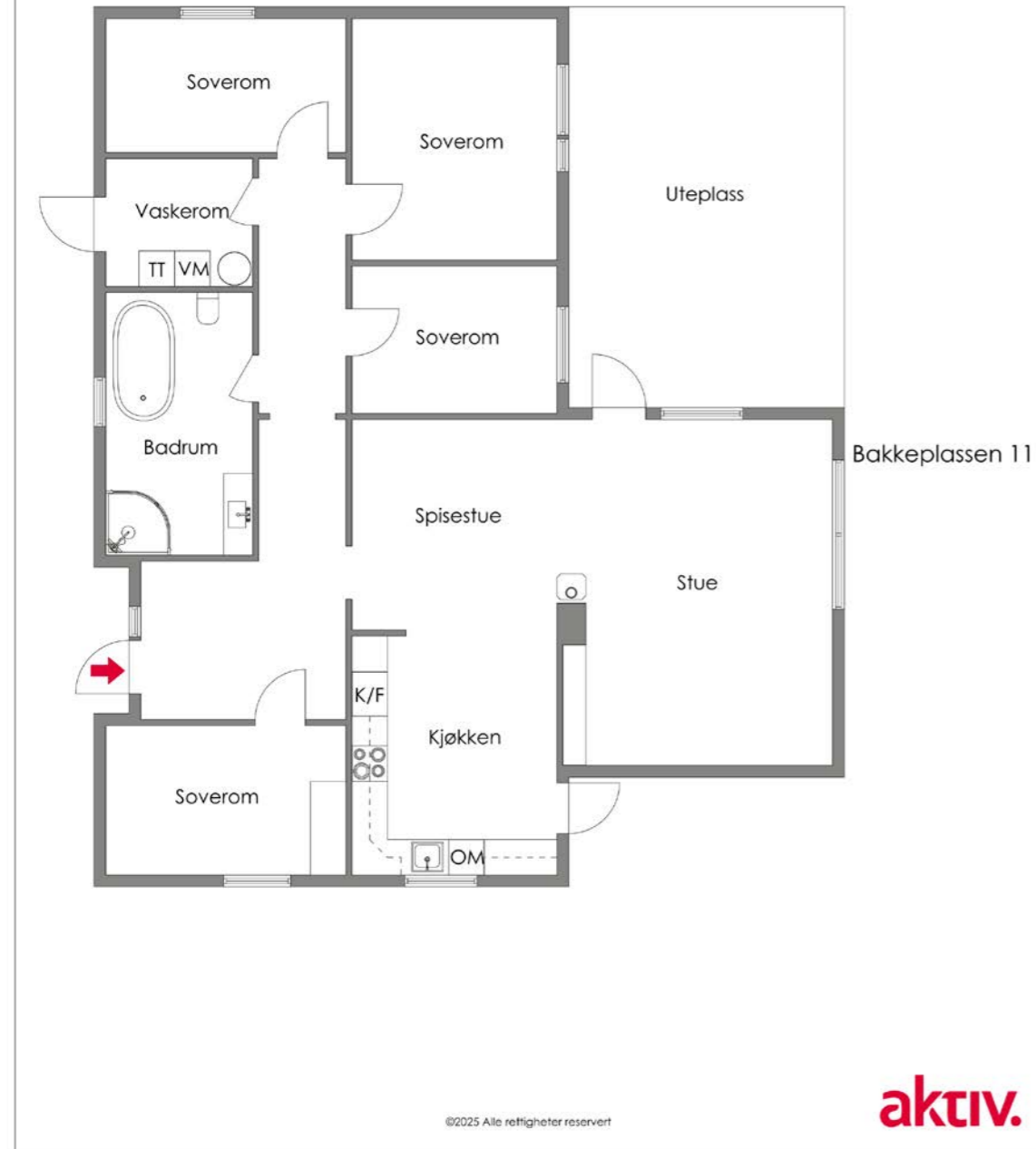




Innredet loft over garasjen (ikke godkjent for varig opphold).

# Plantegning

1. etasje




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# 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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 119 m<sup>2</sup>

BRA - e: 68 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 187 m<sup>2</sup>

TBA: 29 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 119 m<sup>2</sup> Hall, Gang, Soverom 1, Stue, Kjøkken,

Bad, Vaskerom, Walk-in closet/soverom 2,

Soverom 4, Soverom 4

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m<sup>2</sup> Garasje

2. etasje

BRA-e: 15 m<sup>2</sup> Innredet rom

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Bod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal:

Hall: 10,6 m<sup>2</sup>

Gang: 5,7 m<sup>2</sup>

Bad: 8,9 m<sup>2</sup>

Vaskerom: 4,6 m<sup>2</sup>

Walk-in closet/soverom 1: 7,4 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 12,3 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 8,1 m<sup>2</sup>

Stue: 34 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 12,1 m<sup>2</sup>

Soverom 3: 8,9 m<sup>2</sup>

Vaskerom er tegnet inn som bod i godkjente tegninger. Den er vurdert til vaskerom og p-rom.

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Vegg mellom spisestue og kjøkken er fjernet.

Vaskerom er tegnet inn som bod.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

658.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfalt, belegningsstein, plen og busker.

Eiendommens 3/4 grense sider er markert som "middels nøyaktig". Den 4 grensen er markert som mindre nøyaktig grense. Kjøper må ta høyde for avvik i tomtestørrelse og tomtegrense.

### Beliggenhet

Rolig og sentral beliggenhet i Stokke, Sandefjord

### kommune

Bakkeplassen 11 ligger i et fredelig og veletablert boligområde i Stokke, en del av Sandefjord kommune. Her bor du i rolige og barnevennlige omgivelser, samtidig som du har kort vei til både daglige fasiliteter og flotte naturområder. Dette er et ideelt sted for familier, par og alle som ønsker en praktisk og behagelig hverdag i et trivelig nærmiljø.

Stokke sentrum ligger kun en kort spasertur unna og tilbyr dagligvarebutikker, kafeer, skole, barnehager, idrettsanlegg og andre nødvendige servicetilbud. Området er kjent for sin gode bokvalitet og trygge atmosfære, og har også flotte turområder og friluftsmuligheter i nærområdet – perfekt for deg som trives med å være ute i naturen.

Både Tønsberg og Sandefjord ligger innen kort kjøretur og byr på et bredere utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og byliv. Du har også kort vei til kysten og skjærgården, hvor det finnes gode muligheter for bading, båtliv og naturopplevelser.

Transportmessig har Bakkeplassen 11 en svært gunstig beliggenhet. Med nærhet til E18 og Stokke togstasjon er det enkelt å pendle til både Oslo, Larvik og Tønsberg. I tillegg ligger Sandefjord Lufthavn Torp kun en kort kjøretur unna, med gode flyforbindelser både nasjonalt og internasjonalt.

Bakkeplassen 11 kombinerer det beste av landlig ro, sentral beliggenhet og god tilgjengelighet – et flott sted å bo i hjertet av Stokke, Sandefjord kommune. Velkommen!

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved

fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Boligen ligger i et område med eneboliger og småhus.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Elverhøy barnehage (1-5 år) ca. 2 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 6.2 km

Semsbyen barnehage (1-5 år) ca. 6.6 km

Skoler

Vennerød skole (1-7 kl.) ca. 1.5 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 7.6 km

Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 8.6 km

Gjennestad videregående skole ca. 7 km

Wang Toppidrett Tønsberg ca. 16 min

### Skolekrets

Vennerød skolekrets.

### Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport

Skåum (Linje 129, N130) ca. 0.5 km

Stokke stasjon ca. 8.7 km

Sandefjord lufthavn Torp ca. 19 min med bil

### Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Frittliggende enebolig på ett plan og frittstående garasje oppført i 2006. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med



referanse til byggeår. Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden. Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringdagen. Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var møblert og bebodd, det er ikke flyttet på innbo og løsøre. Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt

ved vanlig bruk. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inn klima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

#### UTVENDIG

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Taktekking er vurdert fra feietrinn på taket.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt stål fra byggeåret. Trinn montert for feier.

Yttervegger i bindingsverk med 15 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig panelt med stående tømmermannspanel, samt liggende dobbelfalset kledning øverst i gavl. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i soverom. Horisontalt loft er isolert med 200 mm mineralull og det er lufting gjennom gesimser. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt og sidefelt av glass. Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass. Katteluke i terrassedør fra vaskerom er isolert og tettet igjen. Delvis overbygget

plattning med utgang fra stue på 25 m<sup>2</sup>, tekket med belegningsstein. Markise montert i 2023. Plattning til inngangsparti på 1 m<sup>2</sup> og ut fra kjøkken på 3 m<sup>2</sup> i trykkimpregnerte materialer. Plattning ut fra kjøkken med grønske har behov for vedlikehold. Utvendig hovedtrapp fra garasje til bolig i trykkimpregnert tre med stående rekkverk på en side. Håndløper og trykkimpregnerte trinn ble montert i 2023.

#### INNVENDIG

Gulver har flis i hall. Øvrige rom med laminat. Vegger har malte plater. Tak har malt trepanel. Isolerte gulver av betong på grusmasser. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Det er i stuen montert en peisovn. Glassplate på gulv, front av ovn. Sotluke i stue. Elementpipe fra byggeår med pusslag. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 05.04.2024. Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.

#### VÅTROM

Flislagt bad med gulvvarme fra byggeår. Dusjing foregår i dusjkabinett, så det har ikke vært vannsøl på vegger eller gulv. Det er flis på vegg og malt panel i tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er tilnærmet flatt gulv. Det er plastsluk, ref byggeår.

Det er sluk under kabinett og badekar. Ingen av slukene var tilgjengelig for inspeksjon og er følgelig ikke inspisert eller vurdert.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Dusjkabinett nytt i 2022. Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader,

som er forårsaket av fuktig luft. Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold. Vaskerom fra byggeår. Vegger har malte plater og tak har malt panel. Normal god standard. Det er flislagt gulv med tilnærmet flatt gulv. Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent, men det var ingen synlige tegn til fukt eller fuktmerker på befaringen. Det er plastsluk under vaskemaskin, ikke inspisert. Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Det er ingen oppkant på vegger mot gulv. Inneholder varmtvannsbereder, rørskap, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Flislagt over benk, samt lite parti med kjøkkenplater. Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Benkeplate fra 2023. Komfyr, platetopp og kum fra 2022. Kjøkkenkran med uttrekkbar tut fra 2023. Det er kjøkkenventilator fra 2022 over platetopp med avtrekk ut over tak.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert i vaskerom med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad. Innvendig avløp er av plast, fra byggeår. Balansert ventilasjon i boligen som ble installert i 2023. Ventilasjonsaggregat plassert på loft. Anlegg er ikke

videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunkt. Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Peisovn i stue. Veggmonterte panelovner. (Wifi panelovn på hovedsoverom fra 2024 - medfølger ikke handelen) Termostatstyrte varmekabler i hall og bad. Luft til luft varmepumpe fra i stue fra 2023. (produksjonsår 2022) Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005, plassert på vaskerom. Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap er plassert i hall. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 19 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring. Kurs nr. 13 til garasje er ikke i bruk. Til garasje er det benyttet kurs nr. 20, som er dimensjonert med 16A. Dette gir noe lavere ladeeffekt på elbil lader. Boligen har røykvarslere og pulverapparat.

#### TOMTEFORHOLD

Boligen står på stabil grunn, da det på befaringen ikke ble registrert noen unormale skjevheter/setninger. Ut fra byggeår er det drenerør av plast. Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå. Støpte gulv på mark som skal være utført i henhold til gjeldende byggeforskrifter/bestemmelser. Ingen setning registrert, men det er registrert noe løs puss ved inngangsparti. Forstøtningsmurer av betongblokker med stående malt rekkverk av tre. Rekkverk er noe værslitt og skal males etter befaring ifølge eier. Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Fall fra yttervegger anbefales etablert. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Lovlighet

#### Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Vegg mellom spisestue og kjøkken er fjernet.

Vaskerom er tegnet inn som bod. Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

#### Garasje

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

#### Bod

• Det foreligger ikke tegninger

#### Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Vegg mellom spisestue og kjøkken er fjernet.

Vaskerom er tegnet inn som bod. Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

Er det påvist synlige tegn på avvik i

branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei

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

Montert elbil lader i 2024. Montert balansert ventilasjon og varmepumpe i 2023.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? Nei

#### Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig

#### opphold

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i

branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei

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

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? Nei

#### Bod

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i

branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei

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

Laget til vegg og dør inn til bod.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? Nei

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport 10.03.2025 avholdt av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

- Ved sesongskift sommer/vinter har vi opplevd at innvendige paneler trekker inn/ut fra hverandre.

- De har montert; sikring/kurs for

ventilasjonsanlegget og elbil lader i garasjen.

- Ja, det har vært observert 3 stk skjeggkre på badet i løpet av 2 år

- Det er montert elbil lader i garasjen.

- Privat brøyteavtale i samarbeid med pikåsveiens sameiet. Veirett inn til eiendommen.

#### Innhold

Boligen går over et plan og inneholder følgende rom som Hall, Gang, 4 stk Soverom, Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom.

Garasje med innredet rom på loftet.

Bod

#### Standard

Velkommen til en frittliggende enebolig på ett plan med frittstående garasje, beliggende i et rolig og trivelig område. Boligen ble oppført i 2006 og holder en gjennomgående god standard, med jevnlig vedlikehold og flere nyere oppgraderinger. Planløsningen er praktisk, og uteområdene er tilpasset et komfortabelt og familievennlig liv.

#### Utvendig

Det er etablert flere fine uteplasser – blant annet en delvis overbygget terrasse med belegningsstein på ca. 25 m<sup>2</sup> og en praktisk platting utenfor kjøkkenet. Markise ble montert i 2023, og trapp fra garasje til inngangsparti ble oppgradert samme år.

#### Innvendig

Boligen fremstår som lys og velholdt, med flislagt gulv i hall og laminat i øvrige rom. I stuen er det montert en koselig peisovn som gir både varme og stemning på kalde dager. Planløsningen er effektiv og godt tilpasset både små og store.

#### Bad og vaskerom

Badet er lyst og pent, med fliser på vegg og gulv, elektriske varmekabler og dusjkabinett fra 2022.

Rommet har også badekar og balansert ventilasjon for god komfort. Vaskerommet er romslig og funksjonelt med flislagt gulv, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannsbereder

og rør-i-rør skap. Begge rommene fremstår som godt vedlikeholdt.

#### Kjøkken

Stilrent kjøkken med profilerte fronter og nyere benkeplate fra 2023. Flis over benk gir et praktisk og pent uttrykk. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrert platetopp og komfyr (begge fra 2022), opplegg for oppvaskmaskin og plass til frittstående kjøleskap. Kran med uttrekkbar tut og ventilator med avtrekk ut ble installert i 2022–2023.

#### Soverom

Boligen har 4 romslige soverom alle med god plass til seng og oppbevaring.

Alt i alt fremstår boligen som en innflyttingsklar og funksjonell enebolig med godt vedlikehold og flere nyere oppgraderinger – perfekt for deg som ønsker en lettstelt bolig med det lille ekstra!

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:

Enebolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Forenklet undertak av sutakplater teknet med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Taktekking er vurdert fra feietrinn på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Enkelte takstein i gradrenne er knekt. Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

#### Tiltak

- Tiltak:

- Knekte takstein i gradrenne bør skiftes ut.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Takkonstruksjon/Loft,TG2

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i soverom. Horisontalt loft er isolert med 200 mm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er noe fuktskjolder i sutaksplater i gradrenne, men det ble ikke målt noe unormalt med fukt. Det er registrert noe begrenset lufting i nedre del av takkonstruksjonen enkelte steder, da sutaksplater har nedbøyninger.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

- Lufting i nedre del av konstruksjonen må utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og hindre risiko for fukt- og kondensproblemer. Takkonstruksjonen bør jevnlig overvåkes for å avdekke eventuell fuktproblematikk over tid.

#### Dører,TG2

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt og sidefelt av glass. Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass. Katteluke i terrassedør fra vaskerom er isolert og tettet igjen. 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 påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm til ytterdøren. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Samt noe mindre skader og slitt treverk i karm og sidefelt av glass. Noe værslitt terrassedør til vaskerom og kjøkken, samt dør fra vaskerom er vanskelig å åpne/lukke.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

- Ytterdører har behov for justering og vedlikehold.

#### Innvendig

Overflater - 2,TG2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er sprekke i en flis og bom (hulrom under) i flere. Stedvis noe mindre sprekker i tak. Knirk i laminatgulv i stue.

#### Tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Radon,TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er antatt ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område

som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

#### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### Våtrom

1. etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Det er flis på vegg og malt panel i tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet  
- Vindu plassert i våtsone til badekar. Noe krakelering av enkelte fliser ved badekar. 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

- Andre tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket, men det krever varsom bruk av badekar for å unngå potensielle fuktproblemer.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### 1. etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er tilnærmet flatt gulv.

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.

- Påvist bom (hulrom under) i fliser mot dør, og enkelte fliser er noe ujevnt lagt. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

#### Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- 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. Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Det er brukt dusjkabinett og badekar med avrenning direkte i sluk.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### 1. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk, ref byggeår. Det er sluk under kabinett og badekar. Ingen av slukene var tilgjengelig for inspeksjon og er følgelig ikke inspisert eller vurdert.

Vurdering av avvik:

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

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### 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.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1. etasje > Vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Det er flislagt gulv med tilnærmet flatt gulv.

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.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- 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

1. etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent, men det var ingen synlige tegn til fukt eller fuktmerker på befaringen. Det er plastsluk under vaskemaskin, ikke inspisert. Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Det er ingen oppkant på vegger mot gulv.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Det er fare for fukt i konstruksjoner.

- Til sluk med metallrist er det også plastrist i underkant som sitter fast i støp. Montert gulvlist av tre mot gulv.

Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

- Membran/tettesjikt må legges.

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er tilstrekkelig oppkant av membran på veggen bak gulvlisten. Det er viktig at det er en korrekt oppkant av membran/tettesjikt for å hindre at eventuell lekkasje trekker inn i veggen. Gulvlisten må byttes ut med sokkelflis.

Forhold som har fått TG3:

Det er ingen TG3 på eiendommen.

### 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.

Dette medfølger ikke handelen: kjøleskap, tørketrommel, vaskemaskin, panelovn hovedsoverom, lampe over spisebord.

Dette medfølger handelen: kjøleskap i garasje (kun kjøøl og ikke frys).

### Moderniseringer og påkostninger

2023:

Fjernet vegg mellom kjøkken og spisestue.

Byttet gammel varmpumpe fra 3kW til ny varmpumpe på 6 kW.

Satt inn balansert ventilasjonsanlegg i hele boligen og ny sikringsskurs til denne.

Byttet trapp utvendig.

Montert markise på bakside 2024:

Bygget skyvedør på utebod.

Fjernet vegg i garasje.

### Modernisert/Påkostet år

2023-2024

### TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

### Parkering

Parkering i dobbel garasje og på egen tomt.

### Forsikringsselskap

Tryg forsikring

### Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheden), BRA-e (arealet utenfor boenheden(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheden), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheden). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheden.

Det er privat vei til eiendommen. Det er privat brøyteavtale med beboerne i gaten. Brøyteavtalen blir årlig bestemt hvem som brøyter. Dette er et felles brøyteansvar for beboerne.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at vaskerommet er angitt som bod i bygningstegningene, og

bruksendring er ikke søkt og godkjent. Kjøper påtar seg evt. risiko både for fremtidig fortsatt bruk og evt. pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

## Energi

### Oppvarming

Boligen varmes opp med strøm og vedfyring – blant annet via peisovn, luft-til-luft varmpumpe (2023), panelovner (Wifi panelovn på hovedsoverom fra 2024 - medfølger ikke handelen) og varmekabler i hall og bad. Det er balansert ventilasjonsanlegg fra 2023 som sikrer godt innneklima. El-anlegget har automatsikringer og overspenningsvern, med totalt 19 kurser og moderne sikringsskap. Elbillading er tilrettelagt i garasje, men det benyttes en 16A kurs som gir noe redusert ladeeffekt.

Ildsted plassert i 1. etasje vedovn fra Wiking A/S. Det ble utført tilsyn og feiing den 5/4-2024, ingen avvik funnet.

### Energikarakter

C

### Energifarge

Gul

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har

energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 750 000

### Kommunale avgifter

Kr 16 022

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (standard) samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

### Formuesverdi primær

Kr 984 847

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 939 388

### Formuesverdi sekundær år

2023

### 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.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 558, bruksnummer 76 i Sandefjord kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/558/76:

25.02.2004 - Dokumentnr: 9001745 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Opprinnelig dok nr 2696/2004 fra TØNSBERG TINGRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

Eier av gnr. 158, bnr. 7, 8, 75, 76, 77 og 78 gir hverandre gjensidig rett til felles avløps- og vannledning over våre eiendommen, som omtrentelig vist på kartskisse på baksiden av denne avtalen. Denne rettighet er knyttet til etablering, reparasjon og vedlikehold av denne ledning. Dersom det påløper kostnader for den ene part som følge av skade ved vedlikehold eller reparasjon skal disse

fordeles i fellesskap av rettighetshaverne av ledningene.

25.02.2004 - Dokumentnr: 9001745 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om adkomstrett

Vedlikeholdsplikt på lik linje for alle

Med flere bestemmelser

Opprinnelig dok nr 2696/2004 fra TØNSBERG TINGRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2004 - Dokumentnr: 9001746 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:558 Bnr:7

Opprinnelig dok nr 2693/2004 fra TØNSBERG TINGRETT

25.02.2004 - Dokumentnr: 9001745 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:548 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:548 Bnr:73

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:548 Bnr:77

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:548 Bnr:89

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:548 Bnr:91

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:548 Bnr:105 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:548 Bnr:105 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:548 Bnr:105 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:548 Bnr:105 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:548 Bnr:105 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:548 Bnr:105 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:548 Bnr:105 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:548 Bnr:105 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:548 Bnr:105 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:548 Bnr:107

Med flere bestemmelser

Opprinnelig dok nr 2696/2004 fra TØNSBERG TINGRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

Eier av gnr. 148, bnr. 1 gir herved gnr. 158, bnr 75, 76, 77 og 78 rett til adkomst over sin eiendom som vist på kartskisse.

Rettighetshavere og eier av vei nr 4, Bakkeveien, gir herved gnr. 158, bnr 75, 76, 77 og 78 rett til

adkomstvei på lik linje med allerede rettighetshaver, eier av gnr. 158, bnr 7, 8, da de ovenfornevnte parsellene er utskilt fra denne eiendommen. Gnr. 158, bnr 75, 76, 77 og 78 forplikter seg på lik linje med de andre rettighetshaverne, slik det er beskrevet i jordskiftesaka. Se vedlegg i salgsoppgave.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 27/6-2006 vedr. enebolig og garasje

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.06.2006.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen har ikke vannmåler.

Kjøper må påregne kostnader for montering av vannmåler da Sandefjord kommune vil innføre dette på alle eiendommer i kommunen.

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

### Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delarealer: Delareal 658 m  
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende  
Områdenavn: B

#### Reguleringsplaner

Navn: Fossnes senter og Pikås  
Plantype: Eldre reguleringsplan  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 24.09.2001  
Delarealer: Delareal 385 m  
Formål: Boliger  
Felt navn: B3

#### Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraksgrunnlag

### 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.

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

118 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

120 100 (Omkostninger totalt)

136 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

138 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 870 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 886 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 888 800 (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 120 100

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,43% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. 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**

02.04.2025

# Tilstandsrapport

Enebolig  
Bakkeplassen 11, 3160 STOKKE  
SANDEFJORD kommune  
# gnr. 558, bnr. 76

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m<sup>2</sup> BRA-i: 119 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.03.2025 Rapportdato: 25.03.2025 Oppdragsnr.: 21248-1522 Referansenummer: NV1595

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug Vår ref:



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



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter 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 Takstsenter 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 / bygningsingeniør som spesialisere 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 ihht ny lov som trede i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

*Olav Kvilhaug*

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



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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 lovighet (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 straffeansvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport 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 funksjonsvikt 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

Frittliggende enebolig på ett plan og frittstående garasje oppført i 2006.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.

Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringdagen. Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var møblert og bebodd, det er ikke flyttet på innbo og løsøre. Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

### Enebolig - Byggeår: 2006

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Taktekking er vurdert fra feietrinn på taket. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt stål fra byggeåret.

Trinn montert for feier.

Yttervegger i bindingsverk med 15 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig panelt med stående tømmermannspanel, samt liggende dobbelfalset kledning øverst i gavl.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i soverom.

Horisontalt loft er isolert med 200 mm mineralull og det er lufting gjennom gesimsen.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt og sidefelt av glass.

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass.

Katteluke i terrassedør fra vaskerom er isolert og tettet igjen.

Delvis overbygget platting med utgang fra stue på 25 m<sup>2</sup>, tekket med belegningsstein.

Markise montert i 2023.

Platting til inngangsparti på 1 m<sup>2</sup> og ut fra kjøkken på 3 m<sup>2</sup> i trykkimpregnerte materialer.

Platting ut fra kjøkken med grønne har behov for vedlikehold.

Utvendig hovedtrapp fra garasje til bolig i trykkimpregnert tre med stående rekkverk på en side.

Håndløper og trykkimpregnerte trinn ble montert i 2023.

#### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har flis i hall. Øvrige rom med laminat.

Vegger har malte plater.

Tak har malt trepanel.

Isolerte gulver av betong på grusmasser.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er antatt ikke utført med radonsperre.

Det er i stuen montert en peisovn.

Glassplate på gulv, front av ovn.

Sotluke i stue.

Elementpipe fra byggeår med pusslag.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 05.04.2024.

Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med gulvvarme fra byggeår. Dusjing foregår i dusjkabinett, så det har ikke vært vannsøl på vegger eller gulv.

Det er flis på vegg og malt panel i tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er tilnærmet flatt gulv.

Det er plastsluk, ref byggeår.

Det er sluk under kabinett og badekar. Ingen av slukene var tilgjengelig for inspeksjon og er følgelig ikke inspisert eller vurdert.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Dusjkabinett nytt i 2022.

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom fra byggeår.

Vegger har malte plater og tak har malt panel.

Normal god standard.

Det er flislagt gulv med tilnærmet flatt gulv.

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent, men det var ingen synlige tegn til fukt eller fuktmerker på befaringen.

Det er plastsluk under vaskemaskin, ikke inspisert. Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Det er ingen oppkant på vegger mot gulv.

Inneholder varmtvannsbereider, rørskap, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.

Flislagt over benk, samt lite parti med kjøkkenplater.

Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Benkeplate fra 2023. Komfyr, platetopp og kum fra 2022.

Kjøkkenkran med uttrekkbar tut fra 2023.

Det er kjøkkenventilator fra 2022 over platetopp med avtrekk ut over tak.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er

## Beskrivelse av eiendommen

besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert i vaskerom med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.

Balansert ventilasjon i boligen som ble installert i 2023.

Ventilasjonsaggregat plassert på loft.

Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.

Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn i stue.

Veggmonterte panelovner. (Wifi panelovn på hovedsoverom fra 2024)

Termostatstyrte varmekabler i hall og bad.

Luft til luft varmepumpe fra i stue fra 2023. (produksjonsår 2022)

Varmtvannsbereider på 198 liter fra 2005, plassert på vaskerom.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap er plassert i hall.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 19 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Kurs nr. 13 til garasje er ikke i bruk. Til garasje er det benyttet kurs nr 20, som er dimensjonert med 16A. Dette gir noe lavere ladeeffekt på elbil lader.

Boligen har røykvarslere og pulverapparat.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen står på stabil grunn, da det på befaringen ikke ble registrert noen unormale skjevheter/setninger.

Ut fra byggeår er det drenering av plast.

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

Støpte gulv på mark som skal være utført i henhold til gjeldende byggeforskrifter/bestemmelser.

Ingen setning registrert, men det er registrert noe løs puss ved inngangsparti.

Forstøtningsmurer av betongblokker med stående malt rekkverk av tre.

Rekkverk er noe værslitt og skal males etter befaring ifølge eier.

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Fall fra yttervegger anbefales etablert.

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Vegg mellom spisestue og kjøkken er fjernet.
- Vaskerom er tegnet inn som bod.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

#### Garasje

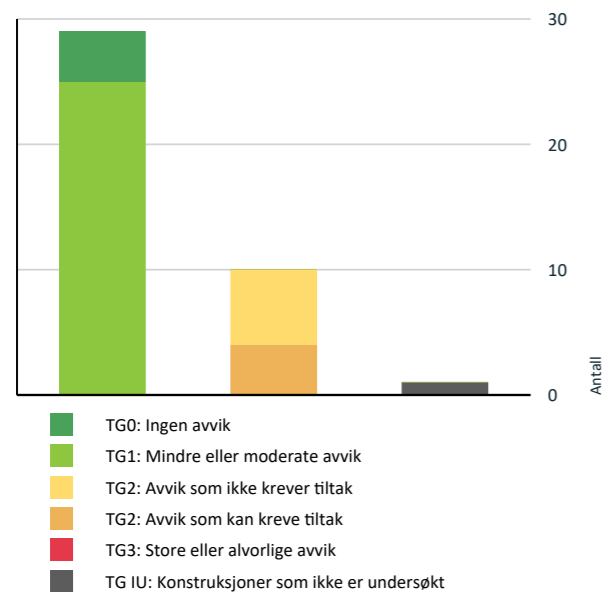
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

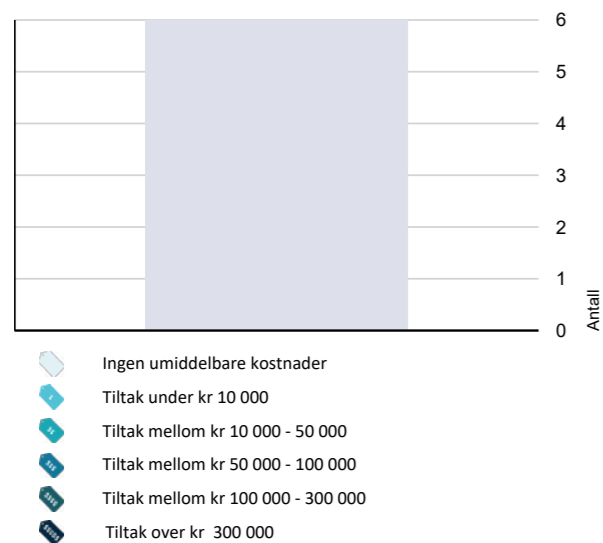
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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 rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata. Eier har eid boligen i 2 år. 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.

### Enebolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

Byggeår

2006

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

### UTVENDIG

#### TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Taktekkning er vurdert fra feietrinn på taket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte takstein i gradrenne er knekt.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knekte takstein i gradrenne bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



#### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt stål fra byggeåret. Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

#### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med 15 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig panelt med stående tømmermannspanel, samt liggende dobbelfalset kledning øverst i gavl.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Boligen ble utvendig malt i 2018. Det er observert noe avflassing av maling på enkelte bord, og fasaden nærmer seg behov for et nytt malingsstrøk.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

#### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.

## Tilstandsrapport

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i soverom.  
Horisontalt loft er isolert med 200 mm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe fuktskjolder i sutaksplater i gradrenne, men det ble ikke målt noe unormalt med fukt.  
Det er registrert noe begrenset lufting i nedre del av takkonstruksjonen enkelte steder, da sutaksplater har nedbøyninger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting i nedre del av konstruksjonen må utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og hindre risiko for fukt- og kondensproblemer.  
Takkonstruksjonen bør jevnlig overvåkes for å avdekke eventuell fuktproblematikk over tid.



Lite luft i nedre del.



Fuktskjolder under gradrenne.

### TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Enkelte vinduer går noe i karm ved åpning/lukking.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører - 2

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass i stue.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt og sidefelt av glass.  
Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass.

Katteluke i terrassedør fra vaskerom er isolert og tettet igjen.  
Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm til ytterdøren. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Samt noe mindre skader og slitt treverk i karm og sidefelt av glass.  
Noe værslitt terrassedør til vaskerom og kjøkken, samt dør fra vaskerom er vanskelig å åpne/lukke.

### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Ytterdører har behov for justering og vedlikehold.



Værslitt terrassedør.



Utett i topp av dør.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget platting med utgang fra stue på 25 m<sup>2</sup>, tekket med belegningsstein.  
Markise montert i 2023.

Platting til inngangsparti på 1 m<sup>2</sup> og ut fra kjøkken på 3 m<sup>2</sup> i trykkimpregnerte materialer.  
Platting ut fra kjøkken med grønske har behov for vedlikehold.

### TG 1 Utvendige trapper

Utvendig hovedtrapp fra garasje til bolig i trykkimpregnert tre med stående rekkverk på en side.  
Håndløper og trykkimpregnerte trinn ble montert i 2023.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulver har flis i hall. Øvrige rom med laminat.  
Vegger har malte plater.  
Tak har malt trepanel.

Veggflater i stue sparklet/malt i 2023.  
Nytt laminatgulv i gang og alle soverom, samt nytt gulv i stue ble lagt i 2015 ifølge en tidligere egenerklæring.

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

### TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk i en flis og bom (hulrom under) i flere.  
Stedvis noe mindre sprekker i tak.  
Knirk i laminatgulv i stue.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Tilstandsrapport

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.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sprekk i flis.

### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolerte gulver av betong på grusmasser.

Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor +/- 9 mm - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av plastøppløst betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

### 1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er antatt ikke utført med radonsperre.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### 1 TG 1 Pipe og ildsted

Det er i stuen montert en peisovn.

Glassplate på gulv, front av ovn.

Sotluke i stue.

Elementpipe fra byggeår med pusslag.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 05.04.2024.

### 1 TG 1 Innvendige dører

Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.

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

## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt bad med gulvvarme fra byggeår. Dusjing foregår i dusjkabinett, så det har ikke vært vannsøl på vegger eller gulv. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt panel i tak.

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu plassert i våtzone til badekar.

Noe krakelering av enkelte fliser ved badekar.

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

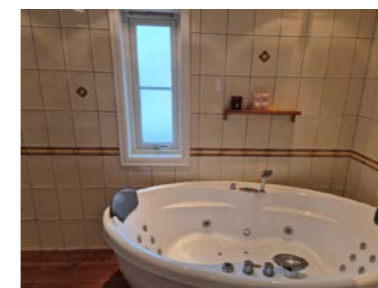
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men det krever varsom bruk av badekar for å unngå potensielle fuktproblemer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Vindu i våtzone til badekar.



Krakelering av fliser.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er tilnærmet flatt gulv.

**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.

Påvist bom (hulrom under) i fliser mot dør, og enkelte fliser er noe ujevnt lagt.

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.

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.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Det er brukt dusjkabinett og badekar med avrenning direkte i sluk.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, ref byggeår.

Det er sluk under kabinett og badekar. Ingen av slukene var tilgjengelig for inspeksjon og er følgelig ikke inspisert eller vurdert.

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghegt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Dusjkabinett nytt i 2022.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

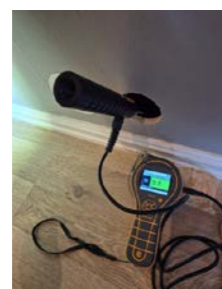
Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom fra byggeår.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har malte plater og tak har malt panel.  
Normal god standard.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med tilnærmet flatt gulv.

#### 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent, men det var ingen synlige tegn til fukt eller fuktmerker på beforingen.  
Det er plastsluk under vaskemaskin, ikke inspisert. Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.  
Det er ingen oppkant på vegger mot gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er fare for fukt i konstruksjoner.

Til sluk med metallrist er det også plastrist i underkant som sitter fast i støp.  
Montert gulvlist av tre mot gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Membran/tettesjikt må legges.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er tilstrekkelig oppkant av membran på veggen bak gulvlisten. Det er viktig at det er en korrekt oppkant av membran/tettesjikt for å hindre at eventuell lekkasje trekker inn i veggen. Gulvlisten må byttes ut med sokkelflis.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder varmtvannsbereeder, rørskap, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

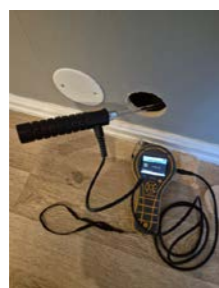
### TG 1 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.  
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

## 1. ETASJE > 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

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.  
Flislagt over benk, samt lite parti med kjøkkenplater.  
Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.  
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring, men det er noe mindre sveller i bunn av skapdør under vaskekum.

Benkeplate fra 2023. Komfyr, platetopp og kum fra 2022. Kjøkkenkran med uttrekkbar tut fra 2023.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator fra 2022 over platetopp med avtrekk ut over tak.  
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besikket i rørfordelerskap med stoppekran, plassert i vaskerom med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.

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.

# Tilstandsrapport



### TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.  
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligen som ble installert i 2023.  
Ventilasjonsaggregat plassert på loft.  
Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.  
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### TG RJ Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.  
Peisovn i stue.  
Veggmonterte panelovner. (Wifi panelovn på hovedsoverom fra 2024)  
Termostatstyrte varmekabler i hall og bad.  
Luft til luft varmepumpe fra i stue fra 2023. (produksjonsår 2022)

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.  
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2. hvert år og inne del må støvsuges min 1 gang pr. mnd.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005, plassert på vaskerom.

Tidligere lekkasje fra blandeventilen i toppen av varmtvannsberederen ble utbedret av rørlegger i 2025. Det forekommer noe rust etter lekkasjen.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

### 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.*

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i hall.

## Tilstandsrapport

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 19 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring. Kurs nr. 13 til garasje er ikke i bruk. Til garasje er det benyttet kurs nr. 20, som er dimensjonert med 16A. Dette gir noe lavere ladeeffekt på elbil lader.

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæringer på:

Opplagg strøm til garasje i 2015.

Enkelte arbeider i garasje i 2017

Opplagg kurs til ventilasjon loft i 2023.

Montert easee lader på eksisterende kurs til garasje og stilt laderen til 12A siden det var 16A kurs til garasje i 2024.

Ikke fremvist samsvarserklæringer på nyanlegg i 2006.

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 varmtvannsbereider, jåmfør 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?

Nei

### Generell kommentar

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.

Takstmannen er ikke autorisert på El-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. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker.

## Tilstandsrapport



### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og pulverapparat.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Boligen står på stabil grunn, da det på befaringen ikke ble registrert noen unormale skjevheter/setninger.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Ut fra byggeår er det drensør av plast.

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støppte gulv på mark som skal være utført i henhold til gjeldende byggeforskrifter/bestemmelser.

Ingen setning registrert, men det er registrert noe løs puss ved inngangsparti.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år

### TG 1 Forstøtningsmurer



## Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer av betongblokker med stående malt rekkverk av tre.  
Rekkverk er noe værslitt og skal males etter befaring ifølge eier.

### 1 TG 0 Terrenghold

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.  
Fall fra yttervegger anbefales etablert.

### 1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2006

#### Kommentar

Ferdigattest.

#### Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

#### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

#### Beskrivelse

Dobbelgarasje med innredet loft, fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.  
Grunnmur av betongblokker og leca. Veggekonstruksjon med bindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av A-takstoler i tre.

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt stål.

Sidedør av malt panelt tredør.

Isolert og formpresset ytterdør til loft. Vindu av tre med 2-lags isolerglass og to takvinduer av tre/alu med 3-lags isolerglass.

Innvendig i loftetasje er det laminat på gulv. Malte panelplater og tapet på vegg. Malte takesplater i tak.

Garasjen har leddport av stål med elektrisk portåpner.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

Betonggulv er noe grov og det er oppkant ved port, som fører til at vann vil bli liggende i garasjen.

Kledning går stedvis helt eller nesten helt ned til bakkenivå.

Mangler vorteplast mot grunnmur ved beleggningsstein som har ført til fuktinnslag i garasjen.

Sidedør fra garasje er værslitt og går tregt.

Tretrapp til loftetasje mangler rekkverk.

Innvendig dårlig ventilert i loftetasje.

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

## Bod



### Anvendelse

Bod

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Boden er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Frittstående bod på 8 m<sup>2</sup>.

Vegger i bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledningsbord, golv av imp/behandlet treverk og tak av profilerte plastplater.

Panelt skyvedør. Vindu med enkelglass.

Kledning går stedvis helt ned til terreng.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

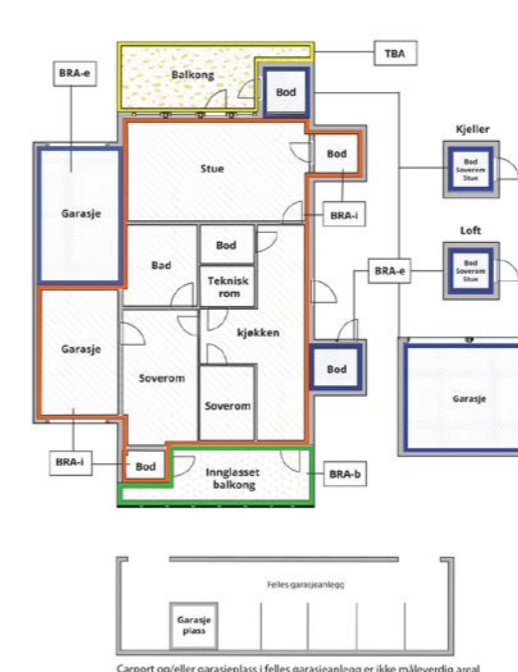
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

### Enebolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	119			119	29
<b>SUM</b>	<b>119</b>				<b>29</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>119</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall, Gang, Soverom 1, Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Walk-in closet/soverom, Soverom 2, Soverom 3		

#### Kommentar

Areal:  
Hall: 10,6 m<sup>2</sup>  
Gang: 5,7 m<sup>2</sup>  
Bad: 8,9 m<sup>2</sup>  
Vaskerom: 4,6 m<sup>2</sup>  
Walk-in closet/soverom 1: 7,4 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 12,3 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 8,1 m<sup>2</sup>  
Stue: 34 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 12,1 m<sup>2</sup>  
Soverom 3: 8,9 m<sup>2</sup>

Vaskerom er tegnet inn som bod i godkjente tegninger. Den er vurdert til vaskerom og p-rom.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Vegg mellom spisestue og kjøkken er fjernet.  
Vaskerom er tegnet inn som bod.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.  
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?  Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Montert elbil lader i 2024.  
Montert balansert ventilasjon og varmepumpe i 2023.

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

### Garasje

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		45		45	
Loftetasje		15		15	
<b>SUM</b>		<b>60</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>60</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	
Loftetasje		Innredet rom	

#### Kommentar

Det er formelt ikke søkt om innredning av loftetasjen av garasjen.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk 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:*

### Bod

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
<b>SUM</b>		<b>8</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>8</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:*

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Laget til vegg og dør inn til bod.

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)
Enebolig	119	0
Garasje	15	45
Bod	0	8

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Nadia Akkouche	Kunde

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	558	76		0	658.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Bakkeplassen 11

#### Hjemmelshaver

Akkouche Nadia, Bergesen Susanne Elisabeth

#### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 300 000	2023

## Kilder og vedlegg

#### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2025		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	10.03.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.06.2006	Det foreligger ferdigattest på enebolig og garasje datert 27.06.2006.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	10.03.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.03.2005		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.03.2025	

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** 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.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/NV1595>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250030	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nadia Akkouche	Susanne Elisabeth Bergesen
Gateadresse	
Bakkeplassen 11	
Poststed	Postnr
STOKKE	3160
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
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 soppkader?  
 Nei  Ja

Initialer selger: NA, SEB

Document reference: 1311250030

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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  
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av

Document reference: 1311250030

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

Document reference: 1311250030

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 nedstignende 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nadia Akkouche	374376bfa098a8aef6b3c497dfd29aa33a56d257	14.03.2025 08:04:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Suzanne Bergesen	b7bbf9ec43223e40e504eb384938935268471f31	17.03.2025 06:21:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311250030

Document reference: 1311250030

- 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

Bakkeplassen 11 - Nabolaget Fossnes - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Skåum Linje 129, N130	6 min	0.5 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	13 min	8.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min	

## Skoler

Vennerød skole (1-7 kl.) 119 elever, 8 klasser	21 min	1.5 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 16 klasser	12 min	7.6 km
Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) 354 elever, 26 klasser	13 min	8.6 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	11 min	7 km
Wang Toppidrett Tønsberg	16 min	

«Rolig. Nær skole, barnehage og turområde.»



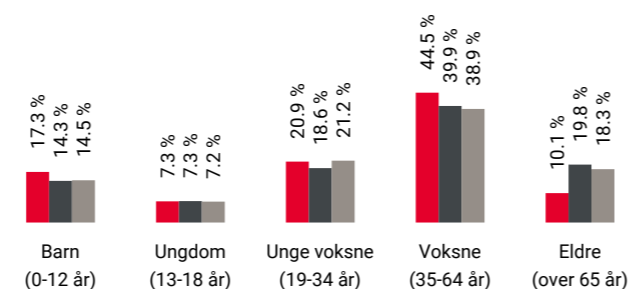
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 85/100

Naboskapet  
Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene  
Bra 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fossnes	1 133	494
Sandefjord kommune	64 943	29 732
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Elverhøy barnehage (1-5 år) 45 barn	25 min	2 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	9 min	6.2 km
Semsbyen barnehage (1-5 år) 37 barn	9 min	6.6 km

## Dagligvare

Coop Extra Semsbyen PostNord	9 min	6.6 km
Rema 1000 Sem Post i butikk	10 min	6.6 km

## Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100

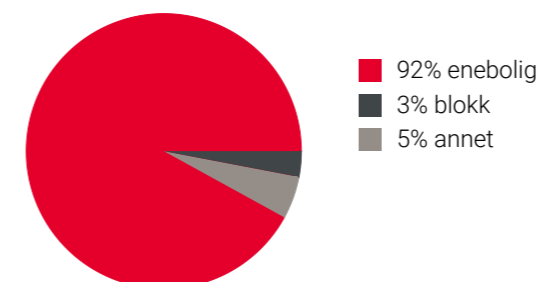
Støynivået  
Lite støynivå 92/100

Trafikk  
Lite trafikk 89/100

## Sport

Pikåsen Nærmiljøanlegg Ballspill	5 min	0.4 km
Arnadal idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	10 min	0.8 km
Sporty24 Sem	9 min	
Treningssenteret Andebu	10 min	

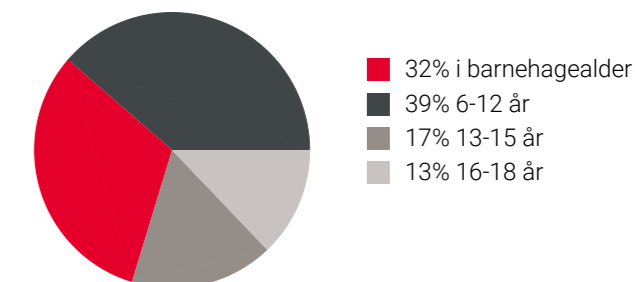
## Boligmasse



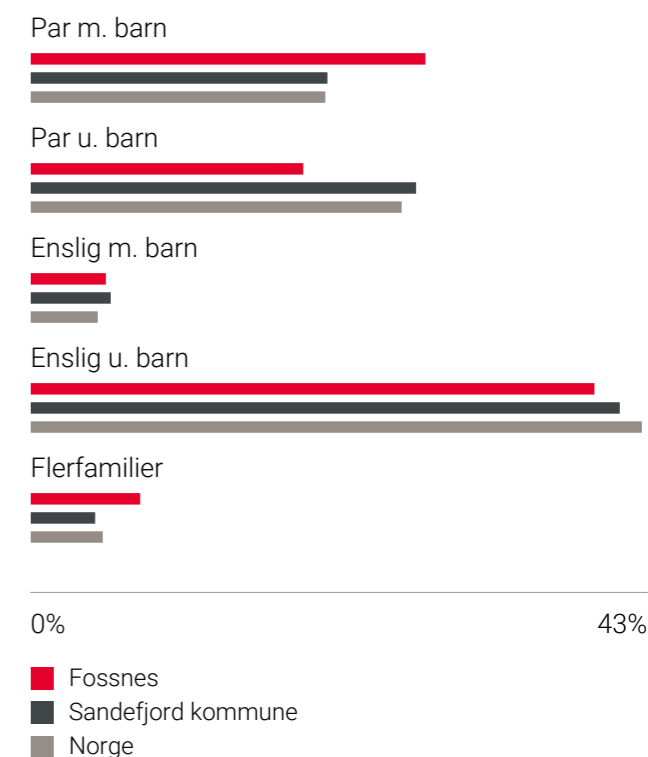
## Varer/Tjenester

Andebu Senter	10 min
Vitusapotek Sem	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

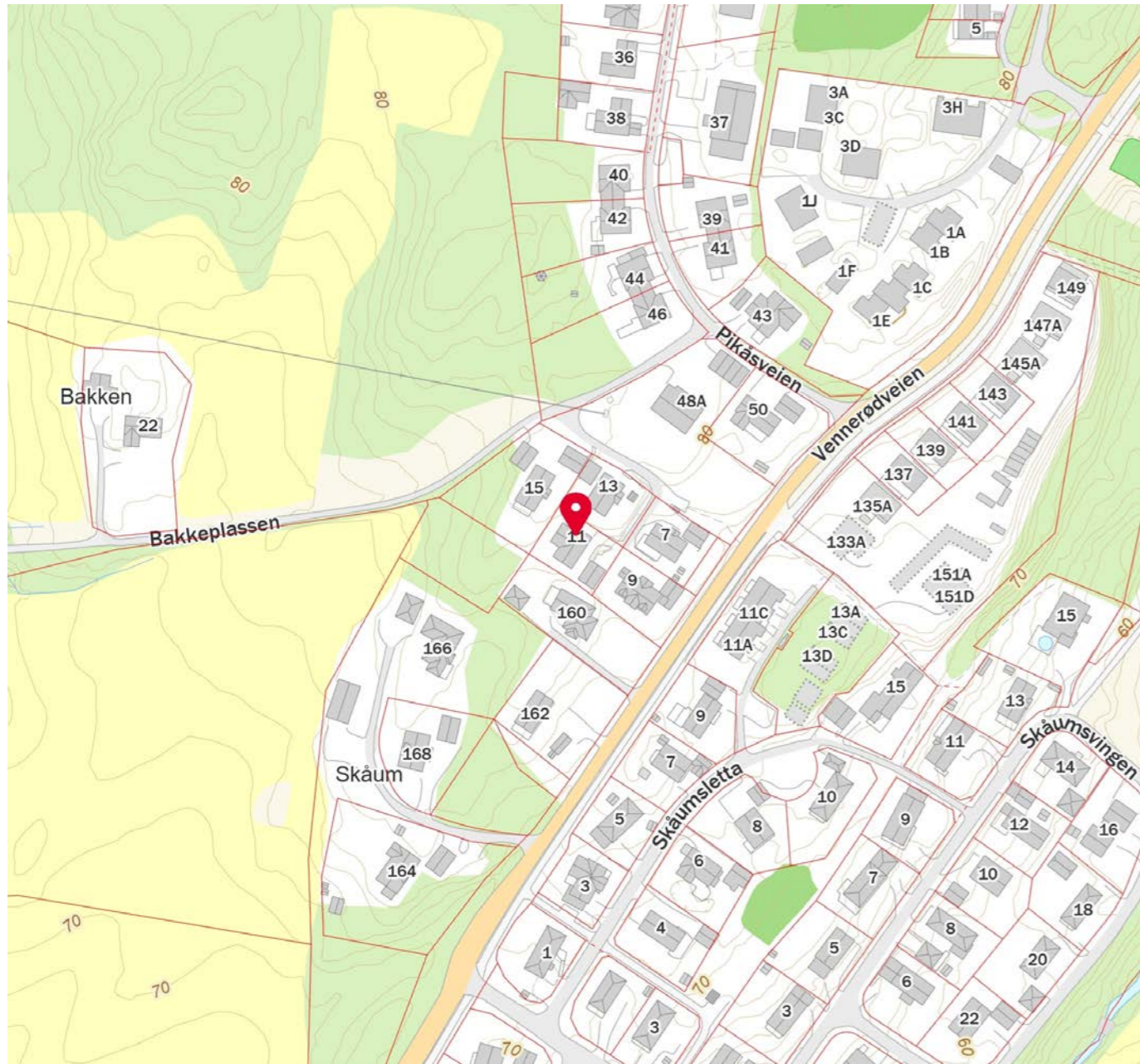


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



### Eiendomskart for eiendom 3907 - 558/76//

Utskriftsdato: 24.02.2025



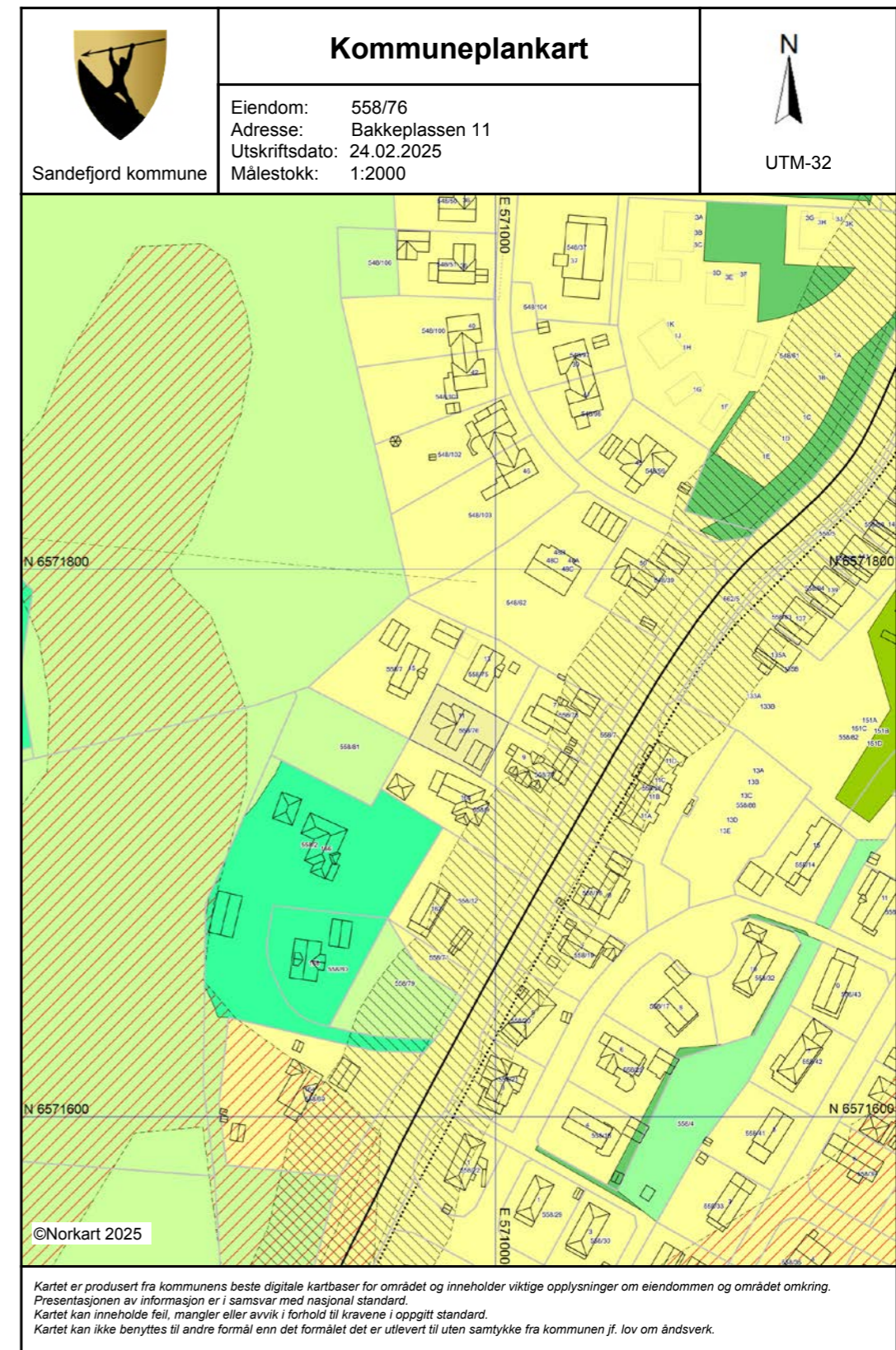
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

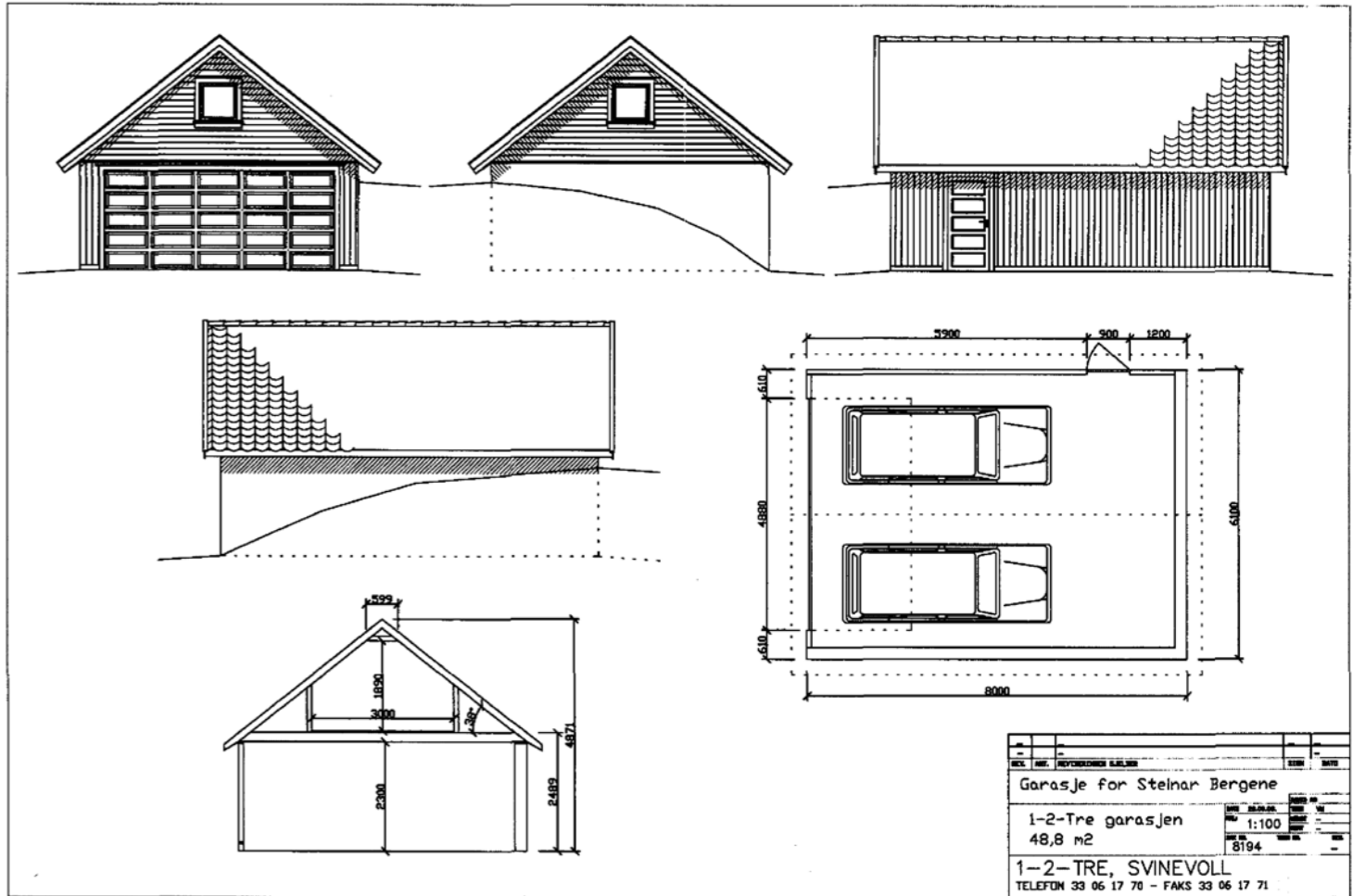
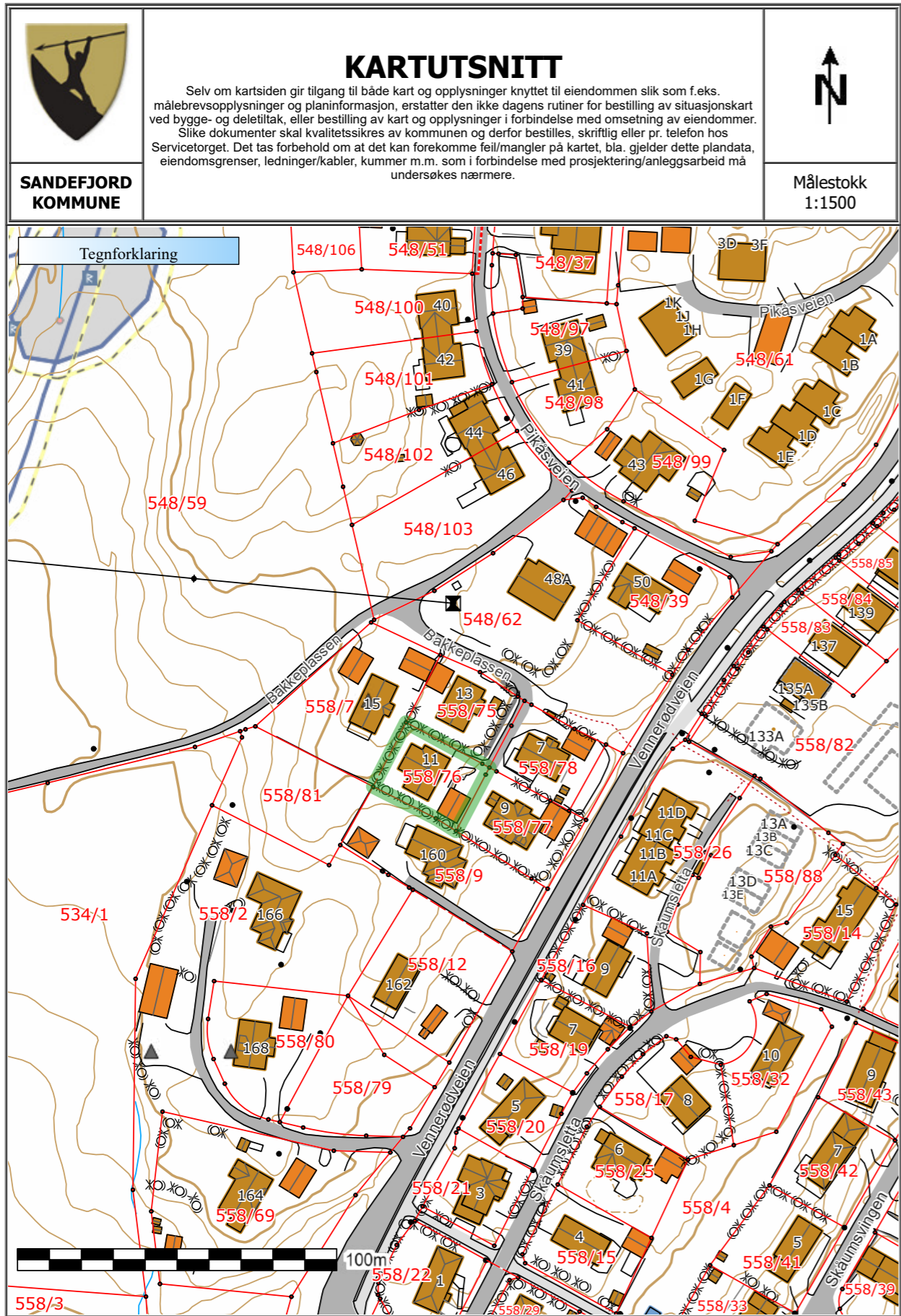
- |                               |  |                                |                                     |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punkt feste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ⊙ Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

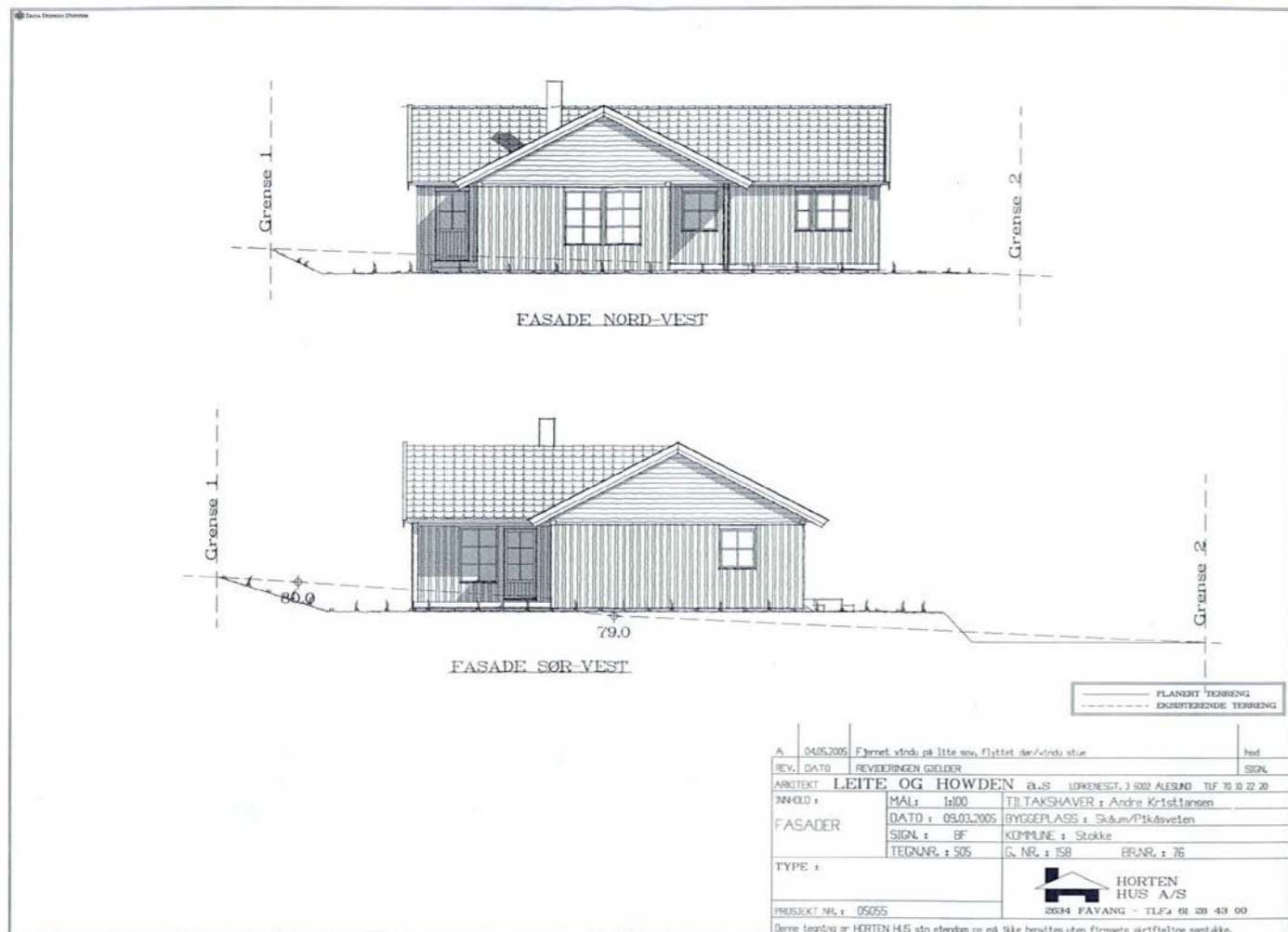
INN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

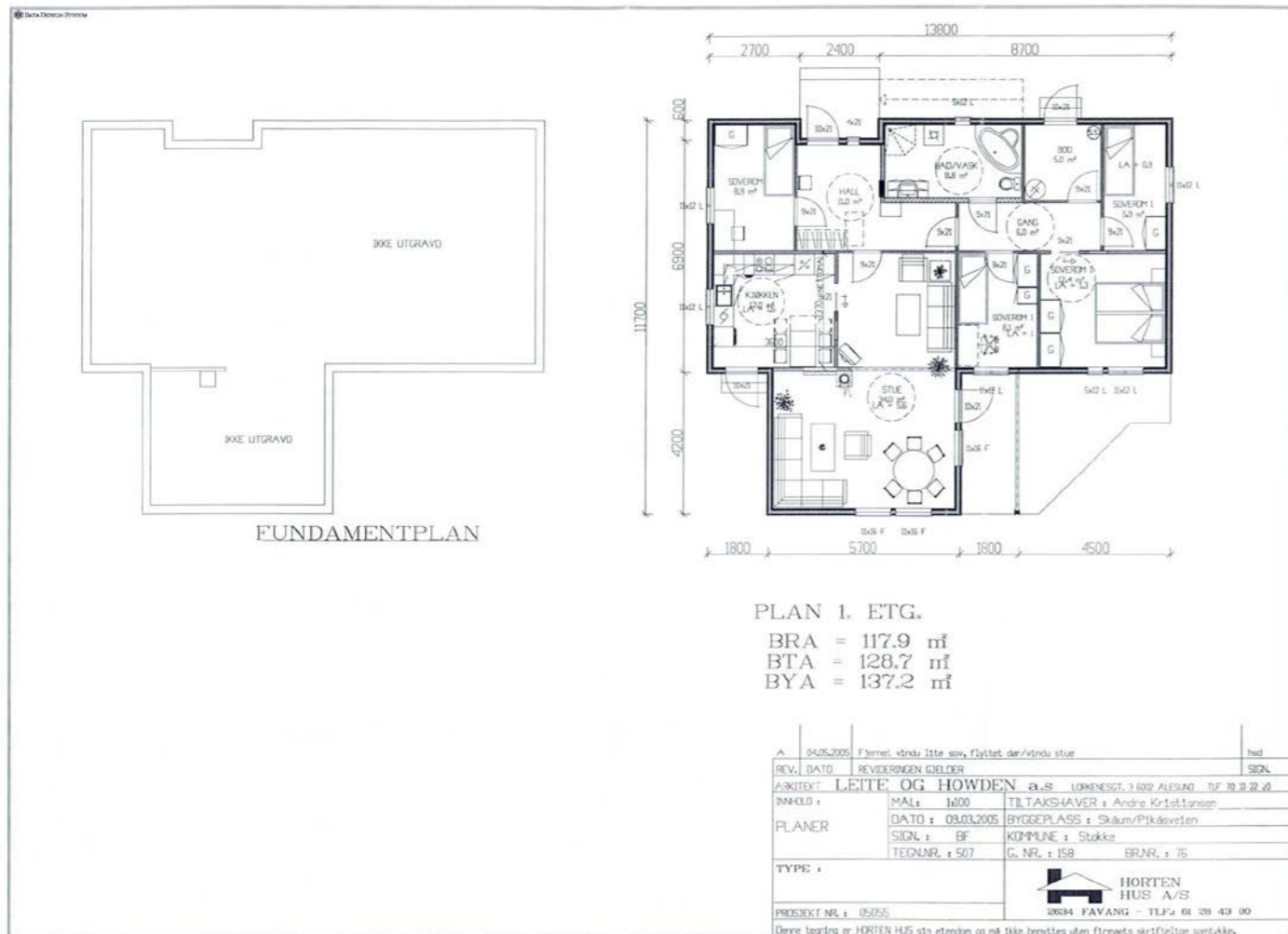
## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	658,20 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6571741,25	<b>Øst</b>	570986,59
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b> <b>Radius</b>
1	6571758,17	570978,7	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,60
2	6571745,22	571002,6	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,18
3	6571744,03	571004,79	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,49
4	6571741,82	571003,63	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,50
5	6571724,15	570994,34	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,96
6	6571728,13	570988,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	7,46
7	6571738,06	570968,39	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,01











Andre Kristiansen  
Dyrsøveien 223

3158 ANDEBU

**Arkivkode**  
GBNR 158/76

**Deres ref.**

**Vår ref.**  
05/1011/4/POS

**Dato**  
27.06.2006

**GNR.158 BNR.76 - VENNERØDVEIEN 156 - ENEBOLIG OG GARASJE**

**FERDIGATTEST**

Det vises til byggetillatelse/igangsettingstillatelse datert 25.05.05.

Gjelder: *Enebolig og garasje.*  
Byggested: *Gbnr. 158/76, Vennerødveien 156*  
Tiltakshaver: *Andrè Kristiansen*

Den kontrollansvarlige for utførelsen har erklært at sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet er gjennomført.

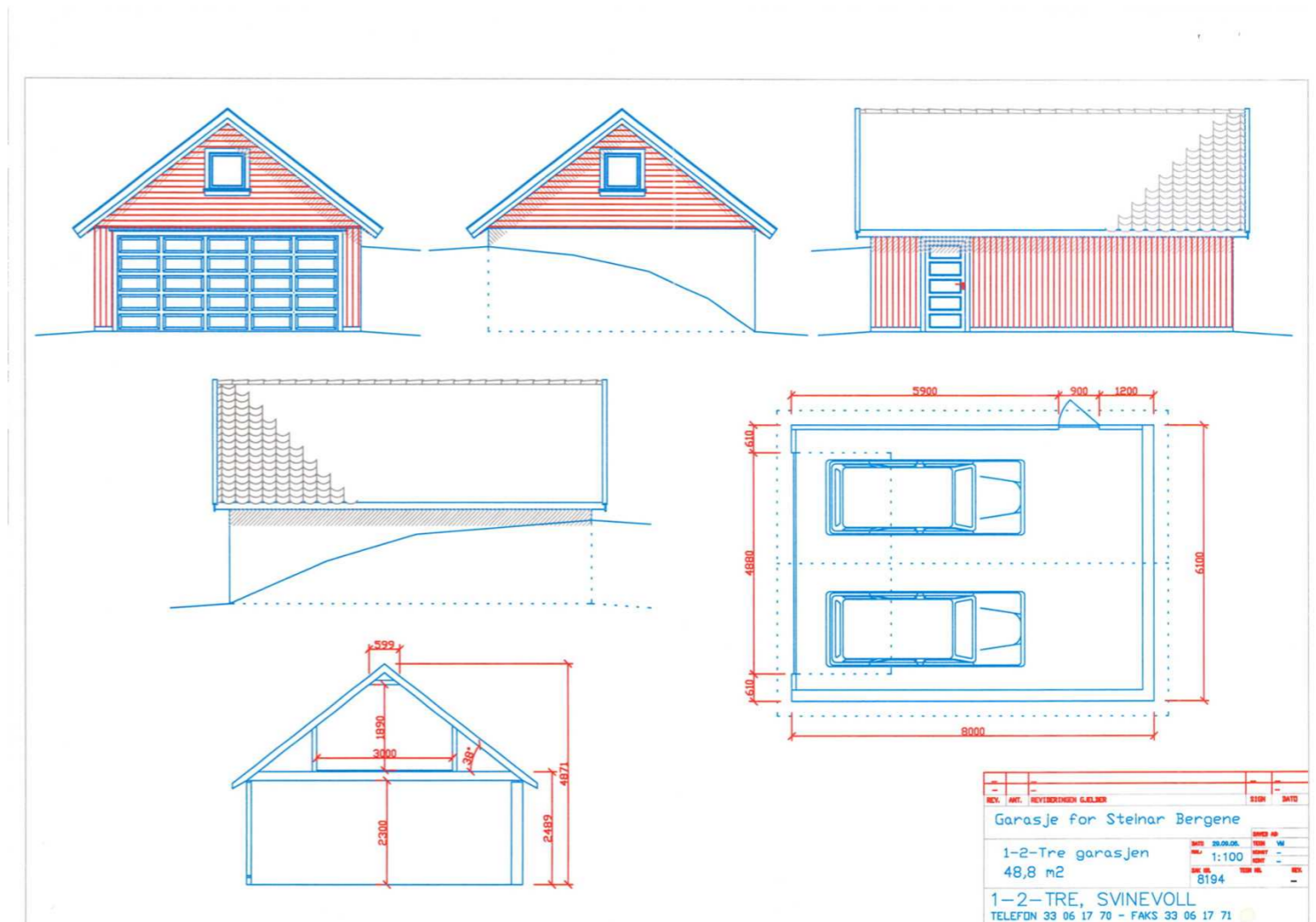
Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Anmodning om ferdigattest **imøtekommes.**

Med hilsen

Per Olaf Skar  
overingeniør





Doknr: 2696 Tinglyst: 25.02.2004 Emb. 091  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

25 FEB. 2004

TONSBERG TINGRETT  
DAGBOKNR.: 2696  
9001745/200

Stokke, 20.12.2003

## ERKLÆRING

Eier av gnr. 158, bnr. 7, 8, 75, 76, 77 og 78 gir hverandre gjensidig rett til felles avløps- og vannledning over våre eiendommer, som omtrentlig vist på kartskisse på baksiden av denne avtalen.

Denne rettighet er knyttet til etablering, reparasjon og vedlikehold av denne ledning. Reparasjon og vedlikehold av ledningene skal skje med mest mulig skånsomhet. Dersom det påløper kostnader for den ene part som følge av skade ved vedlikehold eller reparasjon skal disse fordeles i fellesskap av rettighetshaverne av ledningene. Kostnader til i forbindelse med vedlikehold og reparasjon, av fellesledninger, skal skal fordeles i fellesskap av rettighetshaverne av ledningen.

Eier av gnr. 148, bnr. 1 gir herved gnr. 158, bnr. 75, 76, 77 og 78 rett til adkomst over sin eiendom som vist på kartskisse, kopi av reguleringsplan, på baksiden av denne avtalen.

Rettighetshaverne har ingen <sup>ene</sup> særegen rett til adkomst på dette arealet.

Ved iverksetting av formålet i henhold til reguleringsplan, offentlig vei, forplikter rettighetshaverne seg til at denne rett forsvinner eller blir endret, erstattet.

Erstatning til verdi av rettighet, **grunnverdi**, kan ikke kreves av rettighetshaverne.

Rettighetshavere og eiere av vei nr. 4, Bakkeveien, omtalt i jordskiftesak 2/1994 gir herved gnr. 158, bnr. 75, 76, 77 og 78 rett til adkomstvei på lik linje med allerede rettighetshaver, eier av gnr. 158, bnr. 7,8, da de ovenfornevnte parsellene er utskilt fra denne eiendom.

Gnr. 158, bnr. 75, 76, 77 og 78 forplikter seg på lik linje med de andre rettighetshaverne, slik det er beskrevet i jordskiftesaka. Den ordinære vedlikeholdsfordelingen, fra krysset og vest til gnr. 148/41 endres slik:

- gnr. 148/19	17 %
- gnr. 148/40	0 %
- gnr. 148/41	41 %
- gnr. 148/47	13 %
- gnr. 158/7,8	4 %
- gnr. 158/68	9 %
- gnr. 158/75	4 %
- gnr. 158/76	4 %
- gnr. 158/77	4 %
- gnr. 158/78	4 %

TOTAL: 100 %

Dette med begrunnelse i at de nye parsellene blir på lik linje boligparseller som gnr. 158/7,8, med omtrent den samme belastningen av veien. Vintervedlikeholdsfordelingen er som før.







## 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 eigeendom (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-antennene 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. Veggglamper, 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/avgrensingskabel 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://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](http://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](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, 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.

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- 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.

- Megleren vil uopfordret 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- 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:** Bakkeklassen 11  
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: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre