



aktiv.

Skåumsletta 11C, 3160 STOKKE

Velholdt trygdebolig – alt på ett plan, renoverert innvendig i 2011 og nyere ytterkledning/tak fra 2013!



Eiendomsmegler MNEF / Partner /

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 1 550 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 1 551 350,-
Felleskostn.: Kr 6 862,-
Selger: Sølvi Irene Olaussen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 68/74 kvm
Tomtstr.: 1856.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 558, bnr. 26
Andelsnr.: 51
Oppdragsnr.: 1311250072

Velholdt rekkehus – alt på ett plan!

Velkommen til Skåumsletta 11C – ett leilighetstelt og praktisk rekkehus, beliggende i et etablert og rolig boligområde. Boligen er en del av Stokke Trygdeboliger Borettslag og ligger i et skjermet tunmiljø med flotte uteområder og enkel adkomst – perfekt for deg som ønsker et funksjonelt hjem på ett plan. Boligen er godt tilrettelagt for bevegelseshemmede og rullestolbrukere, med gjennomgående terskelfrie overganger i leiligheten, brede døråpninger og enkel adkomst til alle bruksrom.

OBS: Bare personer som oppebærer trygd etter folketrygden kan være andelseiere. Enhver andelseier må ha hatt folkeregistrert adresse i Sandefjord kommune de siste to årene.

Boligen er pusset opp i 2011 med nytt kjøkken, bad, vaskerom, overflater, dører, rør og elektrisk anlegg.

Husk påmelding til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	64
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m² Entré, Bod, Gang, Kjøkken, Vaskerom, Stue, Soverom, Bad

BRA-e: 6 m² sportsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg.

Entré: 2,9 m²

Bod: 3 m²

Gang: 4 m²

Kjøkken: 9,2 m²

Vaskerom: 4 m²

Stue: 22 m²

Soverom: 11,9 m²

Bad: 6,6 m²

Sportsbod: 6 m²

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I godkjente tegninger er det tegnet inn bod der det i dag er etablert vaskerom. Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne

bruksendringen er søkt om eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (som bod) til hoveddel (som vaskerom, bad, soverom m.m.) er meldepliktig etter plan- og

bygningsloven, og kan kreve dokumentasjon på blant annet ventilasjon, fuktsikring og rømningsforhold. Kjøper overtar ansvar og evt kostnader ifbm. dette.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1856.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles borettslaget. Området er opparbeidet med plen og beplantning.

Beliggenhet

Beliggenhet – Skåumsletta 11C, Stokke i Sandefjord kommune

Velkommen til Skåumsletta 11C – en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Skåum i Stokke, sentralt plassert i Sandefjord kommune. Her bor du rolig og tilbaketrukket, men med kort vei til både sentrum, skoler, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder.

Stokke sentrum ligger bare ca. 2 km unna, og tilbyr det meste du trenger i hverdagen – dagligvarebutikker, apotek, caféer, frisør, treningssenter og øvrige servicetilbud. Her finnes også togstasjon med hyppige avganger til både Tønsberg, Sandefjord, Oslo og Torp Lufthavn, noe som gjør beliggenheten ideell for pendlere.

For den friluftinteresserte byr området på en rekke tur- og sykkelstier, samt kort vei til populære friluftsområder som Bokemoa, Melsomvik, og Storevar. Kyststien og flotte badeplasser ved Oslofjorden er også kun en liten kjøretur unna.

Med kun ca. 15 minutter med bil til både Sandefjord og Tønsberg sentrum, og enkel adkomst til E18, ligger alt til rette for en praktisk og behagelig hverdag – enten du jobber lokalt eller pendler.

Skåumsletta 11C kombinerer det beste av to verdener: rolige og grønne omgivelser med nærhet til alt du trenger. En perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, men likevel tilbaketrukket i et trygt og attraktivt bomiljø.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Elverhøy barnehage (1-5 år) ca. 1.8 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 6.1 km

Semsbyen barnehage (1-5 år) ca. 6.7 km

Skoler:

Vennerød skole (1-7 kl.) ca. 1.2 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 7.5 km

Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 8.3 km

Gjennestad videregående skole ca. 6.6 km

Wang Toppidrett Tønsberg 16 min med bil

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport:

Buss: Skåum (Linje 129, N130) ca. 0.2 km

Tog: Stokke stasjon (Linje RE11, RX11) ca. 8.4 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp 17 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Andel i rekkehusbolig på ett plan oppført i 1979, tilknyttet Stokke trygdeboliger borettslag. Innvendig renoverert i 2011 med nytt bad, vaskerom, kjøkken, overflater, innvendige dører, vannrør, avløpsrør og elektrisk anlegg. I 2013 ble taket, ytterkledning, vinduer og ytterdører skiftet i

borettslagets regi. Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normalt god.

Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold

over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte

bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert). Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet.

UTVENDIG

Taket er tekket med takpapp, slisser, lekter og dobbelkrummet betongstein fra 2013.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2013. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert. I

2013 ble kledning foret ut med 5

cm, etterisolert og ble utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende kryssfinerplater. Adkomst via innvendig luke i vaskerom. Loftet er isolert med 30 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser. Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass, montert i 2013. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt, montert i 2013. Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass, montert i 2013. Terrasse på 10,7 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Malt stående spilerekkverk. Terrasse på 9,6 m² til inngangsparti. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Malt stående spilerekkverk. Utvendig trapp i malte trykkimpregnerte materialer

INNSENDIG

Gulv har beleg, parkett og flis. Vegger har malte panelplater. Tak har malte/ behandlede gipsplater. Støpt gulv av betong på grusmasser. Retningavvik er kontrollert på kjøkken og i stue. Det er generelt mindre retningsavvik/ lokale svanker i gulvene innefor +/- 7 mm - normalt iht. alder. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er innvendige malte profilerte fyllingsdører.

VÅTROM

Det er malte panelplater over sokkelflis på vegg. Malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse. Synlig mansjett i sluk. Inneholder overskap med glatte fronter og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk i tak og tilluft under dør. Fuktmåling er foretatt fra inspeksjonsluke uten å påvise unormale forhold. Bad fra 2011. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk. Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse. Synlig mansjett i sluk. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjnise og elektrisk håndkjetørker. Det er avtrekk i tak og tilluft under dør. Fuktmåling er foretatt fra inspeksjonsluke på vaskerom uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med rette profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Det er frittstående hvitevarer som kjølfryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besikket i rørfordelerskap, plassert på vegg i vaskerom. Stoppekran plassert i vaskerom. Innvendig avløp er av plast. Stakeluke på vaskerom. Boligen har naturlig ventilasjon

med friskluftsventiler i vegg. Avtrekk fra vaskerom, bad og kjøkken.

Boligen varmes opp av strøm. Termostatstyrte varmekabler i entré/gang, kjøkken, vaskerom og bad. Termostatstyrt varmefolie i stue. Veggmontert panelovn på soverom. Varmtvannsbereder på 198 liter, plassert på vaskerom. Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i entré.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A

hovedsikring. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Ukjent/udokumentert byggegrunn. Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken. Støpt gulv på mark er trolig utført i henhold til gjeldende byggeforskrifter/ bestemmelser.

Tomten har noe fall bort fra bygningsmassen. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen med ukjent alder, tilkoblet det offentlige.

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:

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende kryssfinerplater. Adkomst via innvendig luke i vaskerom. Loftet er isolert med 30 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser. Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er stedvis begrenset lufting i nedre del mot raft, da isolasjonen er ført helt ut til undertaket, noe som kan hindre luftgjennomstrømning. Loftluken er ikke tett og kan gi varmetap samt øke risikoen for kondensdannelse på loftet.

Tiltak:

- Isolasjonen ved raft bør trekkes noe tilbake for å sikre tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Det anbefales å montere en tettere loftsluke med pakning for å begrense varmetap og redusere risiko for kondensproblemer.

Dører, TG2

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt, montert i 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Ytterdør mangler beslag under terskel. Manglende beslag gir redusert beskyttelse og synlig treverk viser tegn til fuktpåvirkning.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må monteres beslag under terskel på ytterdøren.

Innvendig

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

- 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 Gulv,TG2

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målt 20 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tomteforhold

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ikke dokumentert. Uten noen annen informasjon legges det til grunn at rørene er fra byggeåret.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:

Ingen TG3 på denne eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Før salg er spyl/tørk toalett byttet ut med ordinært toalett. Dermed er 4 fliser byttet etter egeninnsats etter beste evne.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Badet ble totalrenovert

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

-Alt av rør ble byttet ut under oppgraderingen i 2011.

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

- Maling og utførte arbeider som bytte av kledning

Innhold

Rekkehuset inneholder følgende rom som Entré, Bod, Gang, Kjøkken, Vaskerom, Stue, Soverom, Bad.

Standard

OBS: Bare personer som oppebærer trygd etter folketrygden kan være andelseiere.

Enhver andelseier må ha hatt folkeregistrert adresse i Sandefjord kommune de siste to årene.

Velkommen til Skåumsletta 11C – et lettstelt og praktisk rekkehus, beliggende i et etablert og rolig boligområde. Boligen er en del av Stokke Trygdeboliger Borettslag og ligger i et skjermet tunmiljø med flotte uteområder og enkel adkomst – perfekt for deg som ønsker et funksjonelt hjem på ett plan.

Boligen fremstår som velholdt og har gjennomgått betydelige oppgraderinger. I 2011 ble boligen renovert innvendig, hvor både bad og vaskerom ble modernisert med fliser, elektriske varmekabler og nytt sanitærutstyr. Kjøkkenet har en tidløs innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og fliser mellom benk og overskap. Det er plass til frittstående hvitevarer, opplegg for oppvaskmaskin og avtrekk med utlufting.

Gulvene er belagt med parkett, flis og belegg, og overflater ellers består av malte panelplater og gips i tak. Innvendige dører er profilerte fyllingsdører. Leiligheten har jevnt god planløsning og er praktisk organisert med alle funksjoner på ett plan.

Bygget er opprinnelig fra 1979, men har fått ny ytterkledning med etterisolering og nye 3-lags vinduer i 2013, noe som gir en moderne og oppgradert fasade. Taket ble samtidig tekket med betongstein og beslag. Begge terrassene er oppført i trykkipregnet materiale og gir gode solforhold og plass for utemøbler.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i felleskostandene.

Parkering

Parkering utenfor boligen.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

561598

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm.

Termostatstyrte varmekabler i entré/gang, kjøkken, vaskerom og bad.

Termostatstyrt varmefolie i stue.

Veggmontert panelovn på soverom

Info strømforbruk

Strøm inngår i felleskostnadene uten undermåling.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 550 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 515 344

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 061 376

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer driftskostander, byggforsikring, festeavgift, tv-anlegg/ internett, strøm fellesareal, kommunale avgifter, kontingenter, revisjon, forettningsførsel.

Andel 49 – 52 Skåumsletta inngår strøm i felleskostnadene uten undermåling.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 862

Kommentar fellesgjeld

Per 1/5-2025 har ikke denne andelen fellesgjeld på boligen.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Stokke Trygdeboliger Borettslag

Organisasjonsnummer

963939973

Andelsnummer

51

Om borettslaget

Stokke Trygdeboliger borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Sandefjord kommune og har forretningskontor i Tønsberg kommune.

Borettslaget er tilknyttet OBOS BBL som er forretningsfører.

Alle lagets fire avdelinger har avtale med vaktmester Henrik Erichsen angående vaktmestertjenester for å utføre borettslagets vedlikeholdsplikt. Vaktmesterens arbeidsområde delegeres av styret i borettslaget.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2.700.000 til større vedlikehold som omfatter skifte av lysarmatur i Engveien samt asfaltering garasjeporter i Huslyveien.

Stokke Trygdeboliger Borettslag har lån i Kommunalbanken.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer KOMBAS-20010126

Annuitetslån

restsaldo: 4.527.287,-

Restløpetid: 5 år 11 md.

terminer per år: 2

Flytende rente

Rente: 6,55%

Lånenummer: 2KOMBA-20020880

Annuitetslån

Restsaldo: 7.476.945,-

Restløpetid: 17 år 1 md.

Terminer per år: 2

Flytende rente

Rente: 6,55%

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av.

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld.
partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato

Forkjøpsrett

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

Dersom ingen andelseiere i Borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Styregodkjennelse

Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

Vedtekter/husordensregler

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

Bare personer som oppebærer trygd etter folketrygden kan være andelseiere. Enhver andelseier må være godkjent av styret. Enhver andelseier må ha hatt folkeregistrert adresse i Sandefjord kommune de siste to årene. Styret har mulighet til

å fravike disse reglene i særskilte tilfeller. Nødvendig dokumentasjon som viser at kjøper er trygdet etter folketrygden skal fremvises. Dog kan ved andelseiers død gjenlevende ektefelle overta andelen uten kommunens samtykke.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde katt eller hund i laget.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 558, bruksnummer 26 i Sandefjord kommune. Andelsnr. 51 i Stokke Trygdeboliger Borettslag med orgnr. 963939973

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/558/26:

14.04.2023 - Dokumentnr: 380788 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:558 Bnr:88

07.10.2003 - Dokumentnr: 9001269 - Grensejustering
Opprinnelig dok nr 13885/2003 fra TØNSBERG TINGRETT
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på 4 stk aldersboliger i rekke Skåumsletta 11, datert 5/6-1979.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.06.1979.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett
Eiendommen er tilknyttet privat vei.

I følge Sandefjord kommune ligger det ledningsnett over eiendommen til borettslaget.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delarealer: Delareal 297 m

KPHensynsonenavn: H210

KPStøy: Rød sone iht. T-1442

Delareal: 1 857 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: B

Delareal: 655 m

KPHensynsonenavn: H220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner:

Id: 20020023E4

Navn: Fossnes senter og pikåsen B4

Plantype: Mindre reguleringsendring

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 30.05.2024

Delarealer: Delareal 218 m

RPHensynsonenavn: H140_1

RPSikring: Frisikt

Delareal: 217 m

Formål: Boligbebyggelse

Feltnavn: B

Id: 20070016

Navn: Fossnes-Vennerød

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 05.11.2007

Bestemmelser

- https://kart14.nois.no/stokkeplandok/0720_1129 Kart.pdf

- https://kart14.nois.no/stokkeplandok/0720_1129 Tegnforklaring.pdf

- https://kart14.nois.no/stokkeplandok/0720_1129 Bestemmelser.pdf

Delarealer :Delareal 45 m

Formål: Annen veigrunn

Delareal: 11 m

Formål: Gang-/sykkelvei

Id: 20020023

Navn: Fossnes senter og Pikås

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 24.09.2001

Bestemmelser

- [https://kart14.nois.no/stokkeplandok/0720_1112 Bestemmelser.pdf](https://kart14.nois.no/stokkeplandok/0720_1112%20Bestemmelser.pdf)

- [https://kart14.nois.no/stokkeplandok/0720_1112 Tegnforklaring.pdf](https://kart14.nois.no/stokkeplandok/0720_1112%20Tegnforklaring.pdf)

- [https://kart14.nois.no/stokkeplandok/0720_1112 Kart.pdf](https://kart14.nois.no/stokkeplandok/0720_1112%20Kart.pdf)

Delarealer: Delareal 76 m

Formål: Gang-/sykkelvei

Delareal: 77 m

Formål: Kjørevei

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 551 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 559 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 562 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

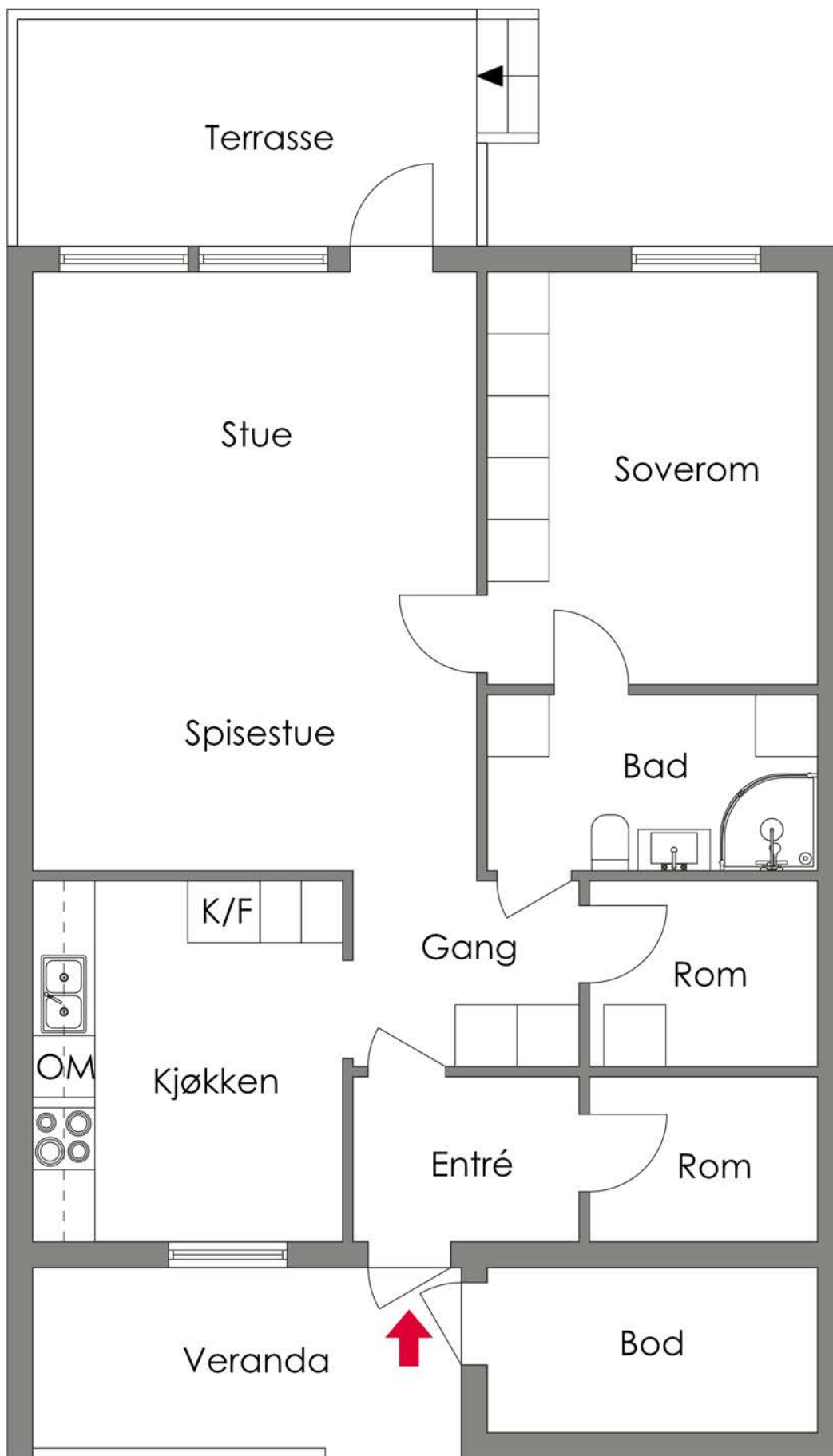
Charlotte Skjelbred

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

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

Salgsoppgavedato
06.06.2025





Skåumsletta 11C



Kjøkkenet har en tidløs innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og fliser mellom benk og overskap. Det er plass til frittstående hvitevarer, opplegg for oppvaskmaskin





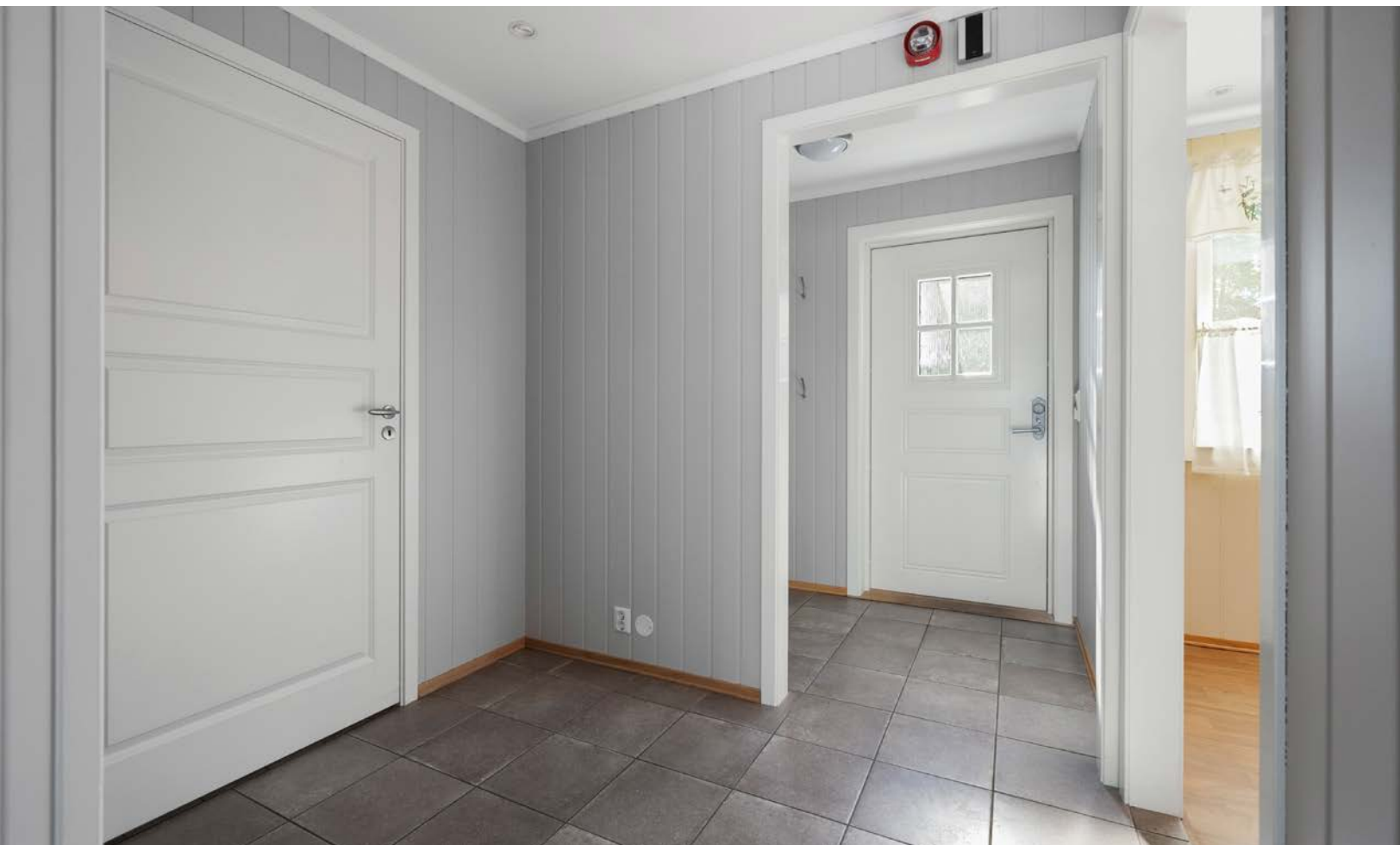






Boligen har bod med inngang fra entreen, her er det god plass til lagring og eget vaskerom/tekniskrom med opplegg for vaskemaskin.











Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Skåumsletta 11 C, 3160 STOKKE

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 558, bnr. 26

 Andelsnummer 51

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 27.05.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 21248-1594

Referansenummer: SJ4829

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



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

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsententer]
en sammensatt virksomhet
"De eiendomsaktører"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andel i rekkehusbolig på ett plan oppført i 1979, tilknyttet Stokke trygdeboliger borettslag.

Innvendig renovering i 2011 med nytt bad, vaskerom, kjøkken, overflater, innvendige dører, vannrør, avløpsrør og elektrisk anlegg.

I 2013 ble taket, ytterkledning, vinduer og ytterdører skiftet i borettslagets regi.

Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normalt god. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningsselementene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert).

Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet.

Rekkehus - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takpapp, slisser, lekter og dobbelkrummet betongstein fra 2013.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2013.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert. I 2013 ble kledning foret ut med 5 cm, etterisolert og ble utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende kryssfinerplater.

Adkomst via innvendig luke i vaskerom.

Løftet er isolert med 30 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass, montert i 2013.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt, montert i 2013.

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass, montert i 2013.

Terrasse på 10,7 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Malt stående spilerekkverk.

Terrasse på 9,6 m² til inngangsparti. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Malt stående spilerekkverk.

Utvendig trapp i malte trykkimpregnerte materialer.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv har beleg, parkett og flis.

Vegger har malte panelplater.

Tak har malte/behandlede gipsplater.

Støpt gulv av betong på grusmasser.

Retningavvik er kontrollert på kjøkken og i stue. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 7 mm - normalt iht. alder.

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

Det er innvendige malte profilerte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra 2011.

Det er malte panelplater over sokkelflis på vegg. Malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.

Synlig mansjett i sluk.

Inneholder overskap med glatte fronter og opplegg for vaskemaskin.

Det er avtrekk i tak og tilluft under dør.

Fuktmåling er foretatt fra inspeksjonsluke uten å påvise unormale forhold.

Bad fra 2011.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.

Synlig mansjett i sluk.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjnise og elektrisk håndkledørker.

Det er avtrekk i tak og tilluft under dør.

Fuktmåling er foretatt fra inspeksjonsluke på vaskerom uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med rette profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er frittstående hvitevarer som kjøøl/frysenskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Komfyrvakt montert.

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besikket i rørfordelerskap, plassert på vegg i vaskerom.

Stoppekran plassert i vaskerom.

Innvendig avløp er av plast.

Stakeluke på vaskerom.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg. Avtrekk fra vaskerom, bad og kjøkken.

Boligen varmes opp av strøm.

Termostatstyrte varmekabler i entré/gang, kjøkken, vaskerom og bad.

Termostatstyrt varmefolie i stue.

Veggmontert panelovn på soverom.

Varmtvannsbereder på 198 liter, plassert på vaskerom.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringssskap er plassert i entré.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent/udokumentert byggegrunn.

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

Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Beskrivelse av eiendommen

Støpt gulv på mark er trolig utført i henhold til gjeldende byggeforskrifter/bestemmelser.
Tomten har noe fall bort fra bygningsmassen.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen med ukjent alder, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

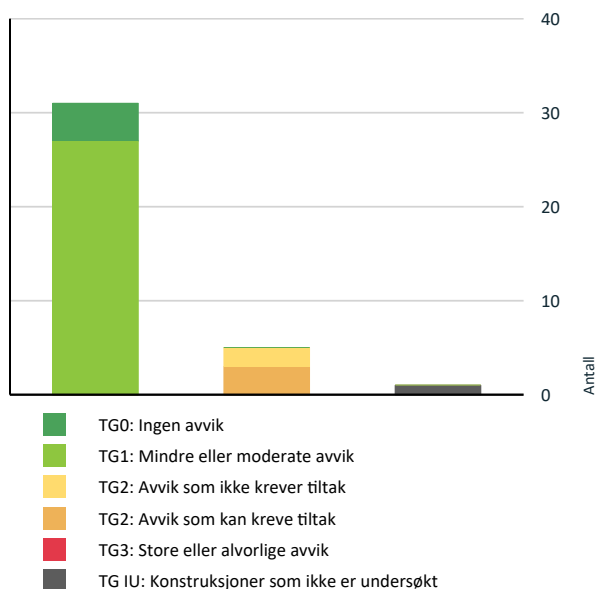
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I godkjente tegninger er det tegnet inn bod der det i dag er etablert vaskerom. Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne bruksendringen er søkt om eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (som bod) til hoveddel (som vaskerom, bad, soverom m.m.) er meldepliktig etter plan- og bygningsloven, og kan kreve dokumentasjon på blant annet ventilasjon, fuktsikring og rømningsforhold.

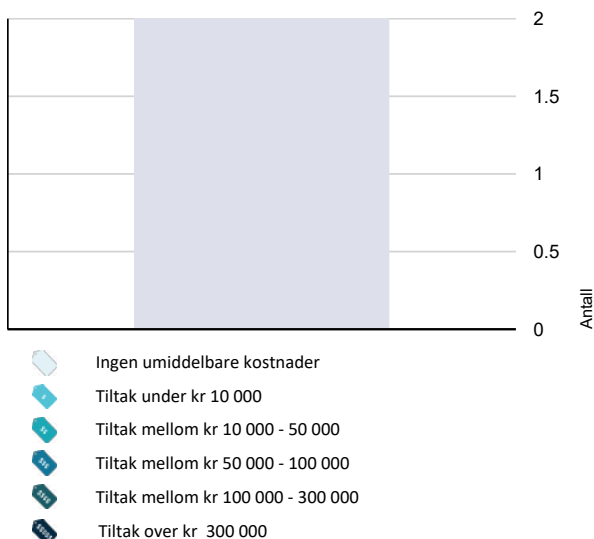
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen siden . 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.

Rekkehus

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](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1979

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpapp, slisser, lekter og dobbelkrummet betongstein fra 2013.

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

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

Årstall: 2013

Kilde: Kontaktperson

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2013.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

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

Årstall: 2013

Kilde: Kontaktperson

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert. I 2013 ble kledning foret ut med 5 cm, etterisolert og ble utvendig kledd med liggende kledningsbord.
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

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

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

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Årstall: 2013

Kilde: Kontaktperson

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.
Undertak av bærende og avstivende kryssfinerplater.

Tilstandsrapport

Adkomst via innvendig luke i vaskerom.

Loftet er isolert med 30 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis begrenset lufting i nedre del mot raft, da isolasjonen er ført helt ut til undertaket, noe som kan hindre luftgjennomstrømning. Loftluken er ikke tett og kan gi varmetap samt øke risikoen for kondensdannelse på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isolasjonen ved raft bør trekkes noe tilbake for å sikre tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen.

Det anbefales å montere en tettere loftsluke med pakning for å begrense varmetap og redusere risiko for kondensproblemer.



Loftluke.



Ingen luft i nedre del.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass, montert i 2013.

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt, montert i 2013.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Ytterdør mangler beslag under terskel. Manglende beslag gir redusert beskyttelse og synlig treverk viser tegn til fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres beslag under terskel på ytterdøren.

Tilstandsrapport



Mangler beslag i underkant av dør.

TG 1 Dører - 2

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass, montert i 2013.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 10,7 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Malt stående spilerekkverk.
Terrasse på 9,6 m² til inngangsparti. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Malt stående spilerekkverk.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i malte trykkimpregnerte materialer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har beleg, parkett og flis.
Vegger har malte panelplater.
Tak har malte/behandlede gipsplater.

Overflater er fra 2011.
Noe slitasje på stuegulv ansees som normalt etter 14 års bruk. Gulv kan slipes ned og lakkes om ønskelig.

Årstall: 2011

Kilde: Kontaktperson

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv av betong på grusmasser.
Retningavvik er kontrollert på kjøkken og i stue. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 7 mm - normalt iht. alder.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- 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.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte fyllingsdører.
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

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2011.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2011

Kilde: Kontaktperson

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er malte panelplater over sokkelflis på vegg. Malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse. Synlig mansjett i sluk.



1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder overskap med glatte fronter og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er 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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra inspeksjonsluke uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2011.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.
Ifølge kontaktperson er 4 fliser under toalettet skiftet grunnet endring av toalett fra spyl/føn til tradisjonell gulvmontert toalett.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2011

Kilde: Kontaktperson

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

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

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.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Målt 20 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse. Synlig mansjett i sluk.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjnise og elektrisk håndklettørker.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

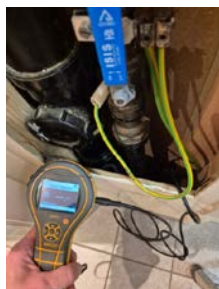
Det er avtrekk i tak og tilluft under dør.

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

Fuktmåling er foretatt fra inspeksjonsluke på vaskerom uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med rette profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Tilstandsrapport

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

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

Komfyrvakt montert.

Årstall: 2011

Kilde: Kontaktperson

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut vegg.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2011

Kilde: Kontaktperson

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på vegg i vaskerom.

Stoppekran plassert i vaskerom.

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.



TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.

Stakeluke på vaskerom.

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

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg. Avtrekk fra vaskerom, bad og kjøkken.

TG IIJ Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm.

Termostatstyrte varmekabler i entré/gang, kjøkken, vaskerom og bad.

Termostatstyrt varmefolie i stue.

Tilstandsrapport

Veggmontert panelovn på soverom.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Årstall: 2011

Kilde: Kontaktperson

TE 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter, plassert på vaskerom.

Årstall: 2011

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 entré.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Innvendig helt nytt el-anlegg i 2011. Ukjent når inntakssikring ble skiftet.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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?

Tilstandsrapport

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 EI-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker.



Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent/udokumentert byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

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

Tilstandsrapport

Taknedløp er ført til oppstikkende drensrør og ut til bakken.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt gulv på mark er trolig utført i henhold til gjeldende byggeforskrifter/bestemmelser.
Ingen setning registrert.

TG 0 Terrengforhold

Tomten har noe fall bort fra bygningsmassen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ikke dokumentert. Uten noen annen informasjon legges det til grunn at rørene er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

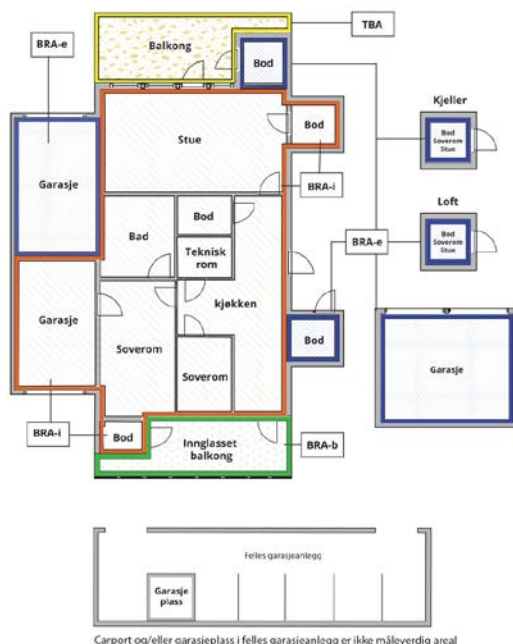
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	68	6		74	20
Loft					
SUM	68	6			20
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Bod, Gang, Kjøkken, Vaskerom, Stue, Soverom, Bad	Sportsbod	
Loft			

Kommentar

Areal 1. etg.
Entré: 2,9 m²
Bod: 3 m²
Gang: 4 m²
Kjøkken: 9,2 m²
Vaskerom: 4 m²
Stue: 22 m²
Soverom: 11,9 m²
Bad: 6,6 m²
Sportsbod: 6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I godkjente tegninger er det tegnet inn bod der det i dag er etablert vaskerom. Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne bruksendringen er søkt om eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel (som bod) til hoveddel (som vaskerom, bad, soverom m.m.) er meldepliktig etter plan- og bygningsloven, og kan kreve dokumentasjon på blant annet ventilasjon, fuktsikring og rømningsforhold.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	64	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Thomas Tuft (sønn)	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	558	26		0	1856.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skåumsletta 11 C

Hjemmelshaver

Stokke Trygdeboliger Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STOKKE TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG	963939973			Olaussen Sølvi Irene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

51

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.04.1977		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.06.1979	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 05.06.1979.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	04.06.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	
2	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SJ4829>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250072	

Selger 1 navn
Thomas Tuft

Gateadresse	
Skåumsletta 11C	

Poststed	Postnr
STOKKE	3160

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1311250072

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Før salg er spyl/tørk toalett byttet ut med ordinært toalett. Dermed er 4 fliser byttet etter egeninnsats etter beste evne
Arbeid utført av	Eriksen & Welmer Mur og flis AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Badet ble totalrenovert
-------------	-------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt av rør ble byttet ut under oppgraderingen i 2011.
Arbeid utført av	Nøtterøy rørservice

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250072

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Maling og utførte arbeider som bytte av kledning
Arbeid utført av	Enger malerfirma og Stokke eiendoms rehab

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250072

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250072

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Tuft	ae4ec4b9b3e26f3c1eebe e6c2dc311a83ea4efbf	04.06.2025 08:21:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1311250072

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Skåumsletta 11C - Nabolaget Fossnes - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Skåum Linje 129, N130	2 min 0.2 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	13 min 8.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	17 min

Skoler

Vennerød skole (1-7 kl.) 108 elever, 7 klasser	13 min 1.2 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	10 min 7.5 km
Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 28 klasser	13 min 8.3 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	10 min 6.6 km
Wang Toppidrett Tønsberg	16 min

«Rolig. Nær skole, barnehage og turområde.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

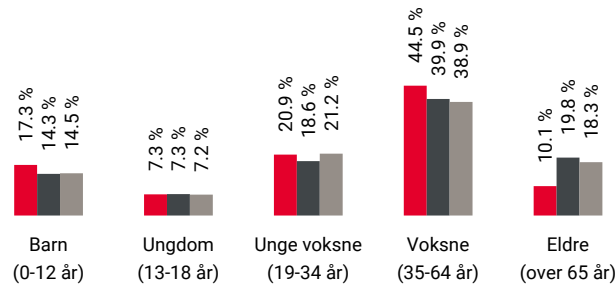
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 63/100

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	20 min 1.8 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	8 min 6.1 km
Semsbyen barnehage (1-5 år) 37 barn	9 min 6.7 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	9 min
Coop Extra Semsbyen PostNord	9 min 8.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport



Pikåsen Nærmiljøanlegg

4 min

Ballspill

0.4 km



Arnadal idrettsanlegg

7 min

Ballspill, fotball, sandvolleyball

0.6 km



Sporty24 Sem

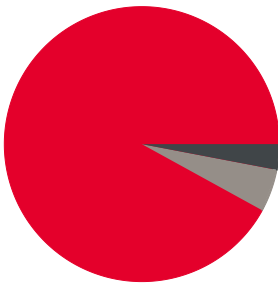
8 min



Treningssenteret Andebu

10 min

Boligmasse



92% enebolig
3% blokk
5% annet

Varer/Tjenester



Andebu Senter

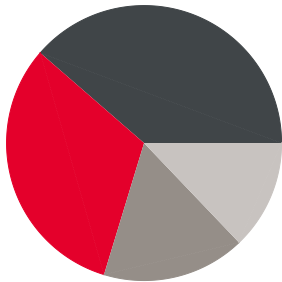
10 min



Vitusapotek Sem

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
39% 6-12 år
17% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

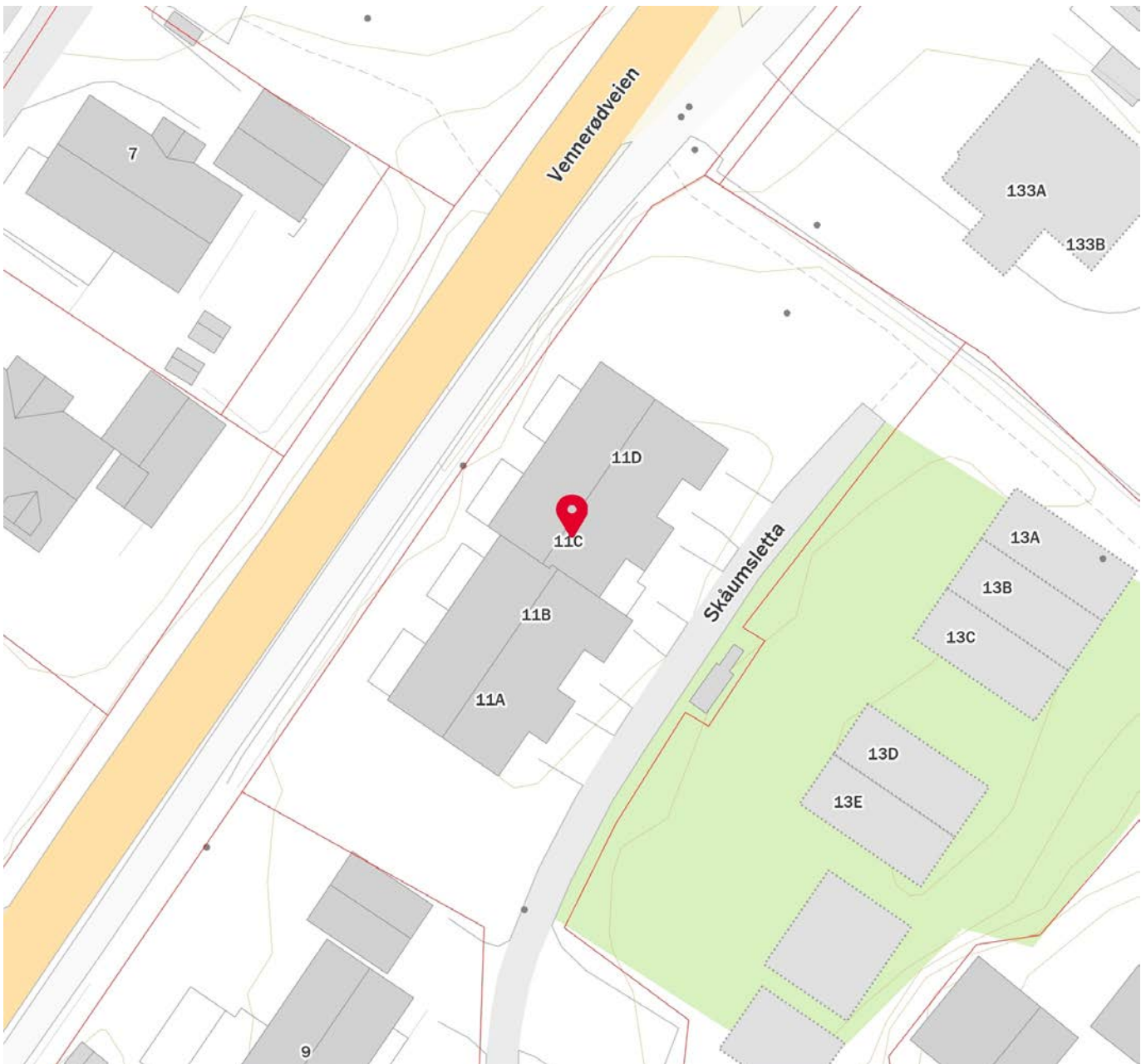
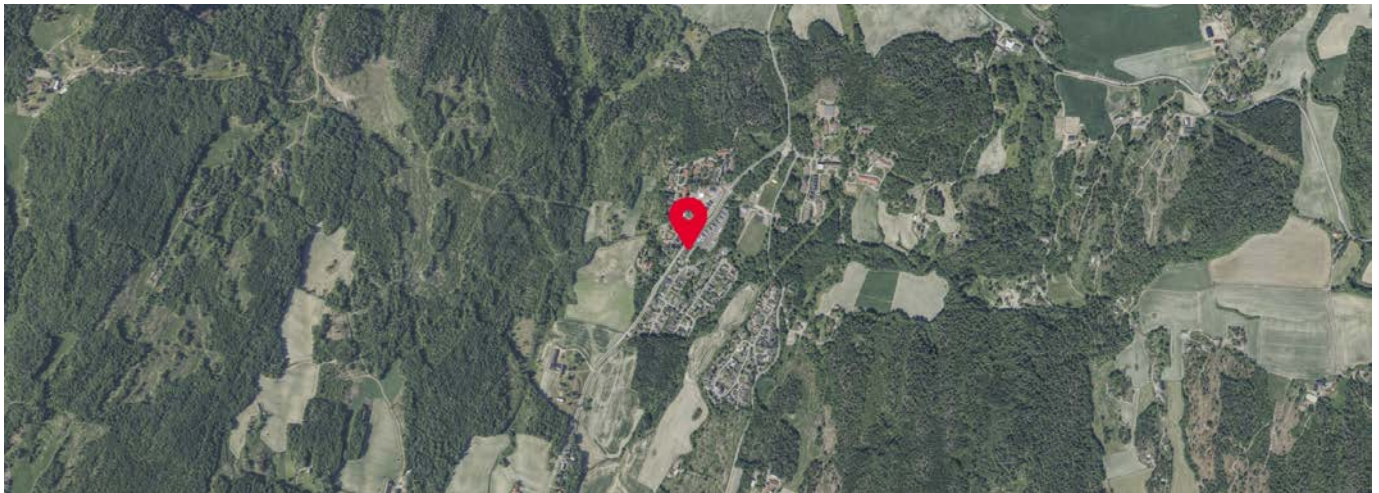
Fossnes

Sandefjord kommune

Norge

Sivilstand

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





**HUSORDENSREGLER
FOR
A/L STOKKE TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG**

BORETTSLAGET BESTÅR AV FIRE AVDELINGER:

**ÅSLY
PRESTEGÅRDSKOGEN
VEAR OG SKÅUM
ENGVEIENSENTERET**

Husordensreglene er vedtatt i styremøte i Stokke trygdeboliger borettslag januar 2006, med endring i styremøte november 2013, april 2014 og mai 2022.

**VI KAN ALLE BIDRA TIL Å SKAPE
ET HYGGELIG OG GODT BOMILJØ!**



LA HEFTET FØLGE LEILIGHETEN

For alle fire avdelingene i borettslaget gjelder:

Hver enkelt leieboer kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at leiligheten og tilliggende bruksområde ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husorden innebærer ikke bare plikter. Den skal først og fremst sikre leieboeren orden, ro og hygge i og rundt hjemmene.

RO OG ORDEN:

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 må TV, radio, stereoanlegg og andre støykilder dempes slik at en i den tiden unngår å forstyrre naboen. At det på annen måte også ellers i døgnet tas hensyn til andre, er en selvfølge.

Klesvask må taes inn for helgen lørdags ettermiddag og klesvask ute på helligdager må ikke forekomme.

Det henstilles til ikke å mate fugler, grunnet mus/rotter.

VAKTMESTER:

Alle lagets fire avdelinger har avtale med vaktmester Henrik Erichsen angående vaktmestertjenester for å utføre borettslagets vedlikeholdsplikt.

Vaktmesterens arbeidsområde delegeres av styret i borettslaget.

ANDELSEIERS VEDLIKEHOLDSANSVAR:

Alle rom må være så pass oppvarmet at vannet i ledningen ikke fryser.

Skader på rør og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming og lignende er beboerne ansvarlig for.

Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i toalett, vasker eller sluk. Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettene. Tilstopping som skyldes at det er kastet andre ting, kan medføre store unødvendige utgifter. I påviselige tilfeller kan slike utgifter bli belastet den enkelte leieboer.

Se også lagets vedtekter (vedtatt på generalforsamling 2005) om andelseiers ansvar for vedlikehold og utskifting.

Eventuell bytting av lås må bekostes av andelseier selv. Gamle nøkler er ikke lenger tilgjengelig.

PARKERING:

Parkering må bare skje på oppmerkede plasser eller i garasje for de som disponerer det. Garasjedøren må alltid være lukket og låst.

DYREHOLD:

Det er ikke tillatt å holde katt eller hund i laget. Engveiensenteret egner seg spesielt dårlig til slikt dyrehold. Man kan allikevel søke styret, en eventuell godkjenning vil allikevel betinge skriftlig samtykke fra nærmeste naboer eller de med samme inngang for Engveiens del. Søknad om dyrehold på Engveiensenteret kan ikke forventes imøtekommet.

LEVEGGER OG MARKISER:

Det er ikke tillatt å montere ekstra leegger, telt eller markiser på terrasser uten godkjenning fra styret. Dersom ekstra leegger godkjennes av styret må Andelseier selv holde dem vedlike. Markiser bør være like i farge og utseende som øvrige boliger i samme rekke. Blir ikke eventuelle installasjoner brukt til sitt formål på to år må de fjernes.

BRUK AV UTVENDIGE FELLESAREALER:

All beplantning eller annen bruk i form av faste konstruksjoner på utvendig fellesarealer skal godkjennes av styret.

Grovavfall som møbler, hvitevarer, paller etc må ikke lagres utvendig, men må fjernes innen 10 dager.

Dersom dette ikke blir gjort vil borettslaget rydde på andelseiers regning.

FELLESROM OG FELLESVASKERI FOR BEBOERE I BORETTSLAGET:

Se egne regler under Engveien.

Stuer og soverom kan brukes til f.eks. gjester av beboere i alle våre lag. Booking skjer på Engveien. Se fellesrom Engveien nedenfor.

FOR ENGVEIENSENTERET GJELDER I TILLEGG:

VAKTMESTER:

Engveiensenteret har avtale om vaktmestertjenester fra vaktmester Henrik Erichsen. Denne tjenesten er primært beregnet å utføre borettslagets vedlikeholdsplikter. (Se vedtektene § 5). For tjenester på Engveien er det laget egen instruks. Sandefjord kommune har avtale om å benytte tjenesten for et visst antall timer og definerte arbeidsoppgaver for de områder de leier av borettslaget. Det er styret i borettslaget som er oppdragsgiver for vaktmester. Den enkelte beboer kan ikke benytte denne tjenesten til private oppdrag i arbeidstiden.

LÅSERUTINER:

Ytterdørene skal være låst fra kl 1600 når senterets lokaler ikke er i bruk. Sideutgangene skal alltid være låst. Det er hver enkelts ansvar å låse etter seg utover åpningstiden.

FELLESROM:

I 2. og 3. etasje er det felles oppholdsrom for andelseierne og leieboerne i borettslaget. Ønsker man å benytte disse til små private møter etc. avtales dette med resepsjonen på Engveiensenteret. Rommene er disponible som dagligstue for alle andelseiere i lagets fire avdelinger. Styret i Stokke trygdeboliger borettslag har fortrinnsrett til sine styremøter som avtales med resepsjonen.

TORGET OG KAFETERIAEN SAMT RESEPSJONEN:

Dette er utleid av borettslaget til Sandefjord kommune som har ansatt egen senterleder til å drifte dette.

FELLESOMRÅDER, BODER OG VASKERI

Oppbevaring av eiendeler i oppgangene og korridorene er ikke tillatt. Sykler og andre tekniske hjelpemidler plasseres på tilvist plass.

Risting av tepper fra balkong og vinduer samt lufting gjennom felles ganger må ikke forekomme.

I kjelleren er det en bod til hver leilighet. Boden er merket med samme nummer som leiligheten.

Engveien senter har felles vaskerom med to vaskemaskiner, tørketrommel og ruller.

Styret i borettslaget skal godkjenne bruk av andre enn beboere i borettslaget.

Brukere noterer på liste i vaskerommet når de ønsker å vaske.

Maskinene kan benyttes mellom kl. 08.00 og kl. 21.00.

SØPPEL:

Det er innført nye kildesorteringsrutiner i Sandefjord kommune og gjeldende regler må til enhver tid følges.

Det er plassert containere i 2., 3. og 4. etasje beregnet til bioavfall, restavfall, papir, glass, metall samt plastsekk for plastavfall.

Bioavfall (alt som kan bli til jord) legges i tildelte bioposer og legges i beholder med brunt lokk.

Restavfall legges i plastposer før de kastes i container med grønt lokk. Korrekt innpakket kan det også kastes i sjakten som finnes i 2. og 3. etasje på østsiden.

Papir / papp legges i container med blått lokk.

(Glass, skarpe gjenstander og større ting for eksempel pappesker, settes utenfor avfallsrommet og blir fjernet av vaktmesteren.)

Avfall som har, eller kan få sterk lukt, bør pakkes ekstra godt inn og legges i en i gjenknyttet plastpose før det kastes.

KJØKKENVENTILATOR: VIKTIG

Når kjøkkenventilatoren ikke er i bruk skal denne slås av. Dersom alle viftene er i bruk samtidig, vil effekten bli vesentlig redusert. Ved tilberedning av mat **MÅ** viften benyttes for å unngå at brannalarmen utløses. Den enkelte kan bli holdt ansvarlig for kostnaden ved falsk alarm hvis dette skyldes at viften ikke er benyttet.

BRANN

Bygningen har automatisk brannvarslingsanlegg med detektorer i alle leiligheter og ganger / fellesrom. I tilfelle brann må ikke heisen benyttes!

Hver leilighet er konstruert som en branncelle. Ved alarm / brann skal hver enkelt lukke dører og vinduer og forholde seg i ro i leiligheten til unnsetning kommer.

Alle leiligheter i A og B har sprinkleranlegg.

DYREHOLD

Se generelle regler for borettslaget

Info om brannvarsling montert i din leilighet.

Gjelder Huslyveien, Peer Gynts vei, Skåumsletta og Liaveien

De fleste mennesker som omkommer i brann befinner seg hjemme. Derfor er det skjerpet kravet til brannvarsling. Røykdetektering i boligkompleks skal dekke områdene: kjøkken, stue og soverom. I dag er ofte soverom/barnerom utstyrt med TV, PlayStation, mobilladere, PC, "padder" o.l. De er alle potensielle brannfeller som produserer varme og bør derfor ikke tildekkes.

NB! ved steking/ koking må kjøkkenvifte benyttes. Alarm skal ikke utløses ved normal matlagning. Ved matlagning med mye røykos kan man med fordel lufte.

Røykdetektoren

IQ8Quad O2 T – Eliminerer uønskede alarmer.

Ved bruk av våre multikriteriedetektorer erfarer vi svært få feilalarmer. Røykdetektor er i stand til å skille mellom feilalarmfenomener som støv, damp og sigarettøyk, samtidig som den raskt vil detektere et reelt branntilløp.

Røykdetektor på loft er montert med signallampe i leilighet. Signallampe i leilighet vil lyse når detektor på loft er utløst.

Blinklampe i leilighet vil blinke når brannvarsling er utløst.

Lampen er godkjent ihht EN54-23.



Avstillingspanel

Ved uønsket utløst brannalarm:

1: Trykk og hold (5sek) RØD knapp. Dette stopper alarmen

2: Luft ut eventuell røyk

3: Trykk og hold (5sek) GRØNN knapp. Dette tilbakestiller brannsentralen

(Utføres innen 3 minutter)

Dersom forsinkelsen går ut eller fler detektorer går i alarm ved stor røykutvikling, blokkeres avstillingspanelet og alarmen går videre til utrykning

Ved feilalarm ring Team Security 815 48 700

VED BRANN RING 110



**VEDTEKTER
FOR
STOKKE TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG**
org. nr: 963 939 973

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.10.1992, 17.06.2005, 06.05.2010, 28.05.15, 10.05.17, 18.06.20, 08.06.22, 08.06.23 sist endret på generalforsamling 07.06.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Stokke Trygdeboliger borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sandefjord kommune og har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- - ett hundre kroner.

(2) Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Sandefjord kommune kan i tillegg eie inntil 20% av andelene, for fremleie av de tilhørende leiligheter til personer som oppebærer trygd eller pensjon. Ved innføringen av denne regel etter borettslagslovens §4-3 eier Sandefjord kommune flere andeler. De er ikke pliktig å selge seg ned, men kan heller ikke kjøpe seg opp før de er under totalt 30%.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(6) Bare personer som oppebærer trygd etter folketrygden kan være andelseiere. Enhver andelseier må være godkjent av styret. Enhver andelseier må ha hatt folkeregistrert adresse i Sandefjord kommune de siste to årene, med unntak av andelene 41 til 48 hvor man også kan ha hatt folkeregistrert adresse i Tønsberg

kommune de siste to år. Styret har mulighet til å fravike disse reglene i særskilte tilfeller. Nødvendig dokumentasjon som viser at kjøper er trygdet etter folketrygden skal fremvises. Dog kan ved andelseiers død gjenlevende ektefelle overta andelen uten kommunens samtykke.

(7) Omsorgsboligene fom andel nr 89 tom andel nr 117 skal tildeles av Sandefjord kommune til personer som pga alder (pensjonist), funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en slik bolig. Under forutsetning av disse kriteriene går intern forkjøpsrett først, så OBOS-medlemskapet.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(6) Innskudd for andelene fom 89 tom 117 kan kun reguleres iht konsumprisindeksen samt påkostninger iht tilstandsrapport utført av boligbyggelaget. Regulering utover dette må godkjennes av formannskapet i Sandefjord kommune.

3. Forkjøpsrett

3-1 1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

(3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen

annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på [OBOS.no/forkjøp](https://obos.no/forkjop).

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Andelseierens plikter omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekt og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap, herunder forsikrings egenandel, som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, *inntakssikringer*, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av glassruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmvannsbereder, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Sandefjord kommune har rett til å oppnevne leder og to styremedlemmer. Disse blir oppnevnt hvert fjerde år umiddelbart etter kommunevalget. Generalforsamlingen velger øvrige styremedlemmer med vara. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Alle fullmakter til generalforsamlingen skal gis skriftlig.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 innhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato







**FORSLAG TIL BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR FOSSNES SENTER OG PIKÅSEN I STOKKE KOMMUNE.**

Forslag til reguleringsplan er datert 23.11.1999 m/ siste revisjonsdato 20.08.2001.

§1

Generelt.

Disse bestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense (kraftig stiplet linje) på reguleringsplan.

Området reguleres i henhold til § 25 i plan- og bygningsloven til følgende formål:

- Byggeområde for boliger (§25.1,1): eksisterende og nye boliger,
- Byggeområde for blandet formål (§25.1,1): senterområde,
- Byggeområde for almennyttig formål (§25.1,1): privat skole med boliger,
- Offentlig trafikkområde (25.1,3): kjøreveier og gater, gang/ sykkelstier, kombinert veiformål/vegetasjonsområde,
- Offentlige friområder (§25.1,4): anlegg for idrett, lek og turstier, kultursti,
- Fareområder (25.1,5): høyspenningsanlegg/ luftstrekk,
- Spesialområder (§25.1,6): parkbelter/ vegetasjonsbufferoner, private veier, privat park, områder for kommunaltekniske anlegg,
- Fellesområder (§25.1,7): felles lekearealer og felles avkjørselsveier.

§2

Felles bestemmelser.

1 Plankrav:

1.0. Forholdet til kommuneplanens arealdel.

Utbyggingsvilkår som er nedfelt i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel skal også gjelde innenfor det regulerte område.

Kommunestyret kan gjøre vedtak om utbyggingstakt samt sette øvrige premisser for utbygging, alternativt kan det inngås utbyggingsavtale med den enkelte grunneier.

1.1. Bebyggelsesplan.

For byggeområdene B5, S1 - S3 kreves utarbeidet bebyggelsesplan for byggeområder inklusive fellesområder.

Bebyggelses- eller tomtedelingsplan skal vise:

- plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangsparti.
- bebyggelsens høyde og møneretning,
- avgrensning av tomter og fellesarealer,
- lekearealer, parkeringsplasser og annen disponering av ubebygde deler av private arealer og fellesarealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmur med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak, eksisterende trær som skal bevares,
- områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen.
- støyskjerming (der reguleringsplanen krever dette).



Som bilag til bebyggelsesplan skal det vedlegges plan i målestokk 1:500 for fellesareal.

Denne skal vise terrengplanering, skjæringer/ fyllinger med beskrivelse av behandling.

På bilag til plan skal det framgå eventuelt etappevis opparbeidelse av fellesarealer.

Som bilag til plan skal også foreligge retningslinjer for *stedsforming*; formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap.

Bilag til plan skal redegjøre for hvordan krav i retningslinjene oppfylles.

Som bilag til plan skal også foreligge retningslinjer for *bærekraftig tettstedsutvikling*; prinsippene bak LA21, sikring av gode og tilstrekkelige grøntarealer samt øvrige fellesarealer, miljøaspektene ved foreslåtte tiltak, vurdering av alternative energikilder for oppvarming og energisparende tiltak.

Bilag til plan skal redegjøre for hvordan krav i disse retningslinjene oppfylles.

1.2. Tomtedelingsplan.

Før utbygging i områdene B1, B2, B3 og B4 kan igangsettes skal det foreligge en samlet tomtedelingsplan for det aktuelle området godkjent av det faste utvalg for plansaker.

For delingsplaner gjelder gjelder samme krav til innhold som for bebyggelsesplaner.

1.3. Søknad om byggetiltak.

Sammen med søknad om rammetillatelse, alternativt igangsettingstillatelse skal det fremlegges plan for den ubebyggete del av tomten i målestokk 1:500.

Av plan skal fremgå trær som skal bevares.

2. Rammer for bebyggelse.

Utbygging av byggeområdene skal følge den etappeinndeling som fremgår av denne reguleringsplan eller gjøres gjeldende via vedtak i Stokke kommune.

Rammeverk for ny bebyggelse innenfor Fossnes senter (byggeområdene S1, S2 og S3)

samt i Pikåsområdet (byggeområde B5 - fortetningsområde) skal utover det denne reguleringsplanen bestemmer etableres gjennom utarbeidelse av bebyggelsesplaner for områdene etter plan- og bygningslovens §28.2.

3. Fellesarealer.

De regulerte fellesarealer til lek, gangveier og stier samt felles adkomstveier skal være ferdig opparbeidet senest når nye bygninger skal tas i bruk.

§3

Område for boliger B1, B2, B3.

Byggeområdene B1, B2 og B3 reguleres til områder med småhusbebyggelse; primært for eneboliger. Innenfor områdene B1 - B3 kan det føres opp konsentrert småhus - bebyggelse med boliger med maks. gesimshøyde 4,0 m og med takvinkel mellom 27 og 38 grader. Maksimalt tillatt bebygget areal, BYA = 25 %.

I bebygget areal (BYA) medregnes i tillegg til selve boligen også eventuell utvendig bod og garasje/ carport.

Innenfor områdene B1 og B2 skal det etableres vegetasjonsbelte mot tilliggende skogsområder. Det skal legges spesielt vekt på at bebyggelsen i B1 og B2 ikke skal gi siluettvirkninger mot vest, nord og øst.

§4

Område for boliger B4.

Maksimalt tillatt bebygget areal, BYA = 25 %. I bebygget areal (BYA) medregnes i tillegg til selve boligen også eventuell utvendig bod og garasje/ carport.

Innenfor område B4 tillates oppført boliger med maks. gesimshøyde 4,0 m og med takvinkel mellom 30 og 38 grader.

Det tillates kun oppført en boenhet pr.fradelt tomt.

Garasjer/ uthus kan oppføres i 1 etasje med grunnflate på maks. 49 m².

Garasjenes form, materialvalg og fargee skal tilpasses bolighuset.

Støyskjermingstiltak langs Fv 560 skal være gjennomført før boligene tas i bruk.

§5

Område for boliger B5 (fortetningsområde).

Ny bebyggelse i Pikåsenområdet skal tilpasses bebyggelsen i området forøvrig m.h.t. takform, materialbruk og farger. Maksimalt tillatt bebygget areal, BYA = 25 %.

Nye bygninger skal ha saltak eller pulttak med takvinkel mellom 27 og 38 grader.

I området kan oppføres bolighus inntil 2 etasjer med maks. gesimshøyde 5,5 m og mønehøyde maks. 8,5 m. Det tillates oppført eneboliger, kjedete boliger, flerfamilieboliger og hybelbygg. Boliger skal plasseres innenfor byggegrense.

Byggegrense mot fylkesvei 560 er min. 15 m målt fra veimidte.

Garasjer/ uthus kan oppføres i 1 etasje med grunnflate på maks. 49 m².

Garasjenes form, materialvalg og fargee skal tilpasses bolighuset.

Ved oppføring av nye boliger eller ved gjenoppbygging av eksisterende bolig innen dette område skal boligene sikres mot sjenerende veitrafikkstøy. Fasade- og vinduskonstruksjon samt ventilasjonsanlegg skal oppfylle Miljøverndepartementets krav til tilfredsstillende innendørs støynivå (30dBA). Private leke- og uteoppholdsarealer skal oppfylle departementets krav til tilfredsstillende utendørs støynivå (55dBA).

Jfr. retningslinjene TA-506 og T-8/79. Støymålinger eller beregninger skal være utført før igangsettingstillatelse gis. Eventuelle tiltak for å skjerme uteplasser og oppholdsrom skal beskrives og dokumenteres i søknad om igangsettingstillatelse.

§6

Område for almenntilgjengelig formål.

I område A kan det etableres og bygges ut privat skole, internat med tilhørende anlegg samt to frittliggende bolighus for tilknyttet personale. Ny bebyggelse og tilbygg til eksisterende bygninger kan oppføres med maks. gesimshøyde 5,5 m og mønehøyde maks. 8,5 m.

2 stk. nye personalboliger kan oppføres med maks. gesimshøyde 4,0 m og med takvinkel mellom 30 og 35 grader. Maksimalt tillatt bebygget areal, BYA = 20 %.

§7

Område for blandet formål; S1, S2, S3.

Innenfor områdene kan det etableres og bygges ut bygninger med tilhørende anlegg for boliger, mindre produksjonsbedrifter/ verksteder, kontorer, servering- og overnatting, kurs- og konferansevirksomhet, salgslokaler m.m. Innenfor områdene S1 og S2 kan det oppføres bygninger i 2 etasjer samt innredet loft. Innenfor område S3 kan det oppføres bygninger inntil 3 etasjer. Det skal legges vekt på å fastsette byggehøyder i bebyggelsesplan. Stor vekt skal legges på å dimensjonere bebyggelsen til et lett tettstedspreget. Innenfor reguleringsplanområdet skal det etableres vegetasjonsbelte/ buffersone med bredde minst 8,0 m mot tilgrensende områder som vist på reguleringsplan. Vegetasjonsbelter tillates ikke benyttet som lagringsplass. Det tillates kun felling av trær og rydding av vegetasjon etter skjøtselsplan godkjent av kommunen.

§8

Landskap og vegetasjon.

8.1 Fellesområder.

8.1.1. Felles adkomstveier.

Felles adkomstveier skal brukes som felles adkomst til boligene innenfor de respektive byggeområdene. Felles adkomstveier med regulert bredde 5,0 m skal ha asfaltert eller

gruset veibredde min. 3,0 m.

Felles areal for avfallshåndtering (miljøstasjon) skal inngå i fellesområder.

Gatelys og skilt skal oppsettes samtidig med opparbeidelse av felles vei.

8.1.2. Felles leke- og rekreasjonsområder.

Fellesområder FL1, FL2 og FL3 inklusive tur- og gangstier.

Innenfor områdene FL1, FL2 og FL3 tillates det opparbeidelse av lekeplasser og andre samlingsplasser med tilhørende installasjoner.

8.2 Spesialområde - parkbelter/ buffersoner.

Innenfor buffersonene tillates ikke felling av trær eller annen vegetasjon uten forutgående avtale med kommunen eller etter godkjent skjøtselsplan. Det tillates ikke lagring eller annen bruk av buffersoner.

8.3 Spesialområde - private veier.

Planlagt ny adkomstvei gjennom område FL2 til kommunalt renseanlegg samt adkomstvei til område A (bibelskolen) reguleres til private veier.

8.4 Spesialområde - privat park.

Område for planlagt rekreasjon inklusive damanlegg. Området skal være allment tilgjengelig og for allmen bruk.

8.5 Spesialområde - områder for kommunaltekniske anlegg.

Innenfor reguleringsplanområdet avsettes området rundt høydebasseng i Pikåsen, kloakkrenseanlegg ved Fossnesbekken samt pumpestasjon for brønnvann ved Fv 560 og begrenset areal nord for FL2 til kommunaltekniske anlegg. Det bør vurderes i arbeid med bebyggelsesplan(er) for senterområdene om det skal avsettes mere areal til renseanlegg, eventuelt om det bør utarbeides egen plan for området. Innenfor bebyggelsesplan bør det også vurderes om pumpebrønner for drikkevanns - reserver skal flyttes, eventuelt om det bør etableres nye brønner.

8.6 Friområde F1.

Friområde F1 omfatter området mellom kommunal vei og fylkesvei 560 og skal benyttes til idrettsaktiviteter og lek. Det tillates opparbeidet parkeringsplasser mot kommunal vei. Innenfor området tillates oppført bygninger kun for bruk til idrettsformål (f. eks. garderobebygg/ klubbhus, idrettshall). Før eventuell ny bebyggelse innen området kan oppføres kan planutvalget forlange utarbeidet bebyggelsesplan.

8.7 Friområde F2.

Friområde F2 skal benyttes til rekreasjonsområde. Det tillates opparbeidet turveier og turstier med lysanlegg. Innenfor området tillates også oppført faste installasjoner tilknyttet planlagt kultursti. § 50 i skogbruksloven skal gjelde for området.

§9**Offentlige trafikkområder.**

Offentlige kjøreveier, gang- og sykkelveier samt områder for kombinert veiformål og vegetasjonsbelter.

Pikåsveien samt rundsløyfer innenfor senterområdene reguleres til offentlig kjørevei. Pikåsveien reguleres til kjørevei med regulert bredde 6,0 m og asfaltert bredde min. 4,0 m. Ny avkjørsel fra fylkesvei 560 via rundkjøring reguleres med bredde 8,0 og asfaltert bredde 5,0 m. Denne avkjørsel er tenkt som hovedadkomst til Stubberødåsen. Adkomstveier til Fossnes senter via nye rundkjørsler fra kommunal vei reguleres som tofeltsveier med regulert bredde 8,0 m og asfaltert bredde 5,0 m. Innenfor området Fossnes senter reguleres hovedveier til enfeltsveier med regulert bredde 6,0 m og asfaltert kjørebane 3,0 m med tosidig fortau med bredde 1,5 m. Regulert kjøreretning som vist på plankart.

Langs fylkesvei 560 reguleres det gang- og sykkelvei med opparbeidet bredde 3,0 m.
Gang- og sykkelvei skal krysse kommunal vei og ledes inn på senterområdet.
Gang- og sykkelvei reguleres innenfor senterområde S2 med opparbeidet bredde 3,0m.

§10

Fareområder

Klausulerte byggeforbudsområder - korridorer med høyspente luftstrekk.

Arkitekthuset Tønsberg,
v/ Espen Ramstad.
Dato: 23.11.1999.
Revidert sist 20.08.2001.



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 29.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	558	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skåumsletta 11C, 3160 STOKKE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	297 m ²	
	KPHensynsonenavn	H210	
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442	
	Delareal	1 857 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	655 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	

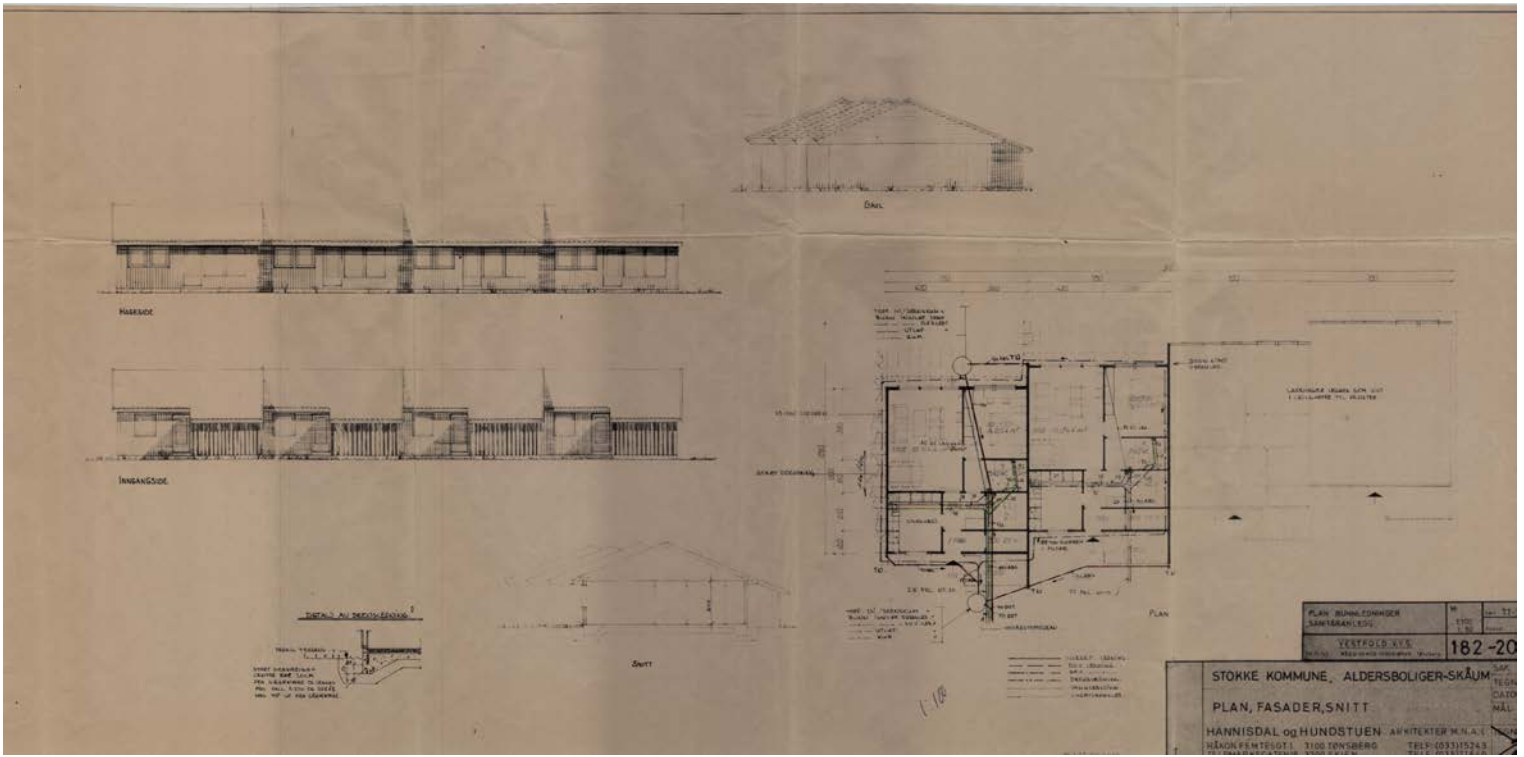
Reguleringsplaner

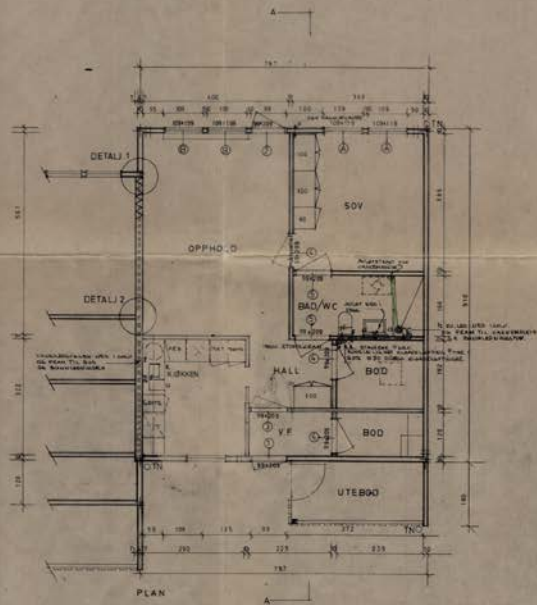
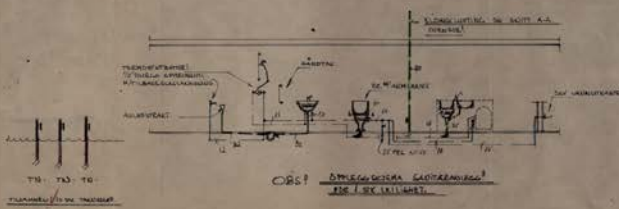
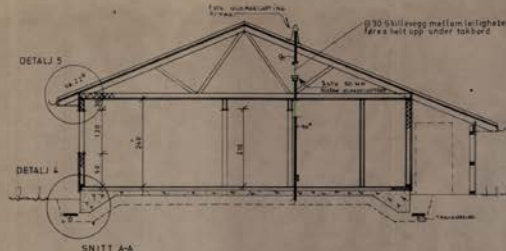
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20020023E4		
Navn	Fossnes senter og pikåsen B4		
Plantype	Mindre reguleringsendring		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	30.05.2024		
Delarealer	Delareal	218 m ²	
	RPHensynsonenavn	H140_1	
	RPSikring	Frisikt	
	Delareal	217 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse	
	Feltnavn	B	

Id	20070016		
Navn	Fossnes-Vennerød		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	05.11.2007		
Bestemmelser	https://kart14.nois.no/stokkeplandok/0720_1129%20Kart.pdf		
	https://kart14.nois.no/stokkeplandok/0720_1129%20Tegnforklaring.pdf		
	https://kart14.nois.no/stokkeplandok/0720_1129%20Bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	45 m ²	
	Formål	Annen veigrunn	
	Delareal	11 m ²	
	Formål	Gang-/sykkelvei	

Id	20020023		
Navn	Fossnes senter og Pikås		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	24.09.2001		
Bestemmelser	https://kart14.nois.no/stokkeplandok/0720_1112%20Bestemmelser.pdf		
	https://kart14.nois.no/stokkeplandok/0720_1112%20Tegnforklaring.pdf		
	https://kart14.nois.no/stokkeplandok/0720_1112%20Kart.pdf		
Delarealer	Delareal	76 m ²	
	Formål	Gang-/sykkelvei	
	Delareal	77 m ²	
	Formål	Kjørevei	





STOKKE KOMMUNE, ALDERSBOLIGER-SKÅUM		182-208
PLAN-SNITT		
HANNISDAL og HUNOSTUEN		ARKITEKTER M.N.R.L. TRONHEIM
HÅNDFERTIGT 1. 2100 TØNSBERG		TELF. 033115243
TELF. 033115243		TELF. 033115243



**SANDEFJORD
KOMMUNE**

Seksjon:	Klima-, byggesak og arealforvaltning
Saksbehandler:	Cecilie Fjeldvik
Arkivsak:	23/23534
Arkivkode:	611 L13 – gbnr 558/82-86
Planid:	20020023E4

Reguleringsbestemmelser til endring av reguleringsplan for Vennerødveien 133–153 GBNR. 558/82-86

Felles bestemmelser for området B4

BYA

I bebygget areal (BYA) medregnes i tillegg til selve boligene også utvendige boder, carporter og parkeringsdekning ifølge kommuneplanens bestemmelser.

Høyder

Innenfor området B4 tillates oppført boliger med maks. gesimshøyde 8,0 m og maks. mønehøyde 9,0 m ifølge kommuneplanens bestemmelser. Carporter og boder skal ha maks. gesimshøyde 3,0 m og maks. mønehøyde 4,0 m.

Antall BE

Det tillates maks. antall på 17 boenheter i planområdet.

Plassering

Boligene skal plasseres innenfor byggegrensene vist i plankart. Boligbebyggelse skal ha minimum 4,0 m avstand til eiendomsgrense mot privat vei, og minimum 5,0 m avstand til eiendomsgrense mot lekeområdet (f_LEK). Mindre tiltak, som carporter og boder, skal ha minimum avstand 1,0 m til eiendomsgrense mot privat vei. Mindre tiltak, som carporter og boder, innenfor B4-2 skal ha minimum avstand 2,0 m til eiendomsgrense mot lekeområdet (f_LEK). Oppførte boliger og boder innenfor B4-1 tillates som oppført.

Parkering

Det skal opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet. Det skal opparbeides minimum 2 sykkeloppstillingsplasser per boenhet. Plassering og antall plasser skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

Kulturarv

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

Bestemmelser for enkelte områder

B4-1 (sosi 1111)

Området B4-1 er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.
Maksimalt tillatt bebygget areal (BYA) for B4-1 er = 35%.

B4-2 (sosi 1111)

Området B4-2 er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.
Maksimalt tillatt bebygget areal (BYA) for B4-2 er = 35%.

B (sosi 1111)

Området B er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, i forbindelse med areal for friskt.

f_RA (sosi 1550)

Området f_RA er regulert til felles renovasjonsanlegg for boligene innenfor hele område (B4-1 og B4-2). Det er tillatt skjermvegger og tak.
Området eies, brukes og vedlikeholdes av alle eiere i planområdet.

f_LEK (sosi 1610)

Området f_LEK er regulert til felles lekeplass for alle boliger i området. Området eies, brukes og vedlikeholdes av alle eiere i planområdet. f_LEK skal opparbeides som lekeplass og skal:

- Inneholde minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet (for eksempel huske, vippe, klatre- og sandaktivitet)
- Ha minst ett apparat som er funksjonsåpent
- Ha gode møteplasser med møblering

KV (sosi 2011)

Området o_KV er regulert til offentlig kjørevei.
Området f_KV er regulert til felles privat kjørevei. f_KV eies, brukes og vedlikeholdes av alle eiere i planområdet.

o_GS (sosi 2015)

Områdene o_GS er regulert til offentlig gang- og sykkelvei.

AVG (sosi 2019)

Områdene o_AVG er regulert til offentlig areal for annen veigrunn – grøntareal.
Områdene f_AVG er regulert til felles privat areal for annen veigrunn – grøntareal.
Området eies, brukes og vedlikeholdes av alle eiere i planområdet.

f_P (sosi 2080)

Områdene f_P1 og f_P2 er regulert til felles privat parkering, det er tillatt parkeringsplasser på bakken eller parkeringsanlegg /carport. Området eies, brukes og vedlikeholdes av alle eiere i planområdet.

f_BG (sosi 3002)

Området f_BG er regulert til felles blå/grønnstruktur.

f_TV (sosi 3031)

Området f_TV er regulert til felles tursti.

Hensiktssoner

H_140

Sonene H_140 er regulert til frisikt. I områder regulert som frisiktsoner ved vei og gang- og sykkelvei skal det være fri sikt i en høyde over 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Høydebegrensningene gjelder også for eventuelle støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates dersom disse ikke er til hinder for fri sikt.

Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse

Skole

Boligbygging kan ikke settes i gang før det etter kommunens vurdering er tilstrekkelig skolekapasitet.

Sikring

Sikringssoner for frisikt må være tilfredsstillende ivarettatt før det kan gis igangsettingstillatelse for boligutbygging.

Tekniske planer

Tekniske planer skal være utarbeidet og foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse for boligutbygging.

Før brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet skal f_LEK være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet skal vendehammer i tilknytning til f_KV2 være etablert.

Før ferdigattest

Støyskjermingstiltak langs Fv 560 skal være gjennomført før boligene tas i bruk.

Arealplanlegger /Planmaker

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS

Aktiv avd. Sandefjord og Andebu
v/Charlotte Skjelbred

Ordre 8561189

3168/51

04.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 29.05.2025.

Boligselskap:	3168 Stokke Trygdeboliger Borettslag
Organisasjonsnr:	963.939.973
Andelseier:	Sølvi Irene Olaussen
Leieobjektnr:	51
Adresse:	Skåumsletta 11 C, 3160 STOKKE
Andelsnummer:	51
Borettsinnskudd:	kr 24.900,—
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 561598.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Andel 41- 48 Strøm inngår i felleskostnadene uten undermåling for hver leilighet.
- Andel 49 – 52 Skåumsletta inngår strøm i felleskostnadene uten undermåling.
- Andel 89-117 Engveien er prisregulert i.h.t vedtektenes § 2-3(6) og innskudd kan kun reguleres i.h.t konsumprisindeksen samt påkostninger i.h.t tilstandsrapport utført av boligbyggelaget. Strøm inngår i husleien uten undermåling for hver leilighet. Lån nr. KOMBAS 20010126 og 2 KOMBA 20020880 er fordelt på disse andelene.
- Vi anbefaler forhåndsvarslng av disse boligene, ta kontakt med avd forkjøp for avklaring av den interne forkjøpsretten. Vi anbefaler at selger/megler distribuerer rundskriv og legger i hver postkasse i tillegg til å bruke infoskriv på oppslagstavle.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* KOMBAS-20010126	A	4.527.287,-	5 år 11 md.	2		Flyt	6,55%
* 2KOMBA-20020880	A	7.476.945,-	17 år 1 md.	2		Flyt	6,55%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.862,- pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	3.358,-	62,-	165.386,-	4.647,-

Festetomt utgjør 0 kr av boligens formuesverdi og 4 647 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
Ingen lån registrert for leilighet				

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

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

Avdragsfrihet

Datoen i denne kolonnen viser til datoen for når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen, slik at man har penger til å betale avdraget ved forfall.

Estimert endring i felleskostnader

Det gjøres oppmerksom på at estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se for øvrig egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, tjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parcellnr.)		
Skåmsletta 11		Gnr. 158, bnr. 26		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	4 stk alders- leiligheter i rekke	7/12-76	14/12-76	329/76
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Stokke kommune / Tysland	3160 Stokke			
Annsider	Adresse		Tlf.	
Hannisdal & Hundstuen	Hakon Femtesgt. 1,		3100 Tbg.	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Sverre Kamfjord	Nesbryggen,		3133 Dūken	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Fv. merknader:

Det er tidligere ikke gitt brukstillatelse.
Byggearbeidene ble igangsatt etter 6/10-78.

Sted og dato	Stempel
Stokke den 5/6-79	STOKKE KOMMUNE BYGNINGSKONTROLLEN
	Underskrift
	Olav Helms

Sendes til	
☒ Byggherre	☐ Anmelder
☒ Ansvarshavende	☐ Byggespørvevemyndighet
Tonsberg Boligbyggelag K/Wilhelmsen.	

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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 SPØPELASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skåumsletta 11C
3160 STOKKE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre