



aktiv.

Skarpeborgeveien 60, 3160 STOKKE

**Landlig og usjenert enebolig med
dobbelgarasje og stall. 8,8 mål
tomt, utsikt, vannbåren gulvvarme
og gode solforhold.**



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 7 850 000,-
Omkostn.: Kr 197 600,-
Total ink omk.: Kr 8 047 600,-
Selger: Ane Helle Fagervold
Marius Nordnes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 156/156 kvm
Tomtstr.: 8802.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 504, bnr. 14
Oppdragsnr.: 1311250044

Din nye bolig?

Velkommen til denne flotte boligen med dobbelgarasje og stall/driftsbygning, perfekt for deg som ønsker et rolig og landlig liv. Eiendommen er på hele 8,8 mål med gode muligheter for dyrehold. Boligen ligger på et høydedrag og har fantastisk utsikt over det åpne landskapet og gode solforhold. Eiendommen er usjenert og skjermet, ideell for deg som verdsetter privatliv og fredelig omgivelser. Et flott sted for deg som ønsker et aktivt landlig liv med alle fasiliteter i nærheten. Velholdt enebolig fra 2004 over 1 ½ etasje med god planløsning og vannbåren gulvvarme basert på grunnvannsvarme. Kjøkken fra 2008 med integrerte hvitevarer og bad fra hhv. 2004 og 2007.

Velkommen til visning! Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	60
Nabolagsprofil	93
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 156 m²

BRA totalt: 156 m²

TBA: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 90 m² Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Bad, Vindfang, Teknisk rom 2

2. etasje

BRA-i: 66 m² Loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

54 m²

2. etasje

6 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

På fasader mangler 2 stk vinduer ut fra opprinnelig tegning. På plantegning for 2.etg som er levert av kommunen er det 3 rom som er symbolisert med møbler for soverom. De er allikevel benevnt som stuer. Dette er åpenbart en skrivefeil fra arkitekt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8802.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opprbeidet med plen og busker. Stor flott gressplen med mye boltreplass. I enden av tomten er det satt opp lekestativ.

To av grensesidene er merket mindre nøyaktig og de to andre lite nøyaktig. Kjøper må derfor være klar over at avvik på tomtestørrelse og tomtegrensene kan forekomme.

Beliggenhet

Eiendommen ligger kun ca 1 km fra avkjøring til E-18 og Borgeskogen. Dette medfører dermed meget gode pendlermuligheter i retning Sandefjord, Larvik, og Telemark, samt retning Oslo med bare ca 1 time og 15 min i reisetid.

Eiendommen er beliggende ca. 4 km fra Stokke sentrum i Sandefjord kommune. Det er skolebussordning for elever i grunnskolen, samt nærhet til barnehager, offentlig kommunikasjon og servicetilbud. Nærliggende områder byr på lekeplass, fotballbane, idrettshall, svømmehall, samt Vestfold golfklubb med 18-hulls golfbane som ligger mellom Vear og Melsomvik. I Melsomvik finnes sjarmerende bebyggelse i smale gater, samt båthavn, sandstrender (med stupetårn) og glattskurte svaberg. Ved Vestfjorden er det også flere gode turområder. Det er ellers ca. 10 min kjøring til Vårnes badeplass og 15 min til badeplass, lekeplass og grillmuligheter i Bogen. Eiendommen har nærhet til Bokemoa, med frodig bøkeskog som innbyr til god rekreasjon. Området har kultursti, lysløype og lekeområder som gir gode turmuligheter hele året. Kommunen har ellers totalt 14 km med oppmerket kyststi, samt fin turvei gjennom hele kommunen, fra Tønsberg til Sandefjord. Vinterstid kan Storås skianlegg, ca. 5 min kjøring, by på skiglede for hele familien

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Gjennestad barnehage (1-5 år) ca. 2.8 km

Frydenberg barnehage (0-5 år) ca. 4.5 km

Naturkameratene (1-5 år) ca. 5.1 km

Skoler

Ramsum skole (1-4 kl.) ca. 3.2 km

Bokemoa skole (1-7 kl.) ca. 4.4 km

Vennerød skole (1-7 kl.) ca. 5.6 km

Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 4.2 km
Gjennestad videregående skole ca. 2.8 km
Melsom videregående skole ca. 8 km

Skolekrets

Skolekrets: Ramsum

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport

Buss: Borgeskogen (Linje 129, N130) ca. 1.8 km

Tog: Stokke stasjon (Linje RE11, RX11) ca. 4.4 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 14 min med bil

Bygningssakkyndig

Anders Auen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 2004 over 1 1/2 etasje. Utvendig er de fleste bygningsdeler fra byggeår. Forekommer i varierende grad behov for vedlikehold, utbedringer/kompletering. Det mest prekære er terrassedører som har råte, balkong som har skadet/utett sjikt og manglende snøfangere. Disse bygningsdelene e\har fått tilstandsgrad 3. Innvendig er det foretatt noe oppgradering av overflater. Badene er henholdsvis fra byggeår og 2007. Bemerkninger på begge. Kjøkkeninnredning fra 2008 med normal bruksslitasje. Boligen har vannbåren varme via grunnvannsvare. VVS og EL anlegg etter normal standard for byggeåret. Ut fra observasjoner anbefales en gjennomgang av fagkyndige på all teknisk utstyr. Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Tilleggsbygninger er ikke vurdert.

UTVENDIG

Tak teknet med dobbeltkrummet betongstein. Forenklet undertak. Malte vindskier og israfter med beslag. Besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, 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. Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål. Det er ikke montert snøfangere. Vegger av bindingsverk kledd med dobbeltfalset liggende panel. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Deler av loft har ikke gangbart gulv og derfor

begrenset tilgjengelighet og mulighet for kontroll. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdører av formpresset materiale. Veranda/terrassedør med 2 lags glass. Terrasse oppført på støpte fundamenter. Impregnerte bjelker og gulvbord. Malt rekkverk. Balkong oppført på underliggende konstruksjon. Tett sjikt av type duk etc. Impregnert gulv og malt rekkverk. Trapp av betong belagt med fliser. Det opplyses å være varmekabel i betongen.

INNVENDIG

På gulver er det lagt parkett, laminat og fliser . Vegger og himlinger av malt/umalt tapet, plater og panel. Foretatt noe oppgraderinger/utskiftinger etter 2016. Kun overflater i oppholdsrom som er vurdert. Det er foretatt en samlet vurdering av overflater. Trebjelkelag mellom etasjene. Gulver mot grunn av betong. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i området med moderat til lav forekomst ut fra områderegistreringer. Pipe av lettklinkerblokker. Sotluke i stuen. Ikke montert ildsted i dag. Ikke registrert pipe/ildsted i kommunale opplysninger. Når pipe tas i bruk igjen bør det foretas en kontroll av stedlig feiervesen. Malt trapp mellom etasjene. Innvendige dører av formpresset materiale.

VÅTROM

Bad 2.etg Flislagte gulver av betong. Elektriske varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og malte panel i himlingen. Ukjent membranløsning. Ingen dokumentasjon. Rommet inneholder innredning med dobbel servant, vegghengt wc og badekar. Mekanisk avtrekk Hulltaking er foretatt fra stue, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6.

Bad 1.etg Flislagte gulver av betong med vannbåren varme ifølge eier. Sluk av plast. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Ukjent membranløsning. Ingen dokumentasjon. Rommet inneholder innredning med servant, wc og dusj med vegger. Mekanisk avtrekk Kontroll foretatt fra åpning i teknisk rom, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er tørt.

KJØKKEN

Innredning med folierte skrog og fronter. Heltre benkeplate og kum av rustfritt stål. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, venskap, komfyr, wok, grill, stekeovn, mikroovn, dampovn, kaffemaskin og varmeskuff. Plass for stort kjøleskap. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør system og noe kobber. Koblingsskap og stoppekran plassert i teknisk rom. Det er avløpsrør av plast. Boligen har ventiler i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Boligen har vannbåren varme via gulvvarme. Fordelingskap og vann til vann

varmepumpe i teknisk rom, Kilde for energi er grunnvannsvarme. Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 56 amp hovedsikring og 18 fordelingskurser. Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser. Naturlig drenering i løsmasser av stein og grus. Ikke videre vurdert. Boligen er oppført på isolerte ringmurselementer armert og fylt med betong. Tilnærmet flatt terreng. Avløpsrør av plast. Koblet til privat minirensesanlegg. Vannledning av plast (PEL) koblet på privat borehull. Dette er fra byggeår.

Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. På fasader mangler 2 stk vinduer ut fra opprinnelig tegning. På plantegning for 2.etg som er levert av kommunen er det 3 rom som er symbolisert med møbler for soverom. De er allikevel benevnt som stuer. Dette er åpenbart en skrivefeil fra arkitekt.

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.
Bebyggelsen består av enebolig, garasje og div hus for husdyr. I denne rapporten er det kun enebolig som er teknisk vurdert.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Taktekking:

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Forenklet undertak. Malte vindskier og israfter med beslag. Besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

Vurdering av avvik:

-Forekommer noe mose i mindre grad. Vindskier og israfter preges noe av værslitasje og sprekker.

Konsekvens/tiltak:

-Bør fjernes da mose holder på fuktighet og bidrar til kortere levetid. Vedlikehold/utbedring av vindskier/israfter for å opprettholde funksjon og lengst mulig levetid.

Nedløp og beslag:

Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

-Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
-Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er påvist andre avvik:

-Noe svette forekommer i skjøter.

Konsekvens/tiltak:

-Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Andre tiltak:

-Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Bortledning av vann vil begrense fukt belastning på murer Stigetrinn må monteres for og oppfylle krav og sikre personer som skal utføre feiing og kontroll av pipe. Lokale utbedringer(tette) på nedløp og renner må gjøres for å hindre negativ utvikling og for å opprettholde funksjoner.

Veggkonstruksjon:

Vegger av bindingsverk kledd med dobbeltfalset liggende panel.

Vurdering av avvik:

-Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

-Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist andre avvik:

Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte. Tilfeller av avflassing og sprekker. Tilfeller av råte er i en hjørnekaske.

Konsekvens/tiltak:

-Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

-Råteskadet trekledning må skiftes ut.

-Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Begrenset/lite utlufting kan bidra til kortere levetid for kledning. Om mulig bedre dette der det er mulig. Normalt skjer det ved omkleddning ifb med bytte av kledningen. Større spalter mellom beslag og kledning for å hindre skader. Overflatebehandling av værslitte kledningsbord. Tiltakene er for å hindre negativ utvikling og om mulig opprettholde normal levetid

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Deler av loft har ikke gangbart gulv og derfor begrenset tilgjengelighet og mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

-Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Skjolder og fuktmerker i flere grader. Ved stikkmålinger er det ikke registret unormale verdier,

Konsekvens/tiltak:

-Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak til skjolder og merker.

Tiltak kan ikke utelukkes da taket er fra byggeår.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

-Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

-Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Forekommer noe værslitasje utvendig på enkelte vinduer. Det er registrert åpen spalte mellom belisting og karm på enkelte vinduer. Ut fra alder begrenset isoleringsevne.

Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.

Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak:

-Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehold av overflater for å hindre negativ utvikling og om mulig opprettholde funksjon og lengst mulig levetid. Listverk må tilpasses å klemmes inn mot karm for å hindre fukt/trekk inn i konstruksjonen.

Dører:

Ytterdører av formpresset materiale.

Vurdering av avvik:

-Forekommer noe bruk og værslitasje.

Konsekvens/tiltak:

-Vedlikehold av overflater for å hindre negativ utvikling og om mulig opprettholde lengst mulig levetid.

Utvendige trapper:

Trapp av betong belagt med fliser. Det opplyses å være varmekabel i betongen.

Vurdering av avvik:

-Forekommer bom/hulrom under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak:

-Det er ikke behov for utbedringstiltak. Fungerer men dagens tilstand men kan lettere sprekke.

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Trebjelkelag mellom etasjene. Gulver mot grunn av betong.

Vurdering av avvik:

-Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gjelder stue 2.etg.

Konsekvens/tiltak:

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

Radon:

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

Eiendommen ligger i området med moderat til lav forekomst ut fra områderegristreringer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

-Det bør gjennomføres radonmålinger. Skulle målinger vise verdier over det som anses som akseptabelt, kan behov for tiltak komme. Dette er ikke estimert.

Innvendige trapper:

Malt trapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

-Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

-Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører:

Innvendige dører av formpresset materiale.

Vurdering av avvik:

-Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte går på i karm/terskel

Konsekvens/tiltak:

-Enkelte dører må justeres. Justering må gjøres for å hindre unødig slitasje samt lettere bruk.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

-Dårlig tilpasset flis ved wc. Avflassing av maling på trelist ved badekar.

Konsekvens/tiltak:

-Trelist bør overflatebehandles med egnet produkt. Dette for å beskytte treverk. Flis fungerer slik den er i dag.

2.ETASJE > BAD

Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

-Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Sluk er under badekar. Kun fall utenfor som er vurdert. Her er det tilnærmet flatt med svanker.

Konsekvens/tiltak:

-Våtrommet fungerer med dette avviket.

2.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

-Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak:

-Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Evt. Innhente dokumentasjon om mulig.

2.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak:

-Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

-Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Konsekvens/tiltak:

-Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

-Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ingen skader registrert på befaringen. For å lukke avviket må det foretas overflatebehandling av dør og vindu + foringer med fuktbestandig produkter som er beregnet for våte soner. I tillegg hindre fukttransport bak flislagt overflater og ut i åpning for vindu.

1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

-Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

-Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

-Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak:

-Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

-Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Differanse mellom topp sluk og topp membran er for lav. Det bør om mulig øke denne da det ved lekkasjer etc. kan komme vann ut i stilstøtende rom. Etablere tilgang til sluk for å hindre opphoping av vann på gulvet ved lekkasjer etc. Bør bytte elastisk fuge for å

hinder utvikling av svertesopp.

1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

-Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak:

-Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

1.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

-Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

-Det er påvist skader på innredning.

Noe bruksslitasje generelt.

Konsekvens/tiltak:

-Fungerer med dagens tilstand. Naturlig å bytte ut ved oppgraderinger.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning:

Innredning med folierte skrog og fronter. Heltre benkeplate og kum av rustfritt stål.

Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, vinskap, komfyr, wok, grill, stekeovn, mikroovn, dampovn, kaffemaskin og varmeskuff. Plass for stort kjøleskap. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

-Forekommer noen merker på fronter og benkeplate.

Konsekvens/tiltak:

-Fungerer med dagens tilstand.

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er avvik:

-Lys fungerer ikke på befaringen.

Konsekvens/tiltak: Utbedre lyskilde.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Rør i rør system og noe kobber. Koblingsskap og stoppekran plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Irr og tegn på tidligere lekkasjer i fordelingskap.

Konsekvens/tiltak:

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tiltak: En kontroll av fagkyndig bør gjøres av anlegget på bakgrunn av observasjoner.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er montert Durgoventil. Dette er en forenklet løsning. Utlufting skal normalt føres over tak.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Føre utlufting fra avløp over taket for optimalt utlufting av avløpsanlegget.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

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

Vannbåren varme:

Boligen har vannbåren varme via gulvvarme. Fordelingskap og vann til vann varmpumpe i teknisk rom, Kilde for energi er grunnvannsvarme.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Forøvrig ikke vurdert. TG kun satt ut fra alder.

Konsekvens/tiltak:

Da undertegnede ikke innehar kompetanse på området anbefales en kontroll/gjennomgang av fagkyndige på området.

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter:

Boligen er oppført på isolerte ringmurselementer armert og fylt med betong.

Vurdering av avvik:

- Riss/sprekker i fasadeplater på elementer.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak. Fungerer med dagens tilstand.

Terrengforhold:

Tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:

-Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

-Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred

Konsekvens/tiltak:

-Det bør foretas terrengjusteringer.

-Om mulig etablere fall fra murer. Dette for å minimere fuktbelastning mot murer. Ang. registrert aktsomhetsområde kan mer informasjon om dette innhentes hos NVE eller kommunen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Avløpsrør av plast. Koblet til privat minirensanlegg. Vannledning av plast (PEL) koblet på privat borehull. Dette er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

-Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Alder på rensanlegg tilsier av noe vedlikehold utover det vanlige bør etter hvert regnes med. På sikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning.

Konsekvens/tiltak:

-Vannkvalitet må dokumenteres

Forhold som har fått TG3:

UTVENDIG

Snøfangere:

Det er ikke montert snøfangere.

Vurdering av avvik:

-Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

-Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Snøfangere må monteres for og oppfylle krav på oppføringstidspunktet for sikring av personer der det er normalt å ferdes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrassedør:

Veranda/terrassedør med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

-Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak:

-Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse oppført på støpte fundamenter. Impregnerte bjelker og gulvbord. Malt rekkverk. Balkong oppført på underliggende konstruksjon. Tett sjikt av type duk etc. Impregnert gulv og malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

-Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

-Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

-Noe værslitasje på overflater. Tett sjikt er dels borte.

Konsekvens/tiltak:

-Tekkingen må skiftes/utbedres.

-Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det er ikke krav til tett sjikt i dette området men overgang balkong/vegg må være tilfredsstillende. Tett sjikt må enten fjernes eller utbedres. Vedlikeholde/utbedre overflater for å hindre negativ utvikling og samtidig oppnå lengst mulig levetid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

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 forenklede 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.

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 56 amp hovedsikring og 18 fordelingskurser.

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. 2003

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

Nei. Noe er gjort som vennetjeneste

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei. Kun fra 2003

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget:

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap:

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja. Da det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider bør en kontroll av anlegget foretas av kvalifisert elektrofaglig person/firma, da etter gjeldende regler for avhending (NEK 405-2-

3) . Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer/oppgradering.

Generell kommentar:

Det bemerkes at undertegnede ikke er fagkyndig på EL anlegg. Ønskes ytterligere vurdering bør man ta kontakt med EL fagkyndig. Kostnadsestimat: Under 10 000

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 7/4-2025 av Anders Auen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Råteskader på terrassedører i begge etasjer pga. alder.

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, tømmerarbeid etc)?

Ja

Strøm i garasjen, og byttet til led-spotter i stue.

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)?

Ja

Veien brøytes av bonde i nabolaget mot timespris. Faktureres årlig.

Tilleggskommentar

Garasje bygget i 2017, delvis isolert. Trukket rør til to ladebokser, pluss at det er trukket internettkabel ut i garasjeloft. Stall er bygget i 2020 av huseier. Vanntilførsel er midlertidig tilknytt stallen.

Innhold

Boligen går over 2 plan og inneholder følgende rom:

1. etasje: Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Bad, Vindfang, Teknisk rom 2.
2. etasje: Loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3

Standard

Velkommen til en innholdsrik og romslig enebolig oppført i 2004 over 1 ½ etasje.

Boligen ligger i et barnevennlig og rolig boligområde, og har gode kvaliteter både innvendig og utvendig – perfekt for familier som ønsker god plass og funksjonell planløsning.

Boligen har vannbåren gulvvarme og moderne oppvarmingsløsning basert på grunnvannsvarme, som gir jevn og behagelig temperatur i store deler av boligen. Teknisk rom inneholder både sikringsskap, fordelingsskap og varmtvannsbereder (ca. 300 liter).

Innvendig har boligen en praktisk planløsning med rom for hele familien. Det er brukt ulike materialer og overflater som parkett, laminat og fliser på gulv, samt malte og tapetserte veggflater. Overflatene er delvis oppgradert etter 2016 og fremstår som normalt godt vedlikeholdt ut fra alder. Det er malt trapp mellom etasjene og dører i formpresset materiale.

Boligen har to bad – ett i hver etasje – som er fra henholdsvis 2004 og 2007. Badene har flislagte gulv med varmekabler (vannbåren varme på bad i 1. etasje) og mekanisk avtrekk.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2008 og har en godt utstyrt innredning med folierte fronter, heltre benkeplate og integrerte hvitevarer som blant annet vinskap, stekeovn, kaffemaskin og wok/grill. Det er god plass til kjøleskap, og kjøkkenventilatoren har

avtrekk direkte ut.

Eiendommen har ellers terrasse med trykkimpregnerte materialer, betongtrapp med varmekabel og adkomst via opparbeidet inngangsparti.

Dobbelgarasje med opplegg til elbil og innredet loft over garasjen.

Eiendommen er spesielt egnet for dyrehold, med en egen stall/driftsbygning. Stallen har 1 boks til geiter (stort rom) og et annet stort rom som var tiltenkt oppbevaring av kraftfor og evt salrom til hest. Det er lagt opp vaskeplass til dyr på andre siden av stallen med rist. Overflødig vann kan renne ut i midtgangen. samt gode uteområder. Her kan du drive småskala småbruk eller ha dyr på en enkel og trivelig måte. Det er ikke bygget bokser i stallen for hest. Med sin landlige beliggenhet, gode solforhold og flotte utsikt, er dette en perfekt eiendom for deg som ønsker et aktivt landlig liv i harmoniske omgivelser. En unik mulighet til å skape ditt drømmehjem og dyrke dine interesser i naturskjønne omgivelser.

Dette er en eiendom med mange kvaliteter og potensial for videre oppgradering – perfekt for deg som ønsker en bolig med solide rammer og moderne løsninger, i et område med god bokvalitet.

Velkommen til visning!

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.

Følgende medfølger ikke handelen:

- lamper på barnerom og hovedsoverom
- Kurvgarderober på hovedsoverom
- Speil i gang
- Skagerak hylle i gang og nøkkelskap
- skohylle
- Vegghengt pynt
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Kjøleskap

Dette medfølger handelen:

- Lampe i tak over spisestue
- Glasskuppel i gang
- Lampe på bad

- Lampe på gjesterommet (gule rommet)
- Lampe i stue oppe
- Fastmonterte hvitevarer kjøkken
- garderobe i gang nede og gjesterom

Hvitevarer

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

Parkering

Stor biloppstillingsplass på egen eiendom, og dobbel garasje.

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.

Eiendommen er en del av et veilag og har i tidligere år betalt ca 3000 kr for året. Dette vil kunne variere etter behov for vedlikehold.

I den årlige prisen er brøyting inkludert. Prisen kan variere utifra behov.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Fremtind
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har vannbåren varme via gulvvarme.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter

Trapp ute av betong belagt med fliser. Det opplyses av selger å være varmekabel i betongen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 7 850 000

Kommunale avgifter

Kr 5 779

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter slam fast gebyr-bolig, slambehandling minir.anlegg-bolig, renovasjon andel av fellesløsning, inntil 140L og over 140L, samt miljøgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

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

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

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Formuesverdi primær

Kr 1 298 868

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 195 472

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 504, bruksnummer 14 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/504/14:

01.02.1960 - Dokumentnr: 9000164 - Jordskifte

Grensegangssak

Opprinnelig dok nr 500341/1960 fra TØNSBERG TINGRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1995 - Dokumentnr: 9000879 - Jordskifte

Jordskifte i forbindelse med anlegg av ny E-18

Opprinnelig dok nr 12186/1995 fra TØNSBERG TINGRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2025 - Dokumentnr: 310434 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu Eiendomsmeglin

Org.nr: 996 525 341

Elektronisk innsendt

19.10.1906 - Dokumentnr: 9000026 - Fradelingsdokument

DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 104 BNR 10

HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

Opprinnelig dok nr 900069/1906 fra TØNSBERG TINGRETT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 26/3-2025 vedr. stall driftsbygning.

Det foreligger ferdigattest datert 21/5-2021 vedr. garasje.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 2/5-2003 for riving og oppføring av enebolig.

Med gjenstående arbeid:

- innredning deler av 2. etasje

- Lufterbalkong (dør må være forsvarlig sikret)
- Takrenner og diverse beslag
- innsendig koordinater for bygget.
- Innsending av situasjonskart der utvendig sanitæranlegg/avløpsanlegg er inntegnet og målsatt.

Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til 01.09.04.

Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger byggetegninger i kommunens arkiver datert 2003 av enebolig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.05.2003.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er knyttet til privat utslipp.

Eiendommen er knyttet til privat vei.

Koblet til privat minirensanlegg og og privat borrehull. Det må påregnes normalt vedlikehold og service på vann og avløp. Eier har betalt rundt kr 5000,- i året for vedlikehold.

Vei nr 5: Skarpeborgeveien:

Vei nr 5, er felles drifts- og adkomstveg for gbnr 504/14 med flere. Veien tar til ved fylkesvei 560 og går som avlagt på dok. nr 92 nordøstover til Borgebekken.

Vedtekter: Veiforeningen er en sammenslutning av grunneiere med formål å vedlikeholde evt. utbedre veien fra krysset v/fylkesvei 560 og nordover til Borgebekken, samt fordele vintervedlikeholdskostnader frem til avkjørselen til gbnr. 504/14. Veien kan utbedres til en standard tilsvarende vegklasse III i normaler for skogsveier utgitt av skogavdelingen i landbruksdepartementet.

Veiforeningen har begrenset ansvar og medlemmene er bare ansvarlig for veiforeningens forpliktelser med de beløp som blir utlignet på hvert medlem etter pkt. 4 og 6.

Medlemskapet følger grunneiendommen. Nye eiere går automatisk inn i de rettigheter og plikter medlemskapet medfører. Denne eiendommen har 30% andel i veilaget.

Andelstallene danner grunnlag for fordeling av anleggskostnader, vedlikeholdskostnader og andre økonomiske retter og plikter.

Fullstendig jordskiftedom kan oversendes om ønskelig.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 21.09.2023

Delarealer: Delareal6 012 m

Arealbruk: Spredt boligbebyggelse,Framtidig

Områdenavn: LSB

Delareal: 2 791 m

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Områdenavn: LL

Delareal: 5 810 m

KPHensynsonenavn: H310

KPFare: Ras- og skredfare

Delareal: 1 673 m

KPAngittHensyn: Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavn: H560

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter

signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

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

7 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

196 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

197 640 (Omkostninger totalt)

214 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

217 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 047 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 064 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 067 340 (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 197 640

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% 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.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistå av

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

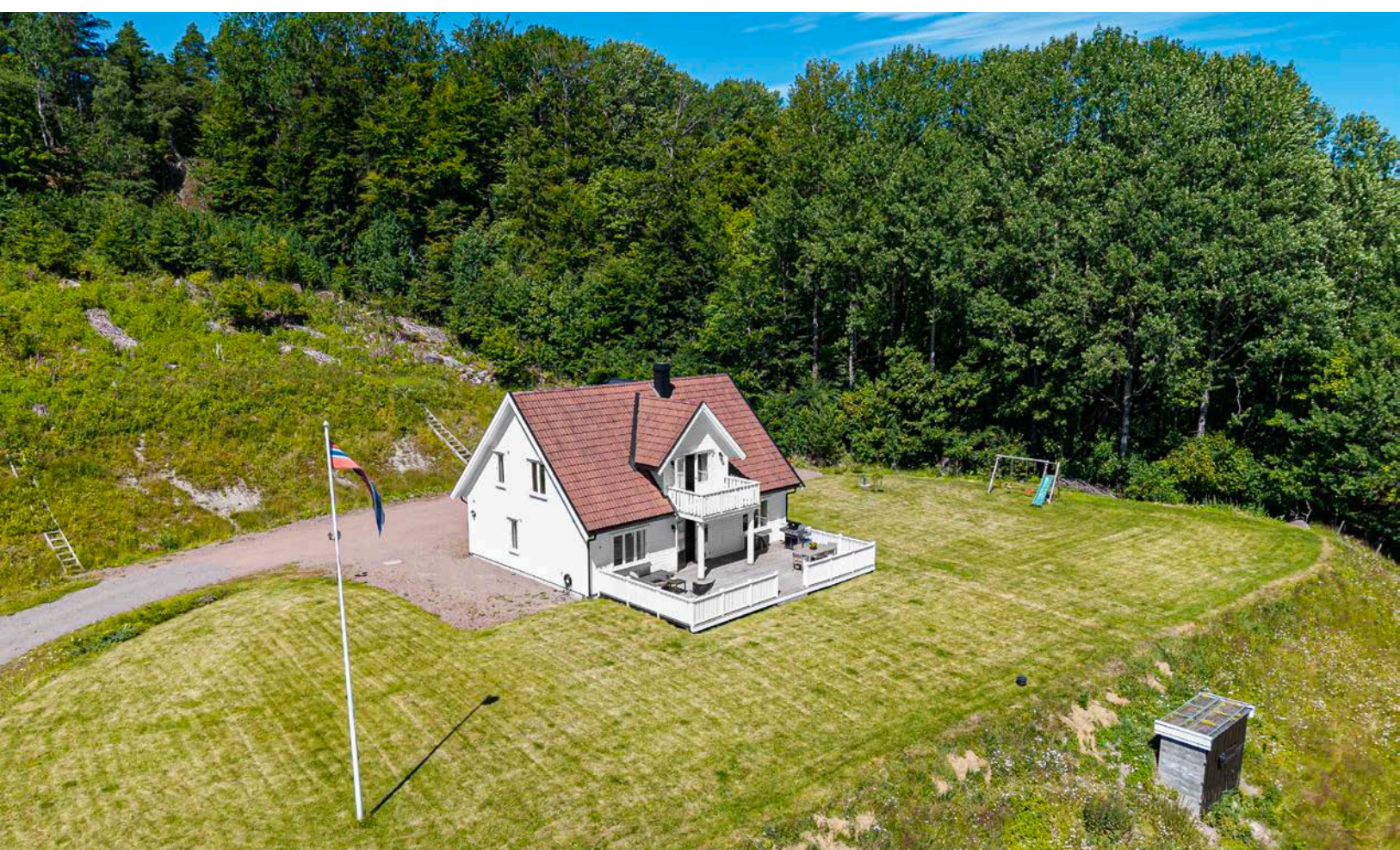
Oppdragstaker

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

14.01.2026

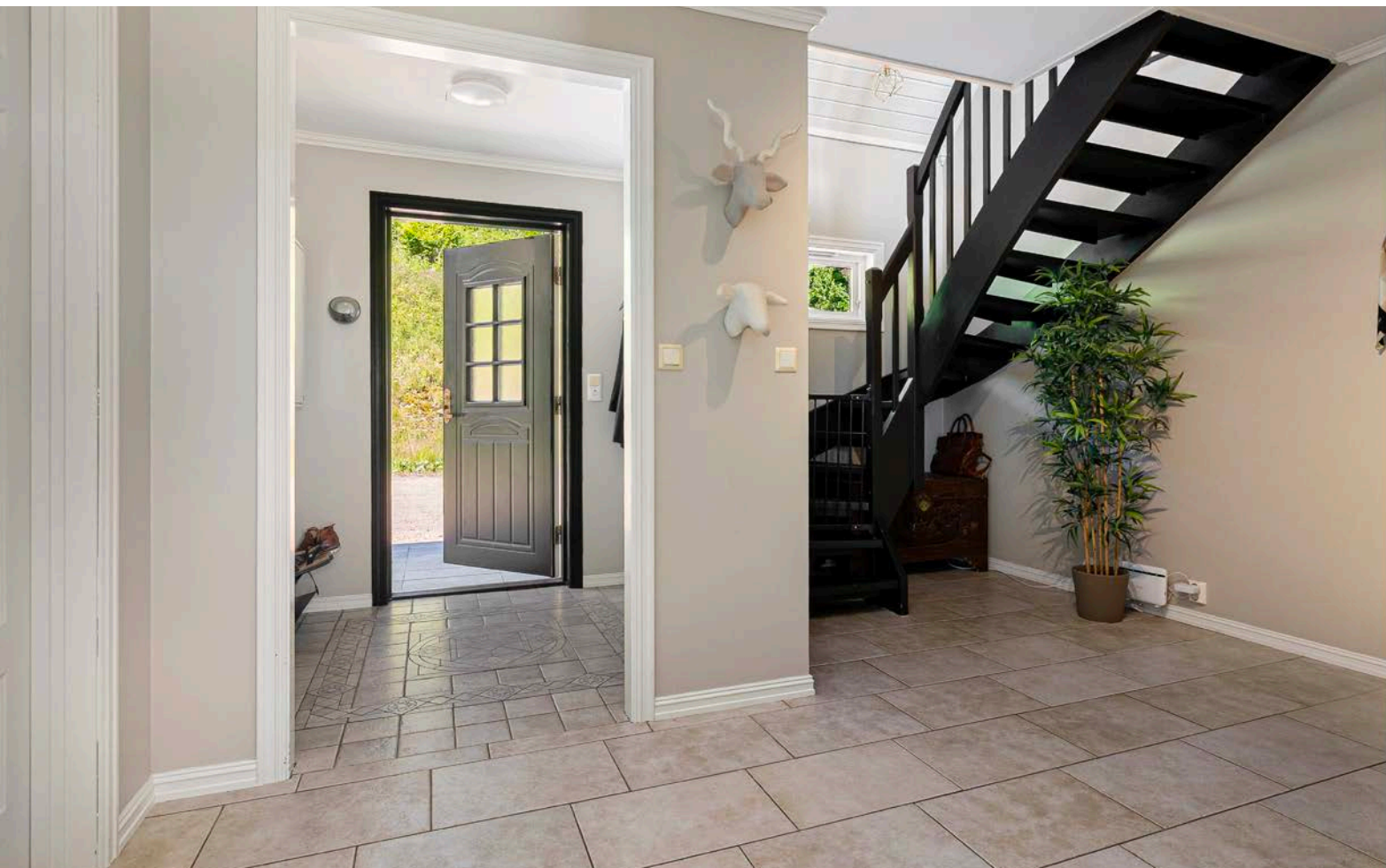




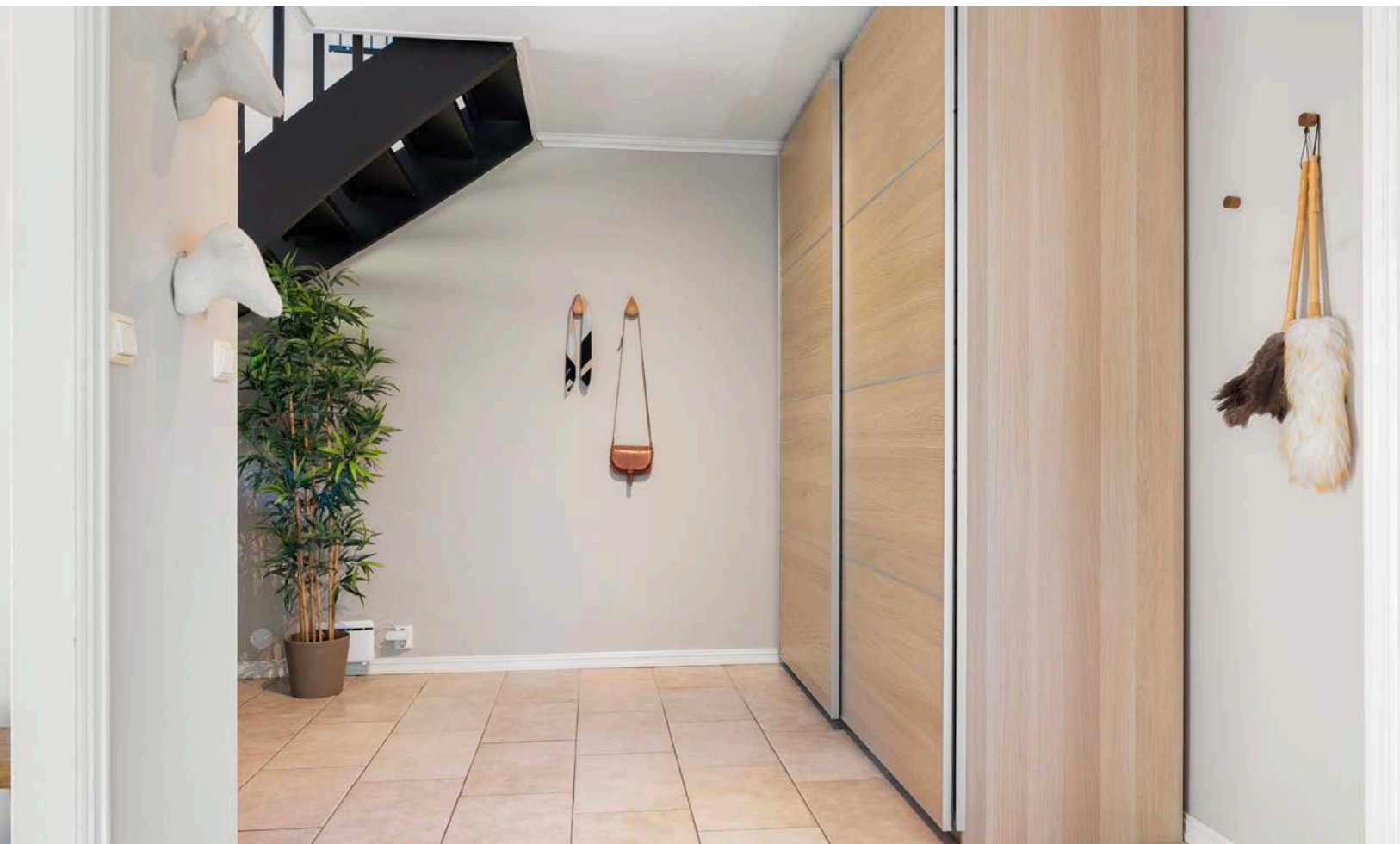
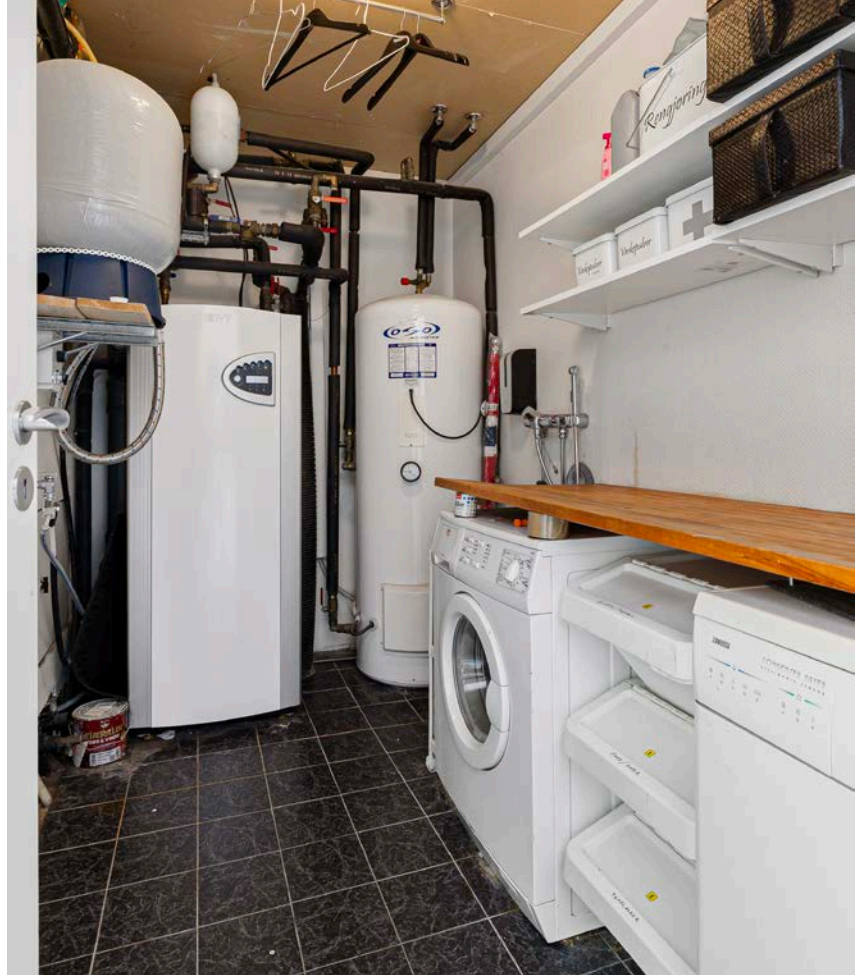




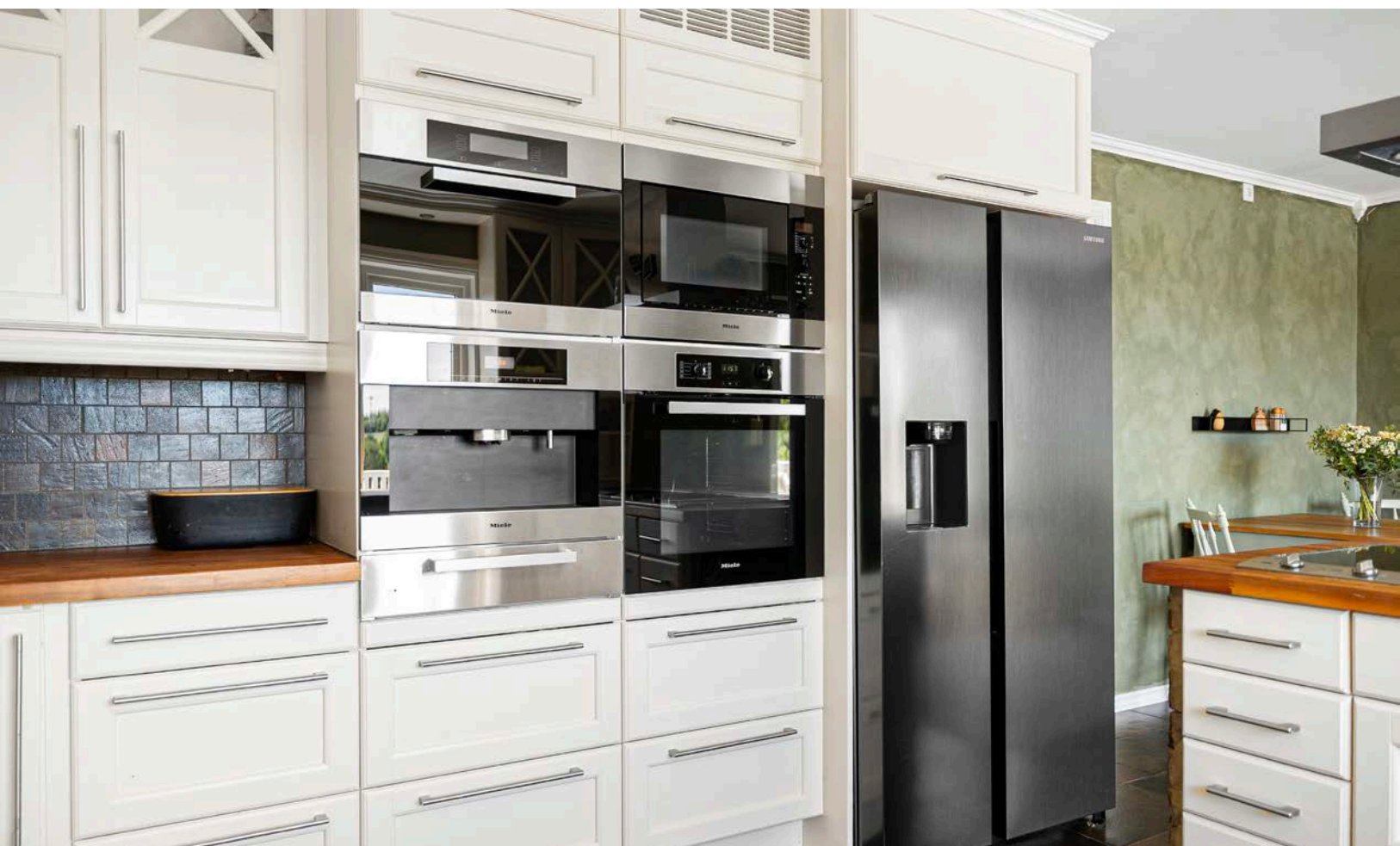




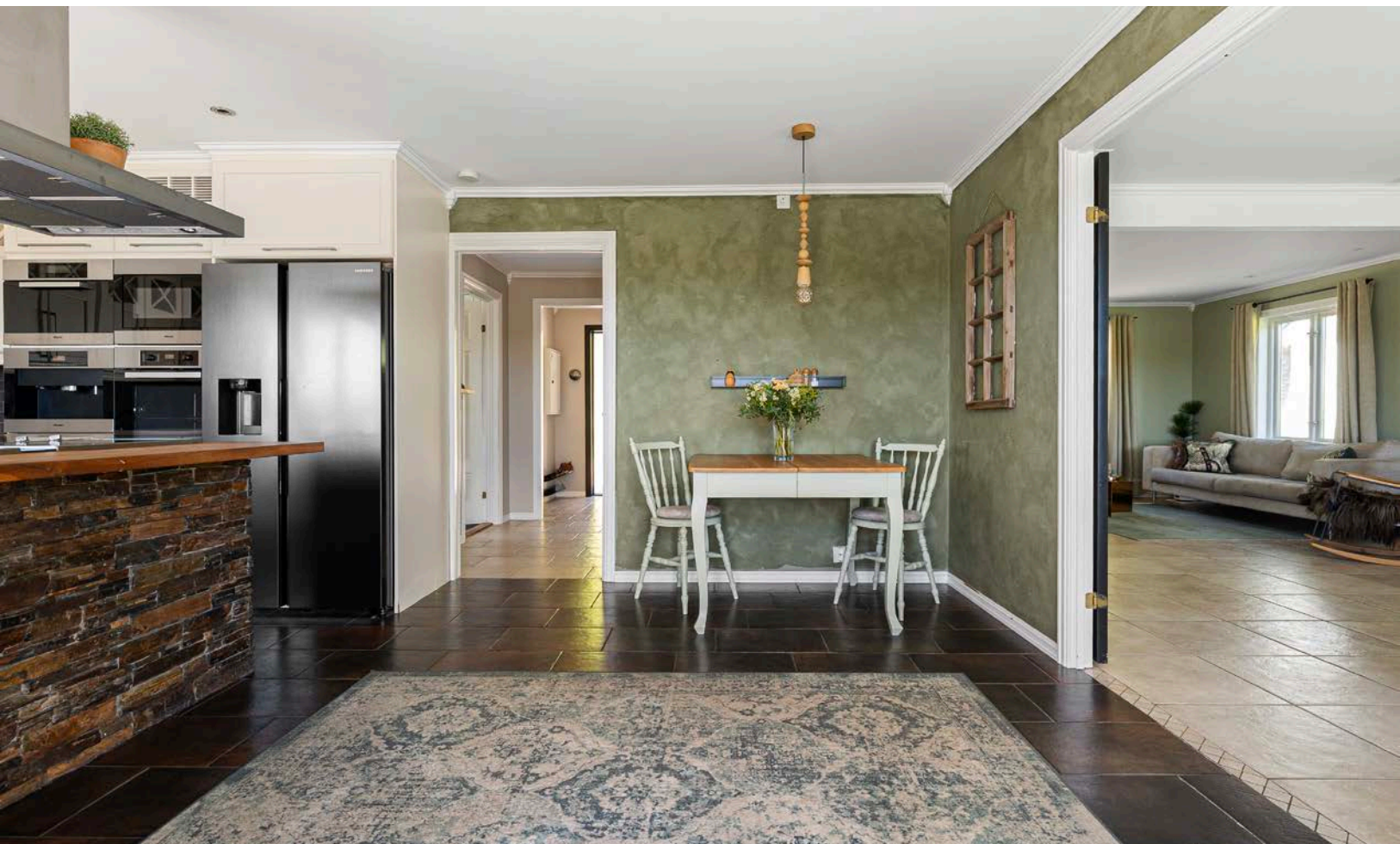
Boligen har vannbåren gulvvarme og moderne oppvarmingsløsning basert på grunnvannsvarme, som gir jevn og behagelig temperatur i store deler av boligen. Teknisk rom inneholder både sikringsskap, fordelingsskap og varmtvannsbereder (ca. 300 liter).



Kjøkkenet ble oppgradert i 2008 og har en godt utstyrt innredning med folierte fronter, heltre benkeplate og integrerte hvitevarer som blant annet vinskap, stekeovn, kaffemaskin og wok/grill. Det er god plass til kjøleskap, og kjøkkenventilatoren har avtrekk direkte ut.

















1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Badet i 1 etasje har vannbåren varme.











Et elegant og tidløst baderom i andre etasje, preget av nøytrale farger på flisene og et klassisk badekar som inviterer til avslapning.







Stallen har 1 boks til geiter (stort rom) og et annet stort rom som var tiltenkt oppbevaring av kraftfor og evt salrom til hest. Det er lagt opp vaskeplass til dyr på andre siden av stallen med rist. Overflødig vann kan renne ut i midtgangen.ter, samt gode uteområder.



to: Fat og Fe









Plantegning for dobbelgarasjen inkl innredet loft over garasjen (rommet er ikke godkjent for varig opphold).



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Skarpeborgeveien 60, 3160 STOKKE



SANDEFJORD kommune



gnr. 504, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 07.04.2025

Rapportdato: 16.05.2025

Oppdragsnr.: 12451-1921

Referansenummer: NN4917

Autorisert foretak: Auen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Auen

Vår ref: Anders Auen



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.

Auen Takst AS

Auen takst startet opp med takseringstjenester i 2014.

Har adresse i Vassåsveien 46 - 3090 Hof.

Oppdragsområde er hovedsakelig gamle Vestfold men også nedre del av gamle Buskerud og Telemark.

Tilbyr tjenester innen verditaksering av bolig, fritid og landbrukseieendommer, samt tilstandsrapporter, forhåndstakster og byggelåns kontroll.



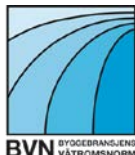
Rapportansvarlig

Anders Auen

Uavhengig Takstingeniør

anders@auentakst.no

975 26 915



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

Enebolig oppført i 2004 over 1 1/2 etasje. Utvendig er de fleste bygningsdeler fra byggeår. Forekommer i varierende grad behov for vedlikehold, utbedringer/kompletering. Det mest prekære er terrassedører som har råte, balkong som har skadet/utett sjikt og manglende snøfangere. Disse bygningsdelene e\har fått tilstandsgrad 3. Innvendig er det foretatt noe oppgradering av overflater. Badene er henholdsvis fra byggeår og 2007. Bemerkninger på begge. Kjøkkeninnredning fra 2008 med normal bruksslitasje. Boligen har vannbåren varme via grunnvannsvare. VVS og EL anlegg etter normal standard for byggeåret. Ut fra observasjoner anbefales en gjennomgang av fagkyndige på all teknisk utstyr. Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Tilleggsbygninger er ikke vurdert.

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Forenklet undertak. Malte vindskier og israfter med beslag. Besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, 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. Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål. Det er ikke montert snøfangere. Vegger av bindingsverk kledd med dobbeltfalsset liggende panel. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Deler av loft har ikke gangbart gulv og derfor begrenset tilgjengelighet og mulighet for kontroll. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdører av formpresset materiale. Veranda/terrassedør med 2 lags glass. Terrasse oppført på støpte fundamenter. Impregnerte bjelker og gulvbord. Malt rekkverk. Balkong oppført på underliggende konstruksjon. Tett sjikt av type duk etc. Impregneret gulv og malt rekkverk. Trapp av betong belagt med fliser. Det opplyses å være varmekabel i betongen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulver er det lagt parkett, laminat og fliser. Vegger og himlinger av malt/umalt tapet, plater og panel. Foretatt noe oppgraderinger/utskiftinger etter 2016. Kun overflater i oppholdsrom som er vurdert. Det er foretatt en samlet vurdering av overflater. Trebjelkelag mellom etasjene. Gulver mot grunn av betong. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i området med moderat til lav forekomst ut fra områderegristeringer. Pipe av lettklinkerblokker. Sotluke i stuen. Ikke montert ildsted i dag. Ikke registrert pipe/ildsted i kommunale opplysninger. Når pipe tas i bruk igjen bør det foretas en kontroll av stedlig feiervesen. Malt trapp mellom etasjene. Innvendige dører av formpresset materiale.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg

Flislagte gulver av betong. Elektriske varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og malte panel i himlingen. Ukjent membranløsning. Ingen dokumentasjon. Rommet inneholder innredning med dobbel servant, veggghengt wc og badekar. Mekanisk avtrekk Hulltaking er foretatt fra stue, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6.

Bad 1.etg

Flislagte gulver av betong med vannbåren varme ifølge eier. Sluk av plast. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Ukjent membranløsning. Ingen dokumentasjon. Rommet inneholder innredning med servant, wc og dusj med vegger. Mekanisk avtrekk Kontroll foretatt fra åpning i teknisk rom, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med folierte skrog og fronter. Heltre benkeplate og kum av rustfritt stål. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, vinskap, komfyr, wok, grill, stekeovn, mikroovn, dampovn, kaffemaskin og varmeskuff. Plass for stort kjøleskap. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system og noe kobber. Koblingsskap og stoppekran plassert i teknisk rom. Det er avløpsrør av plast. Boligen har ventiler i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Boligen har vannbåren varme via gulvvarme. Fordelingskap og vann til vann varmepumpe i teknisk rom, Kilde for energi er grunnvannsvarme. Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 56 amp hovedsikring og 18 fordelingskurser. Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Naturlig drenering i løsmasser av stein og grus. Ikke videre vurdert. Boligen er oppført på isolerte ringmurselementer armert og fylt med betong. Tilnærmet flatt terreng. Avløpsrør av plast. Koblet til privat minirensanlegg. Vannledning av plast (PEL) koblet på privat borehull. Dette er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

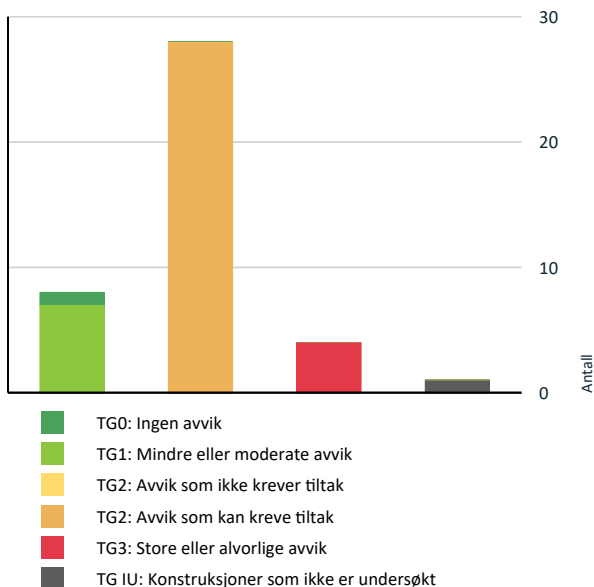
Enebolig

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

På fasader mangler 2 stk vinduer ut fra opprinnelig tegning. På plantegning for 2.etg som er levert av kommunen er det 3 rom som er symbolisert med møbler for soverom. De er allikevel benevnt som stuer. Dette er åpenbart en skrivefeil fra arkitekt.

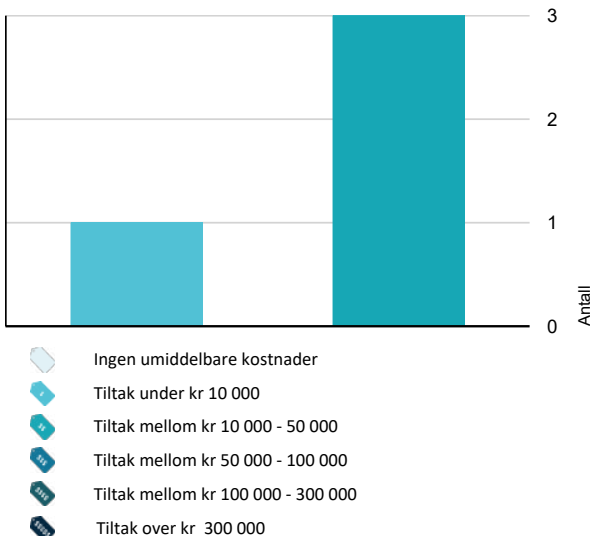
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt i henhold til gjeldende instruks. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert fullt ut på nivå som for en fagkyndig på disse områder. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. I takstbeskrivelsen under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er kjent. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av boligen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding er rapporten å regne som godkjent av selger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Utvendig > Snøfangere** [Gå til side](#)
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

! **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! **Utvendig > Terrassedør** [Gå til side](#)
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

! **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er påvist andre avvik:
Noe værslitasje på overflater. Tett sjikt er dels borte.

! **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringskap med automatsikringer. 56 amp hovedsikring og 18 fordelingskurser.

! **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Forekommer noe mose i mindre grad. Vindskier og israfter preges noe av værslitasje og sprekker.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er påvist andre avvik:
Noe svetting forekommer i skjøter.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er påvist andre avvik:

Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte. Tilfeller av avflassing og sprekker. Tilfeller av råte er i en hjørnekasse.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Skjolder og fuktmerker i flere grader. Ved stikkmålinger er det ikke registrert unormale verdier,



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Forekommer noe værslitasje utvendig på enkelte vinduer. Det er registrert åpen spalte mellom belisting og karm på enkelte vinduer. Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon. Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Forekommer noe bruk og værslitasje.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Forekommer bom/hulrom under enkelte fliser.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Gjelder stue 2.etg.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte går på i karm/terskel



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er avvik:
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Irr og tegn på tidligere lekkasjer i fordelingskap.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er montert Durgoventil. Dette er en forenklet løsning. Utlufting skal normalt føres over tak.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Sammendrag av boligens tilstand

Forøvrig ikke vurdert. TG kun satt ut fra alder.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Riss/sprekker i fasadeplater på elementer.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Det er påvist andre avvik:
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Det er påvist andre avvik:
Alder på rensanlegg tilsier av noe vedlikehold utover det vanlige bør etter hvert regnes med. På sikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning.

! **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Dårlig tilpasset flis ved wc. Avflassing av maling på trelist ved badekar.

! **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Sluk er under badekar. Kun fall utenfor som er vurdert. Her er det tilnærmet flatt med svanker.

! **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

! **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

! **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Forekommer noen merker på fronter og benkeplate.

! **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Lys fungerer ikke på befaringen.

! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Svertesopp er registrert

! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Det er påvist skader på innredning.
Noe bruksslitasje generelt.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2004

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekkes med dobbeltkrummet betongstein. Forenklet undertak. Malte vindskier og israfter med beslag. Besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, 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.

Vurdering av avvik:

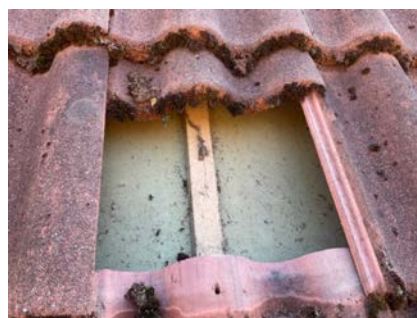
- Det er påvist andre avvik:

Forekommer noe mose i mindre grad. Vindskier og israfter preges noe av værslitasje og sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bør fjernes da mose holder på fuktighet og bidrar til kortere levetid. Vedlikehold/utbedring av vindskier/israfter for å opprettholde funksjon og lengst mulig levetid.



! TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

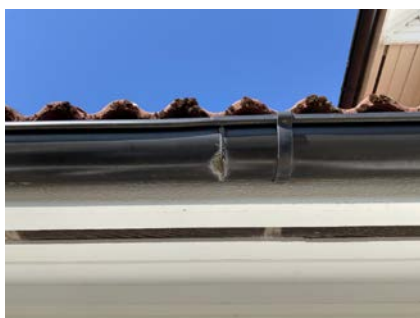
Noe svette forekommer i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Bortledning av vann vil begrense fukt belastning på murer Stigetrinn må monteres for og oppfylle krav og sikre personer som skal utføre feiing og kontroll av pipe. Lokale utbedringer(tette) på nedløp og renner må gjøres for å hindre negativ utvikling og for å opprettholde funksjoner.

Tilstandsrapport



! TG 3 Snøfangere

Det er ikke montert snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere må monteres for og oppfylle krav på oppføringstidspunktet for sikring av personer der det er normalt å ferdes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk kledd med dobbeltfalset liggende panel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte. Tilfeller av avflassing og sprekker. Tilfeller av råte er i en hjørnekaske.

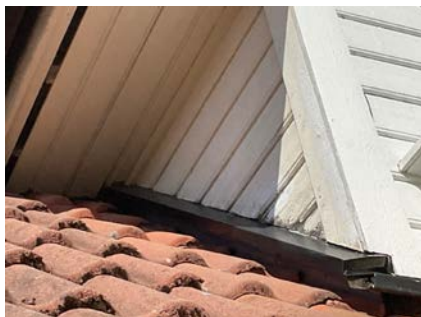
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Begrenset/lite utlufting kan bidra til kortere levetid for kledning. Om mulig bedre dette der det er mulig. Normalt skjer det ved omkledning ifb med bytte av kledningen. Større spalter mellom beslag og kledning for å hindre skader. Overflatebehandling av værslitte kledningsbord. Tiltakene er for å hindre negativ utvikling og om mulig opprettholde normal levetid



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Deler av loft har ikke gangbart gulv og derfor begrenset tilgjengelighet og mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Skjolder og fuktmerker i flere grader. Ved stikkmålinger er det ikke registrert unormale verdier,

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak til skjolder og merker. Tiltak kan ikke utelukkes da taket er fra byggeår.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Forekommer noe værsitasje utvendig på enkelte vinduer. Det er registrert åpen spalte mellom belasting og karm på enkelte vinduer. Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon. Punktering kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehold av overflater for å hindre negativ utvikling og om mulig opprettholde funksjon og lengst mulig levetid. Listverk må tilpasses å klemmes inn mot karm for å hindre fukt/trekk inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Ytterdører av formpresset materiale.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Forekommer noe bruk og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold av overflater for å hindre negativ utvikling og om mulig opprettholde lengst mulig levetid.



TG 3 Terrassedør

Veranda/terrassedør med 2 lags glass.

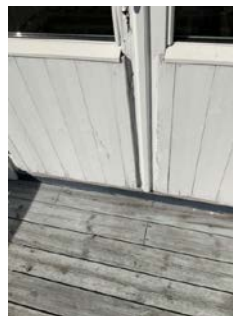
Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført på støpte fundamenter. Impregnerte bjelker og gulvbord. Malt rekkverk.

Balkong oppført på underliggende konstruksjon. Tett sjikt av type duk etc. Impregnert gulv og malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

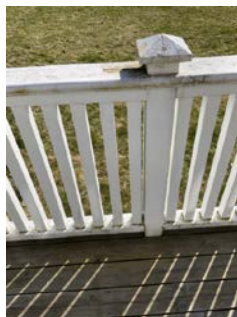
Noe værslitasje på overflater. Tett sjikt er dels borte.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskrifts krav.

Det er ikke krav til tett sjikt i dette området men overgang balkong/vegg må være tilfredsstillende. Tett sjikt må enten fjernes eller utbedres. Vedlikeholde/utbedre overflater for å hindre negativ utvikling og samtidig oppnå lengst mulig levetid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 2 Utvendige trapper

Trapp av betong belagt med fliser. Det opplyses å være varmekabel i betongen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Forekommer bom/hulrom under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fungerer men dagens tilstand men kan lettere sprekke.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

På gulver er det lagt parkett, laminat og fliser. Vegger og himlinger av malt/umalt tapet, plater og panel. Foretatt noe oppgraderinger/utskiftinger etter 2016. Kun overflater i oppholdsrom som er vurdert. Det er foretatt en samlet vurdering av overflater.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene. Gulv mot grunn av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder stue 2.etg.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i området med moderat til lav forekomst ut fra områderegreringer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Skulle målinger vise verdier over det som anses som akseptabelt, kan behov for tiltak komme. Dette er ikke estimert.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe av lettklinkerblokker. Sotluke i stuen. Ikke montert ildsted i dag. Ikke registrert pipe/ildsted i kommunale opplysninger. Når pipe tas i bruk igjen bør det foretas en kontroll av stedlig feiervesen.

TG 2 Innvendige trapper

Malt trapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av formpresset materiale.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte går på i karm/terskel

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justering må gjøres for å hindre unødig slitasje samt lettere bruk.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Flislagte gulver av betong. Elektriske varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og malte panel i himlingen. Ukjent membranløsning. Ingen dokumentasjon. Rommet inneholder innredning med dobbel servant, veggghengt wc og badekar. Mekanisk avtrekk

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dårlig tilpasset flis ved wc. Avflassing av maling på trelist ved badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trelist bør overflatebehandles med egnet produkt. Dette for å beskytte treverk. Flis fungerer slik den er i dag.



Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk er under badekar. Kun fall utenfor som er vurdert. Her er det tilnærmet flatt med svanker.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Evt. Innhente dokumentasjon om mulig.



2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2007

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra stue, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6.

Årstall: 2007



1.ETASJE > BAD

Generell

Flislagte gulver av betong med vannbåren varme iflg eier. Sluk av plast. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Ukjent membranløsning. Ingen dokumentasjon. Rommet inneholder innredning med servant, wc og dusj med vegger. Mekanisk avtrekk

Årstall: 2004

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

Ingen skader registrert på befaringen. For å lukke avviket må det foretas overflatebehandling av dør og vindu + foringer med fuktbestandig produkter som er beregnet for våte soner. I tillegg hindre fukttransport bak flislagt overflater og ut i åpning for vindu.



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

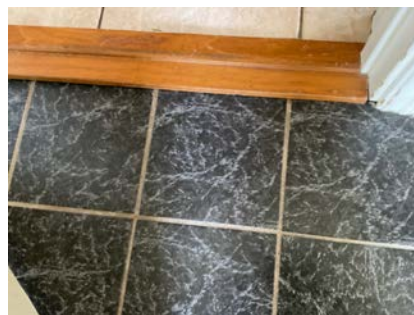
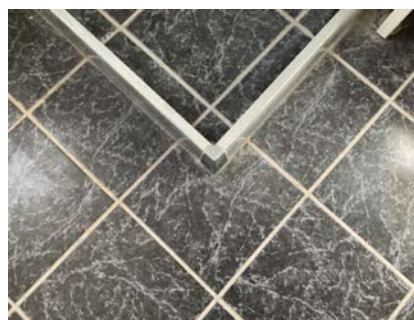
Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Andre tiltak:
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Differanse mellom topp sluk og topp membran er for lav. Det bør om mulig øke denne da det ved lekkasjer etc. kan komme vann ut i stilstøtende rom. Etablere tilgang til sluk for å hindre opphoping av vann på gulvet ved lekkasjer etc. Bør bytte elastisk fuge for å hindre utvikling av svertesopp.



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Noe bruksslitasje generelt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand. Naturlig å bytte ut ved oppgraderinger.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kontroll foretatt fra åpning i teknisk rom, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er tørt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredning med folierte skrog og fronter. Heltre benkeplate og kum av rustfritt stål. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, vinskap, komfyr, wok, grill, stekeovn, mikroovn, dampovn, kaffemaskin og varmeskuff. Plass for stort kjøleskap. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Forekommer noen merker på fronter og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lys fungerer ikke på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre lyskilde.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Rør i rør system og noe kobber. Koblingsskap og stoppekran plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

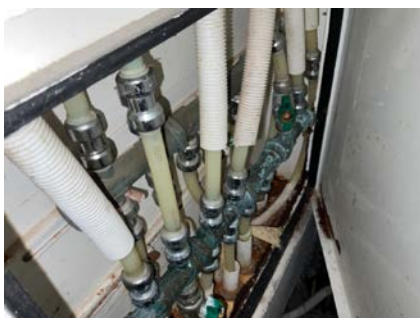
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Irr og tegn på tidligere lekkasjer i fordelingskap.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Tiltak:

En kontroll av fagkyndig bør gjøres av anlegget på bakgrunn av observasjoner.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er montert Durgoventil. Dette er en forenklet løsning. Utlufting skal normalt føres over tak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Føre utlufting fra avløp over taket for optimalt utlufting av avløpsanlegget.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventiler i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme via gulvvarme. Fordelingskap og vann til vann varmpumpe i teknisk rom, Kilde for energi er grunnvannsvarme.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Forøvrig ikke vurdert. TG kun satt ut fra alder.

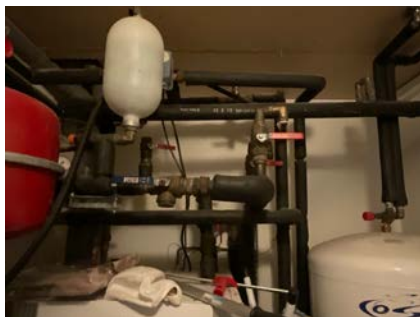
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da undertegnede ikke innehar kompetanse på området anbefales en kontroll/gjennomgang av fagkyndige på området.



Tilstandsrapport



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 forenklede 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.

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 56 amp hovedsikring og 18 fordelingskurser.

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.
2003
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Noe er gjort som vennetjeneste
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Kun fra 2003

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Da det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider bør en kontroll av anlegget foretas av kvalifisert elektro faglig person/firma, da etter gjeldende regler for avhending (NEK 405-2-3) . Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer/oppgradering.

Generell kommentar

Det bemerkes at undertegnede ikke er fagkyndig på EL anlegg. Ønskes ytterligere vurdering bør man ta kontakt med EL fagkyndig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

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 røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG IU Fuktsikring og drenering

Naturlig drenering i løsmasser av stein og grus. Ikke videre vurdert.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på isolerte ringmurselementer armert og fylt med betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Riss/sprekker i fasadeplater på elementer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fungerer med dagens tilstand.



TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist andre avvik:

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Om mulig etablere fall fra murer. Dette for å minimere fuktbelastning mot murer. Ang. registrert aktsomhetsområde kan mer informasjon om dette innhentes hos NVE eller kommunen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast. Koblet til privat minirensanlegg. Vannledning av plast (PEL) koblet på privat borehull. Dette er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Det er påvist andre avvik:

Alder på rensanlegg tilsier av noe vedlikehold utover det vanlige bør etter hvert regnes med. På sikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

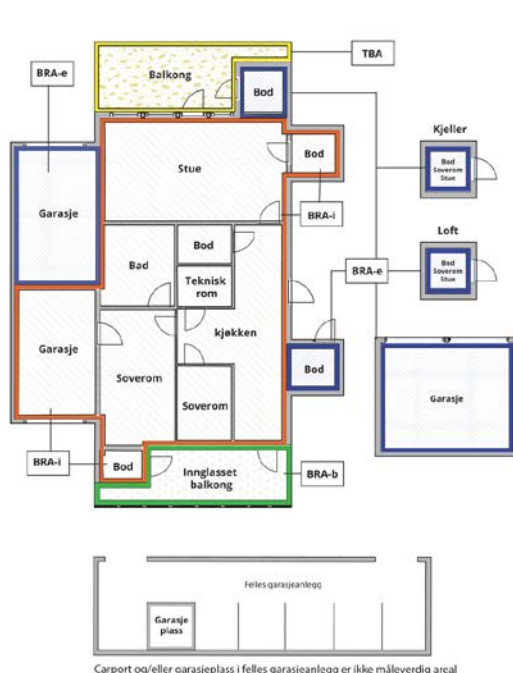
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	66			66	6	7	73
1.Etasje	90			90	54		90
SUM	156				60	7	163
SUM BRA	156						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1.Etasje	Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Bad, Vindfang, Teknisk rom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På fasader mangler 2 stk vinduer ut fra opprinnelig tegning. På plantegning for 2.etg som er levert av kommunen er det 3 rom som er symbolisert med møbler for soverom. De er allikevel benevnt som stuer. Dette er åpenbart en skrivefeil fra arkitekt.

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)
Enebolig	150	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Anders Auen	Takstingeniør
	Ane Helle Fagervold og Marius Nordnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	504	14		0	8802.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skarpeborgeveien 60

Hjemmelshaver

Fagervold Ane Helle, Nordnes Marius

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i område med spredt bebyggelse bestående av bolig og landbrukseiendommer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat vei.

Tilknytning vann

Privat borehull.

Tilknytning avløp

Eiendommen har eget minirensesanlegg.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig, garasje og div hus for husdyr. I denne rapporten er det kun enebolig som er teknisk vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 850 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	07.04.2025	Det er ikke utstedt ferdigattest på boligen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/NN4917>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ane Helle Fagervold

Marius Nordnes

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2016
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skarpeborgeveien 60

3160 Stokke

3907-504/14/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Råteskader på terrassedører i begge etasjer pga. alder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp strøm til garasje. Utført av faglært elektriker som vennetjeneste.



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

Varsel til nabolaget om at eiendommer med eldre avløpsanlegg må oppgradere eller koble til det offentlige nettet. Varselet sier at den enkelte eiendom får beskjed dersom påbudet er aktuelt for dem. Vi har ikke mottatt slikt påbud, og Klaro Renseanlegg mener vårt renseanlegg er av såpass ny dato at påbudet ikke kommer til å gjelde oss.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Dobbel garasje bygget i 2017. Driftsbygning bygget i 2020. Ødelagt dreneringsrør ved søppelstativ er byttet ut, og grusveien opp til huset oppgradert.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ferdigattest på både garasje og driftsbygning.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Boligsalgsrapport fra salg i 2016, samt for dette salget.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Veien brøytes av bonde i nabolaget mot timespris. Faktureres årlig. Garasje bygget i 2017, delvis isolert. Trukket rør til to ladebokser, pluss at det er trukket internettkabel ut i garasjeloft. Stall er bygget i 2020 av huseier. Vanntilførsel er midlertidig tilknyttet stallen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Skarpeborgeveien 60

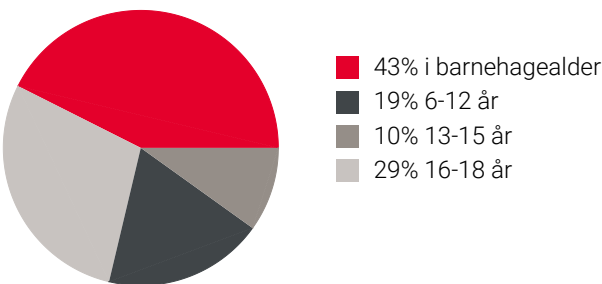
Offentlig transport

🚏 BORGESKOGEN Linje 129, N130	25 min 🚶 1.8 km
🚉 STOKKE STASJON Linje RE11, RX11	7 min 🚶 4.4 km
✈️ SANDEFJORD LUFTHAVN TORP	14 min 🚶

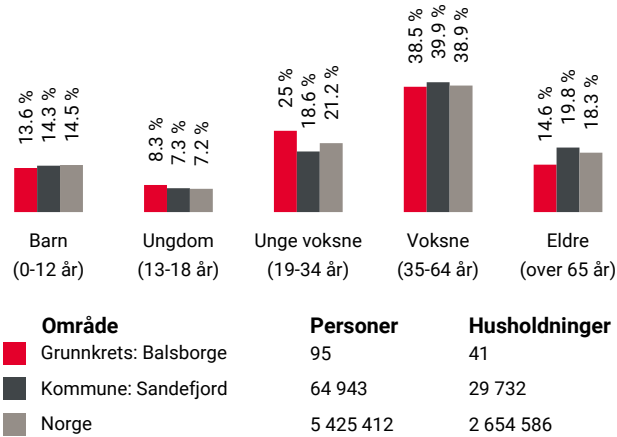
Skoler

Ramsum skole (1-4 kl.) 63 elever, 4 klasser	6 min 🚶 3.2 km
Bokemoa skole (1-7 kl.) 371 elever, 17 klasser	8 min 🚶 4.4 km
Vennerød skole (1-7 kl.) 108 elever, 7 klasser	9 min 🚶 5.6 km
Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 28 klasser	8 min 🚶 4.2 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	6 min 🚶 2.8 km
Melsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	12 min 🚶 8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

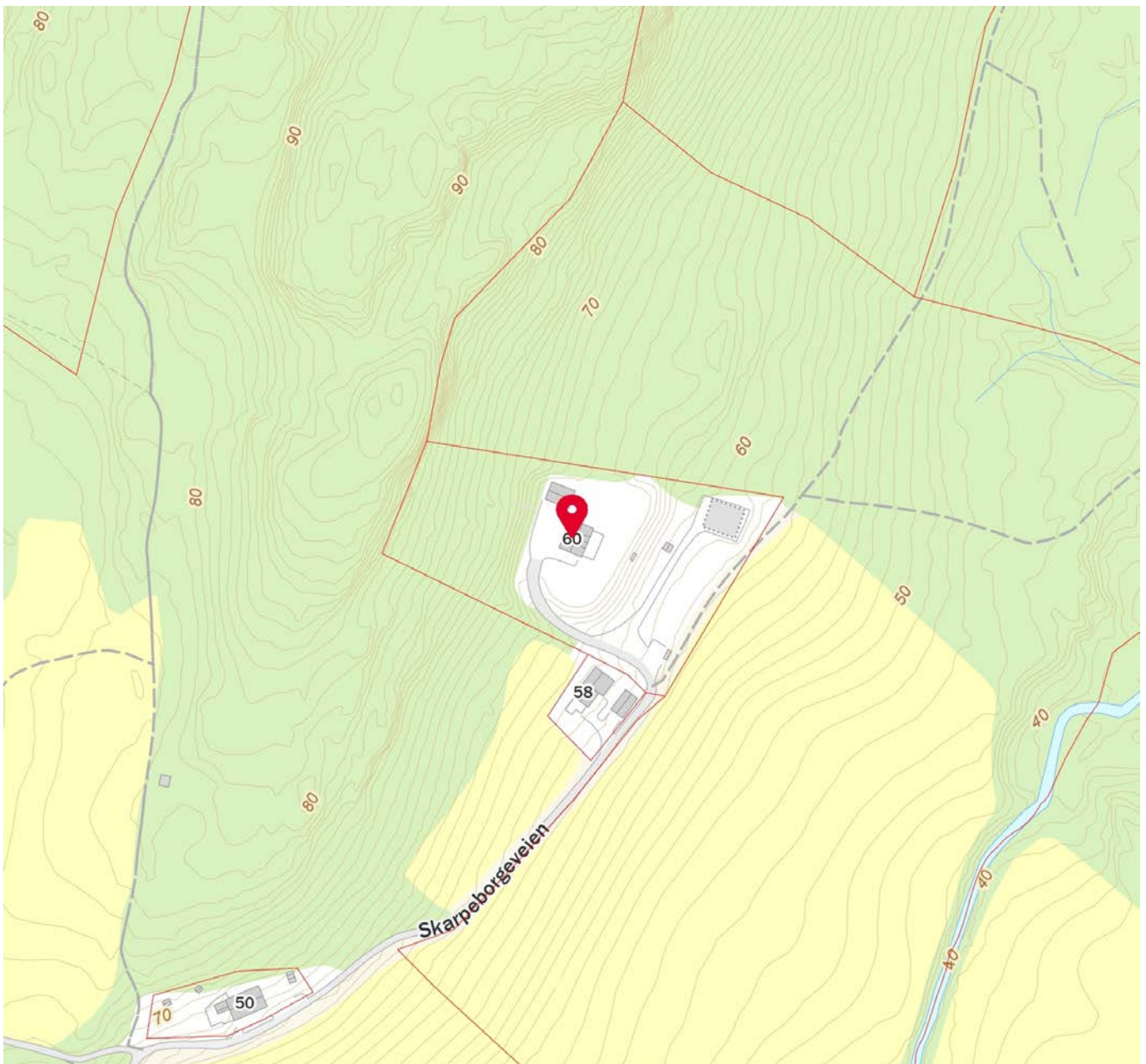
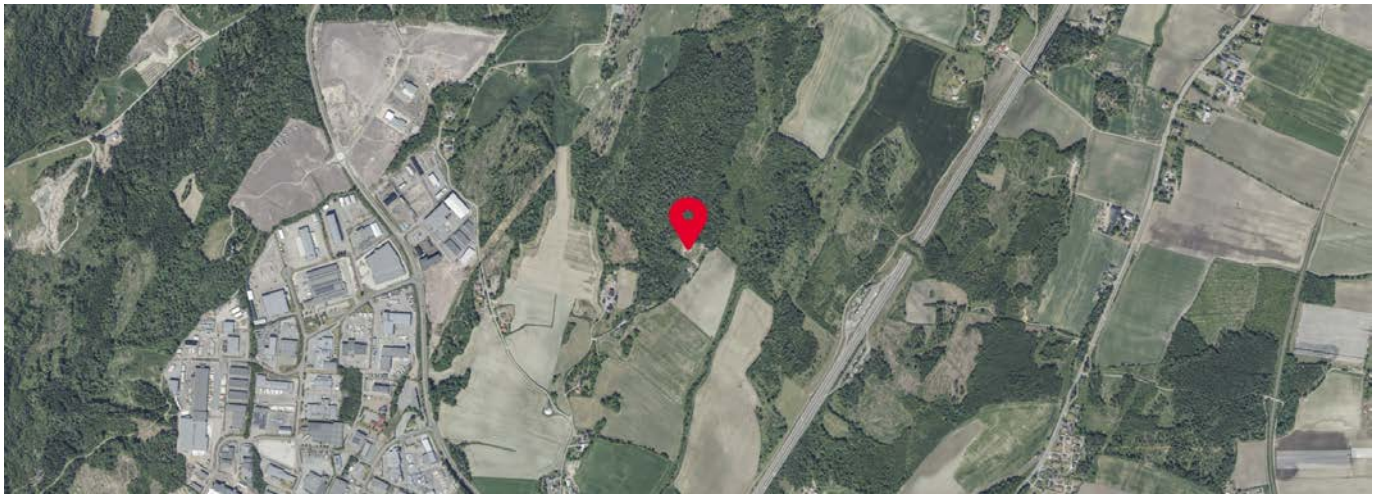
Gjennestad barnehage (1-5 år) 79 barn	6 min 🚶 2.8 km
Frydenberg barnehage (0-5 år) 84 barn	9 min 🚶 4.5 km
Naturkameratene (1-5 år) 22 barn	8 min 🚶 5.1 km

Dagligvare

Kiwi Stokke PostNord	8 min 🚶 4.3 km
Rema 1000 Stokke Post i butik	8 min 🚶 4.5 km

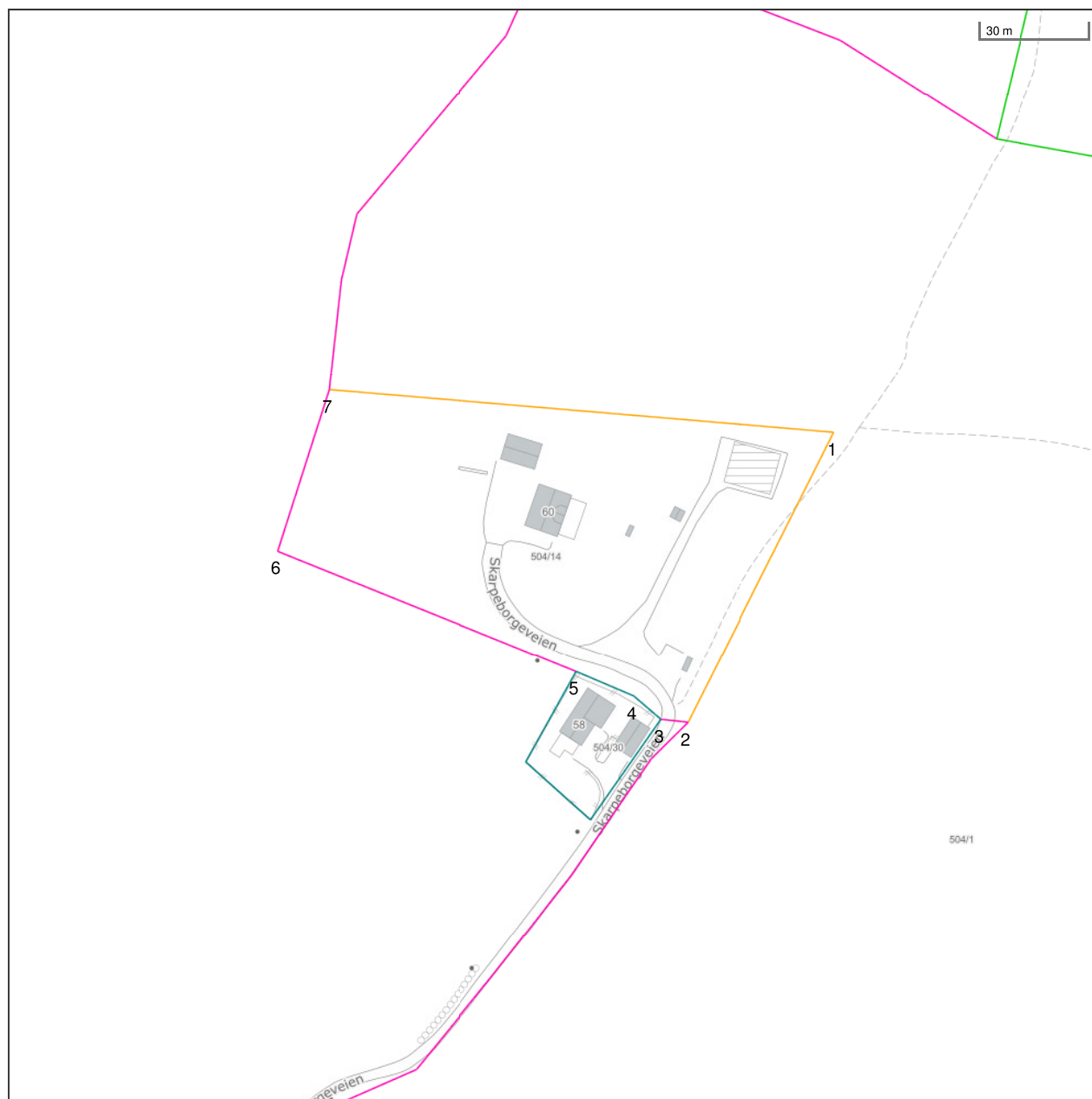
Sport

⚽ Gjennestad Gartnerskole Aktivitetshall, fotball	7 min 🚶 3 km
⚽ Mårveien Ballspill	8 min 🚶 4 km
🏊 Sporty24 Stokke Express	6 min 🚶
🏊 Sporty24 Stokke	8 min 🚶





Eiendomskart for eiendom 3907 - 504/14//

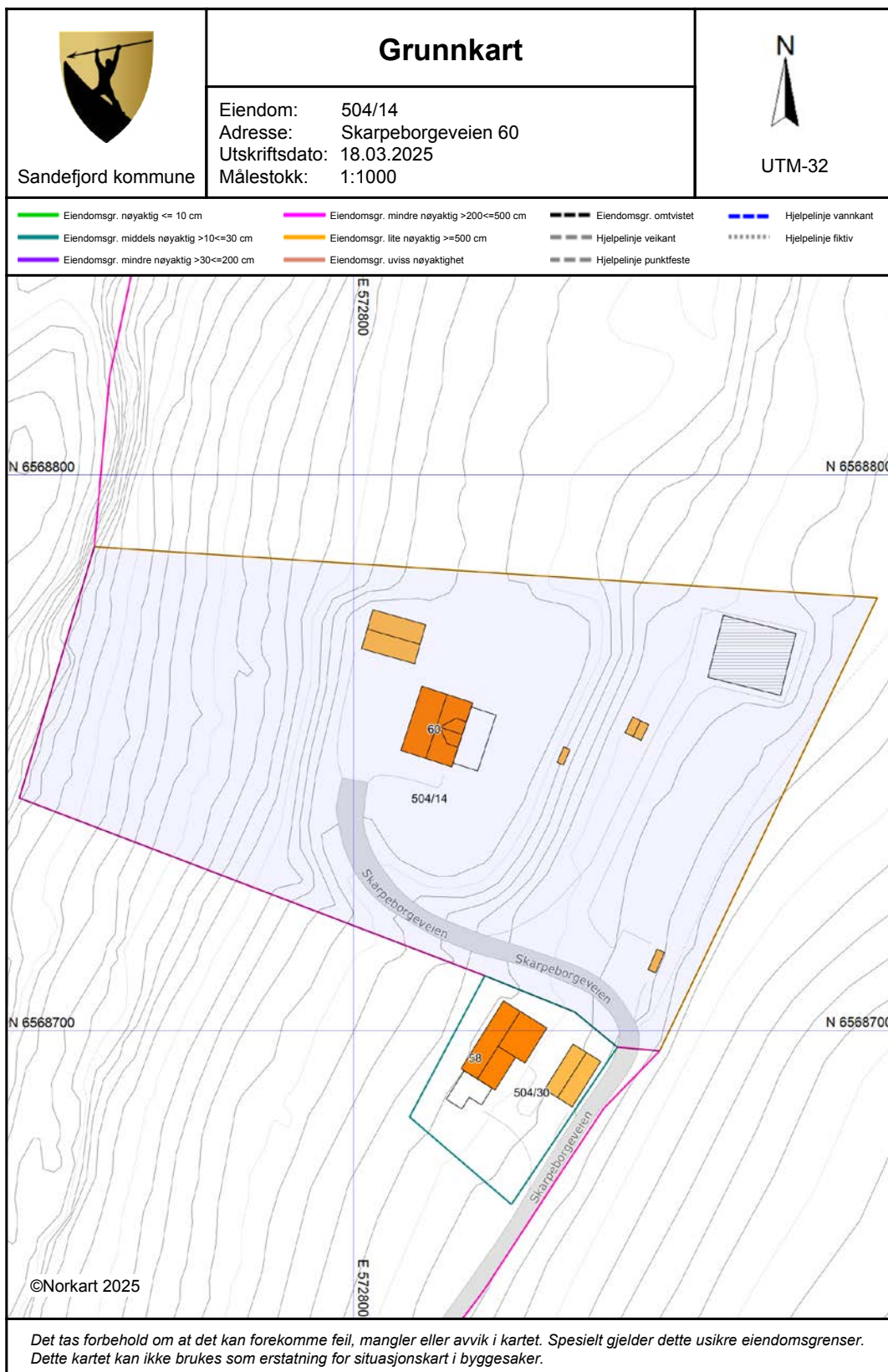


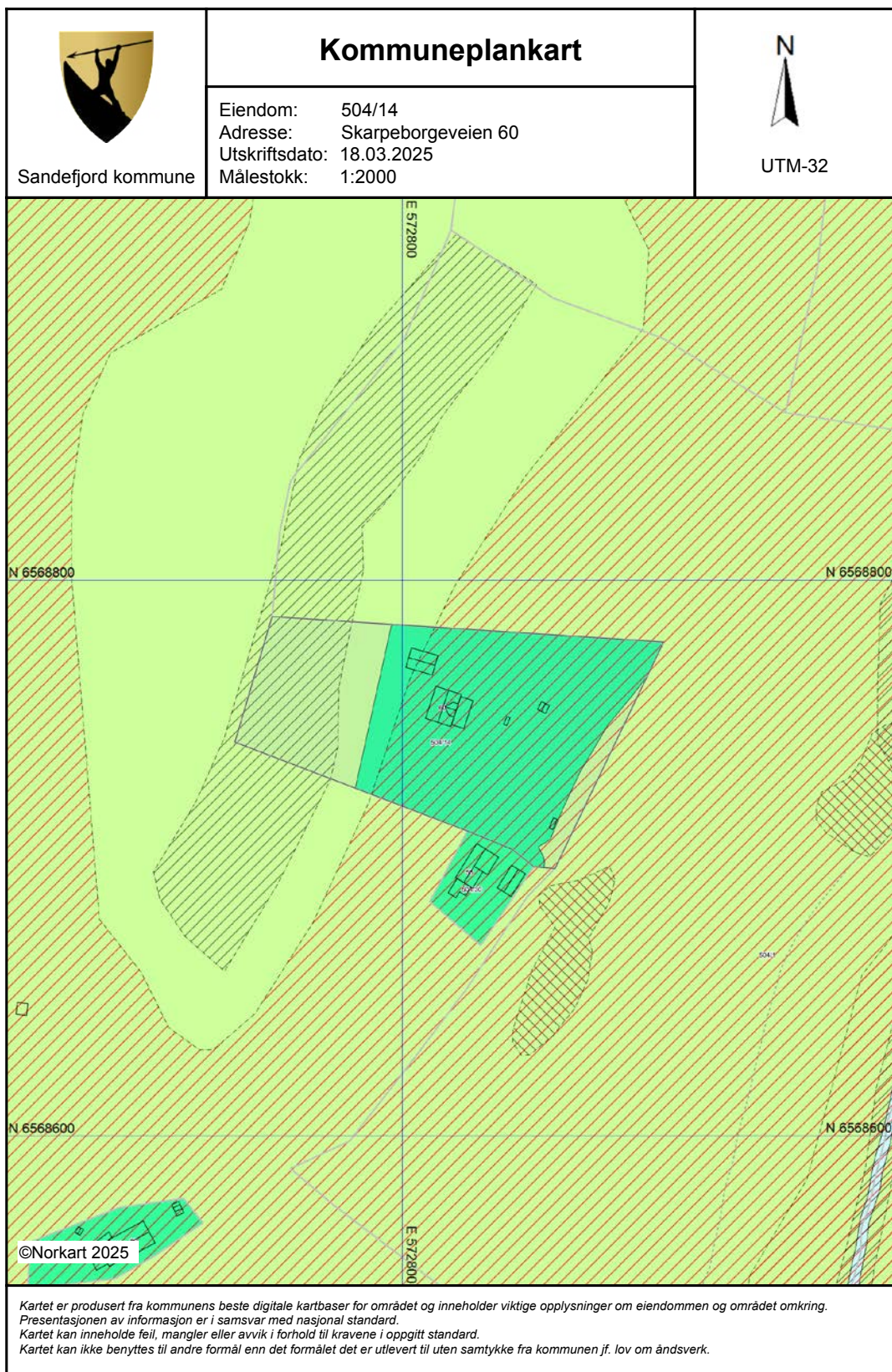
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

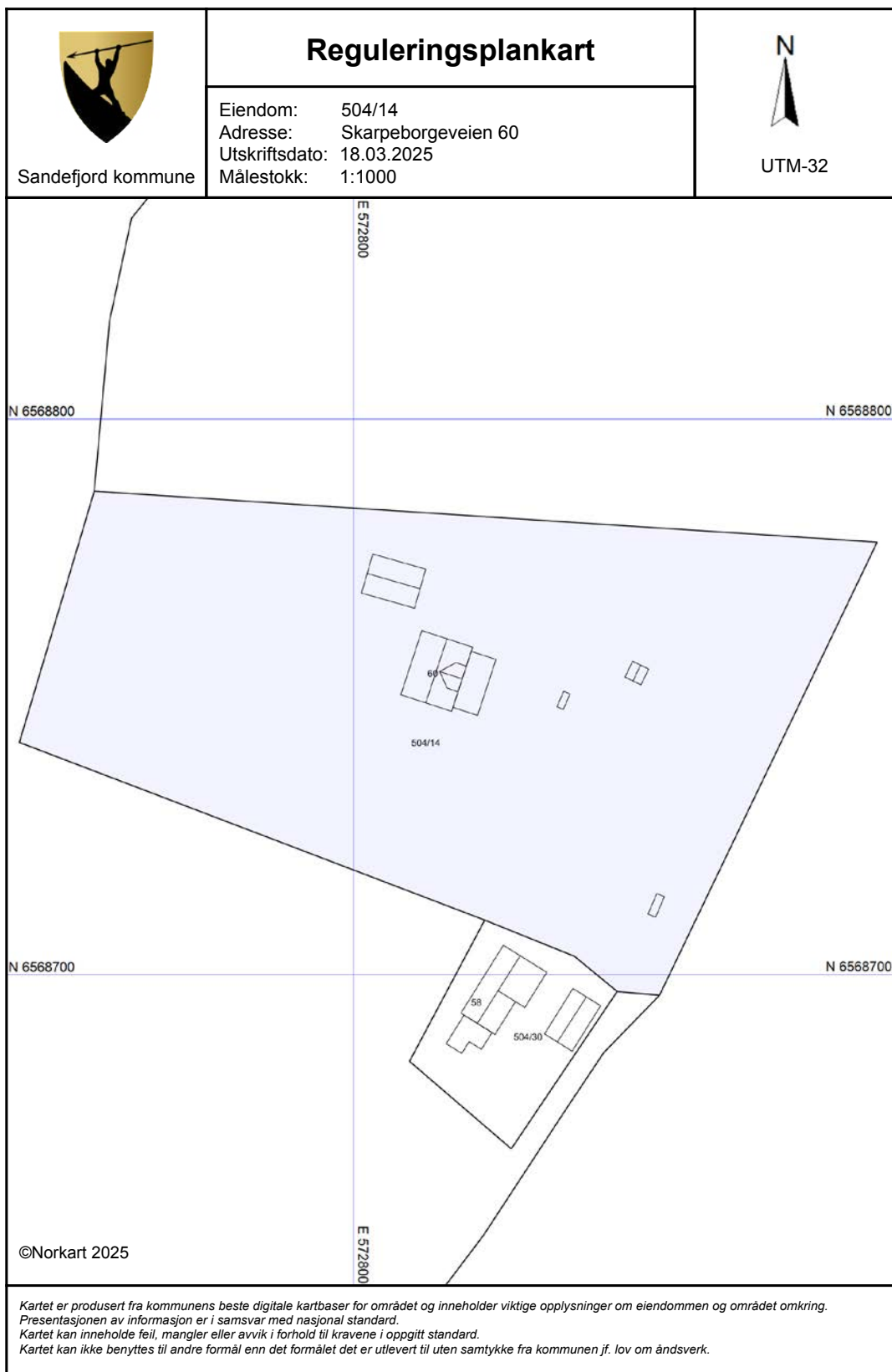
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
--- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	● Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		8 802,10 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6568757,63	Øst	572815,44
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6568777,89	572894,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	141,33			
2	6568696,27	572855,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	90,55			
3	6568696,95	572847,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,66			
4	6568703,3	572839,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,98			
5	6568709,81	572823,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,42			
6	6568741,82	572739,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	89,73			
7	6568787,06	572753,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	47,21			







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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BERGE	Beregnet areal	8802.1
Etablert dato	19.10.1906	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.1	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	504/14
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	504/14
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			504/14
Skylddeling Skylddeling	19.10.1906			0720-104/10, 504/14

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6568757.63	572815.44	0	Ja	8802.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NORDNES MARIUS F130890*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Barlindveien 20 3118 3118 TØNSBERG	Bosatt (B)
FAGERVOLD ANE HELLE F291188*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SKARPEBORGEVEIEN 60 3160 3160 STOKKE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Skarpeborgeveien 60

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3160 STOKKE	Kirkesogn	04090502 Skjee
Grunnkrets	1703 Balsborge	Tettsted	
Valgkrets	1 Nord vest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	21964107		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	07.06.2004
2	140481335		Våningshus (113)	Bygning revet/brent (BR)	02.05.2003
3	163662698		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
4	300625283		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	21.05.2021
5	300922976		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Igangsettingstillatelse (IG)	30.08.2021

1: Bygning 21964107: Enebolig (111), Tatt i bruk 07.06.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	157
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	157
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	160
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	160
Avløp		Bebygd areal	90
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	02.05.2003	02.05.2003
Igangsettingstillatelse	01.06.2003	26.11.2003
Tatt i bruk	07.06.2004	07.06.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skarpeborgeveien 60	H0101	504/14	157	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	69	0	69	70	0	70
H01	1	88	0	88	90	0	90

2: Bygning 140481335: Våningshus (113), Bygning revet/brent 02.05.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent	02.05.2003	02.05.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	504/14	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

3: Bygning 163662698: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.03.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	504/14	-	-	-	-	-

4: Bygning 300625283: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 21.05.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	52
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	52
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	54
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
----------------	------	----------

Rammetillatelse	31.05.2017	07.06.2017
Igangsettingstillatelse	31.05.2017	07.06.2017
Ferdigattest	21.05.2021	25.05.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	504/14	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	52	52	0	0	0

5: Bygning 300922976: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Igangsettingstillatelse 30.08.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	145
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	145
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	145
Vannforsyning		BTA Totalt	145
Avløp		Bebygd areal	155
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	30.08.2021	31.08.2021
Igangsettingstillatelse	30.08.2021	31.08.2021

Bruksenheter

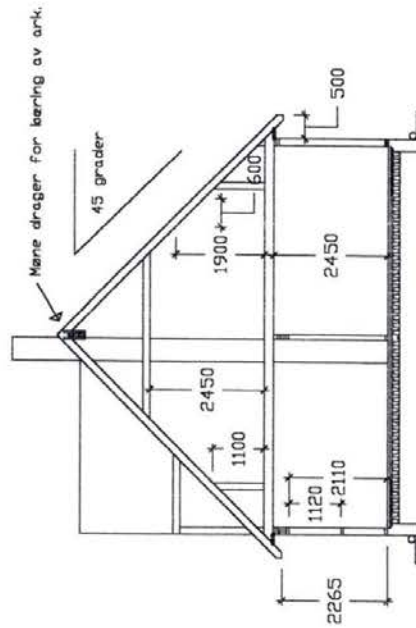
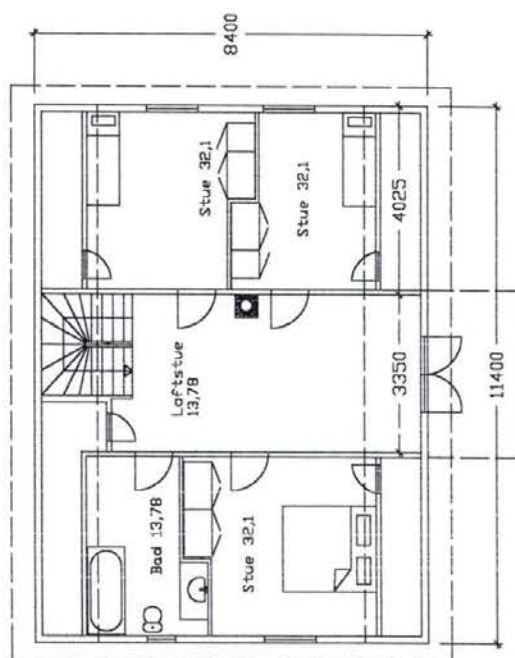
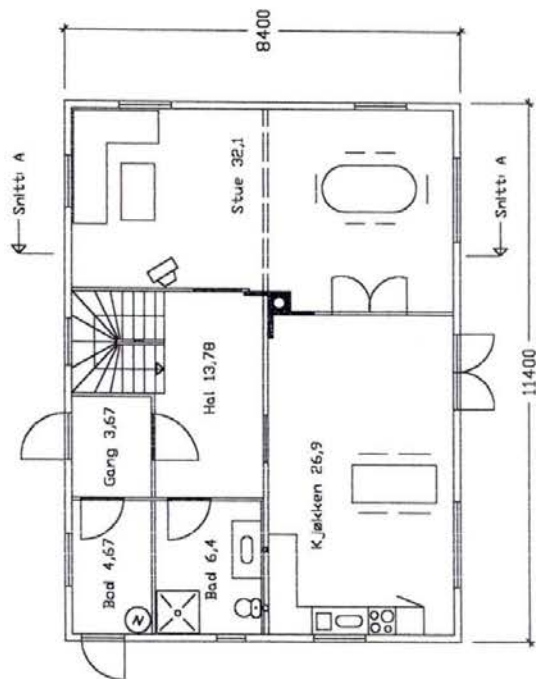
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	504/14	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	145	145	0	145	145



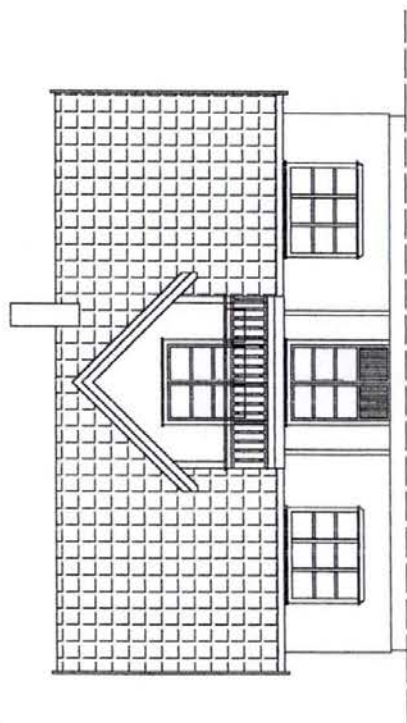
E-2



MALEGRENSE LOFT

TILLTAKSHAVER:	Robert Nilsen	DATE:	08.03.03	Tegnet av	Byggespinneri
PROSJEKT:	Ny enebolig	REVISJON:	1	JAN HENRIK	BRUDAL
ANSV. SØKER:	Jan Henrik Brudal	MALESTOKK:	PLAN: 1:100	HASAS AS	3243 KODAL
GNR	104	BNR	14	AREAL	172,69 m ² BRA

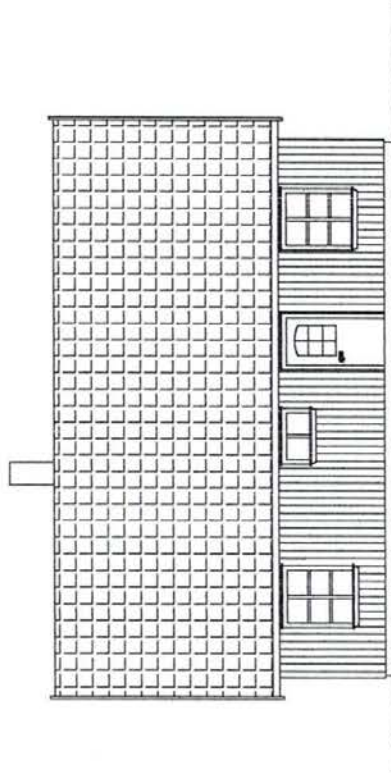
E1



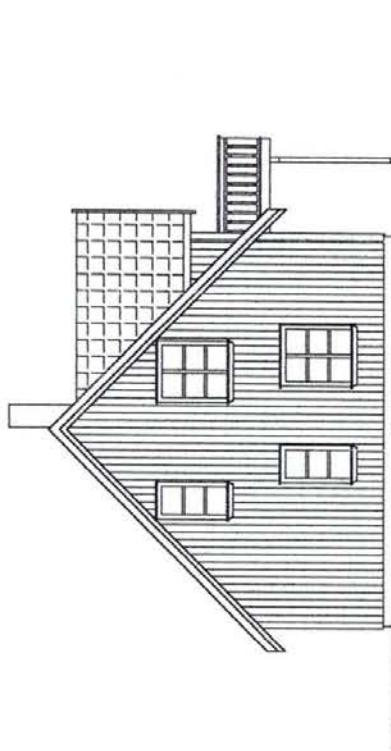
FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE VEST



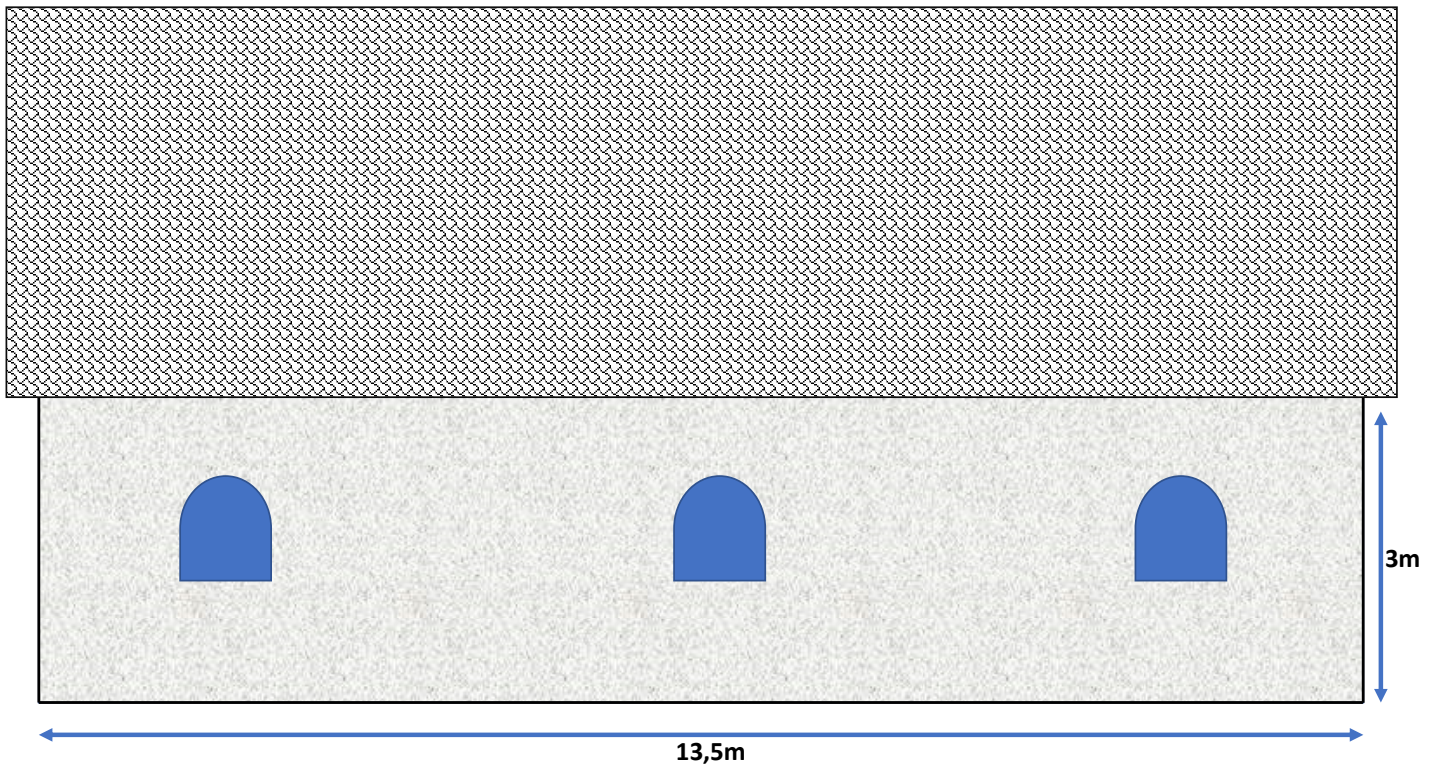
FASADE SØR

----- GAMMELT OG NYTT TERRENG BLIR LIKT.

AREALBEREGNING ETTER NORSK STANDARD 3940		HASAS AS 3243 KODAL
BEBYGDAREAL	BRUKSAREAL	
BYA : 102,86 M2	BRA : 157,53 M2	
BRUTTOAREAL	BOLIGAREAL	
BTA : 172,19 M2	BA : 152,86 M2	

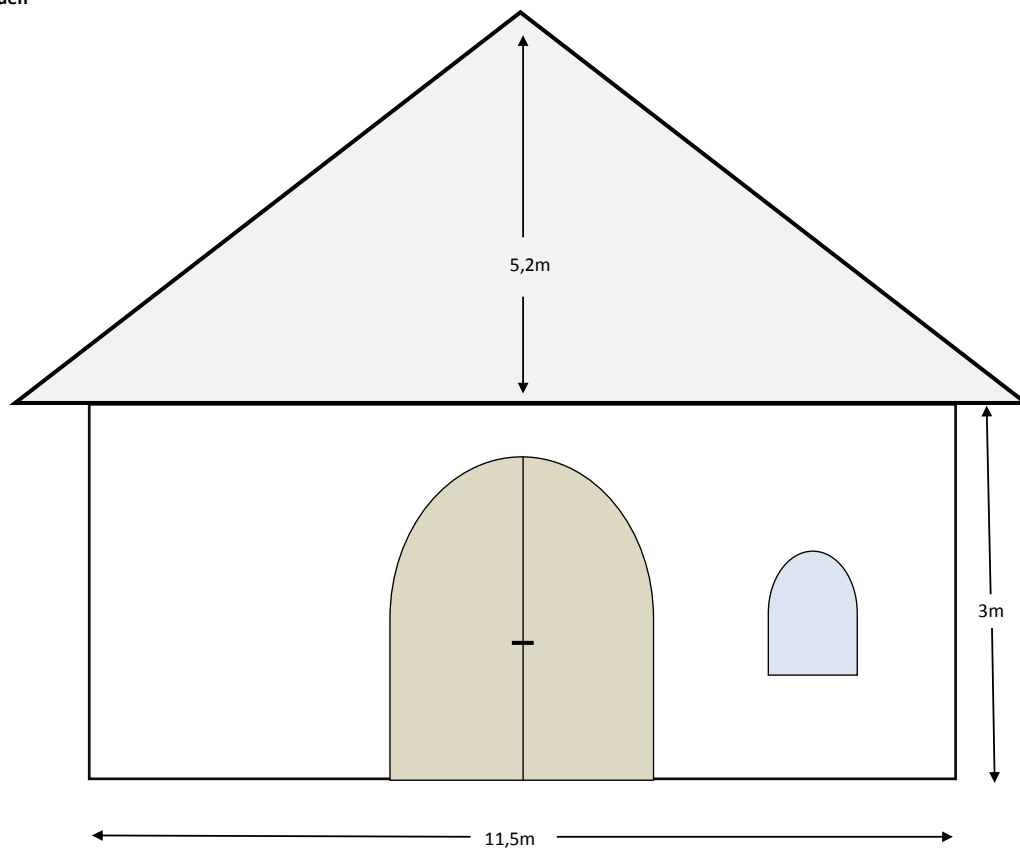
TILL.TAKSHAVER: Robert Nilsen	DATO: 06.03.03	Tegnet av Byggesjefen JAN HENRIK BRUDAL
PROSJEKT: Ny enebolig	REVISJON: 1	
ANSV. SØKER: <i>Jan Henrik Brudal</i>	MALESTOKK: PLAN: 1:100 FASADE: 1:100	HASAS AS 3243 KODAL
GNR 104	BNR 14	AREAL 172,69 m ² BRA

Skisse – bakside – mot Nord



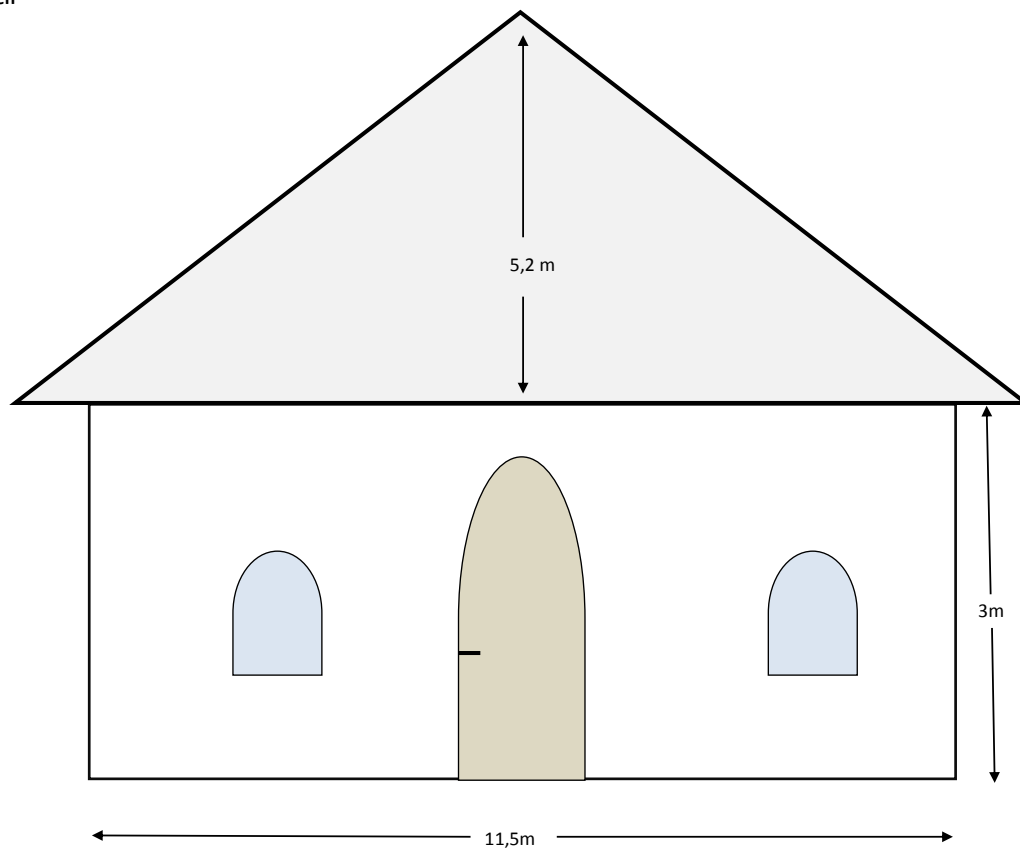
Side 2 av 4

Skisse – vestsiden



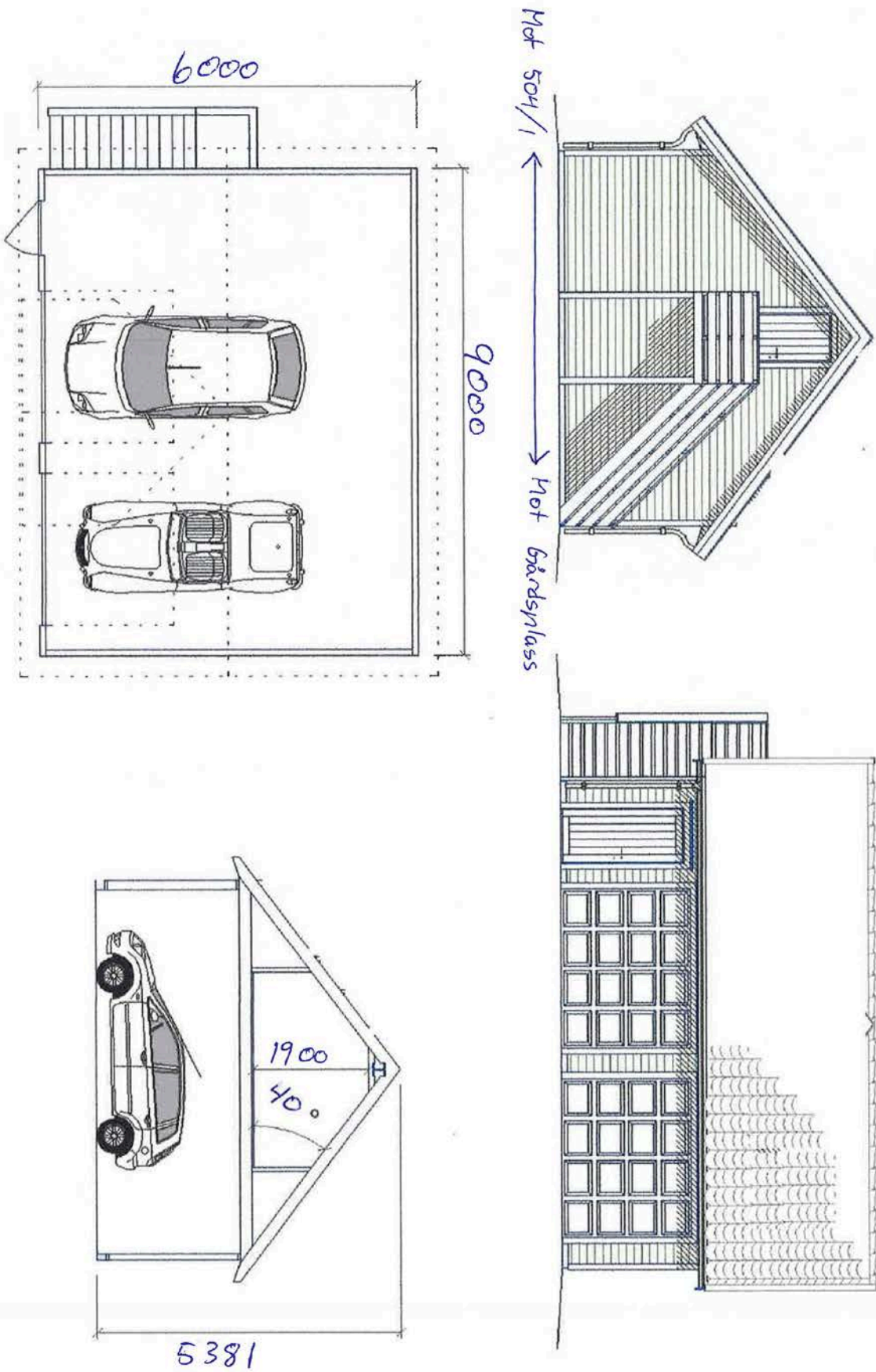
Side 3 av 4

Skisse - østsiden



Side 4 av 4

VEDL. E





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.

Robert Nilsen
Gryteveien 60

3160 STOKKE

Arkivkode
GBNR 104/14

Deres ref.

Vår ref.
03/00726/ML

Dato
07.06.2004

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE GNR.104 BNR.14 - GRYTEVEIEN 60 - RIVE
ENEBOLIG OG OPPFØRING AV NY**

Godkjenning er gitt 02.05.03.

Gjelder:
Byggested:
Tiltakshaver:
Ansvarlig søker:

*Midlertidig brukstillatelse
Gryteveien 60
Robert Nilsen
Hasås AS*

Befaringsrapport fra bruksbefaring er mottatt her 21.05.04. Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

GJENSTÅENDE ARBEIDER:

1. Innredning deler av 2. etg.
2. Luftebalkong (dør må være forsvarlig sikret)
3. Takrenner og diverse beslag
4. Innsending av koordinater for bygget
5. Innsending av situasjonskart der utvendig sanitæranlegg/avløpsanlegg er inntegnet og målsatt.

Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til 01.09.04. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.


Morten Lysheim
bygningssjef

Kopi: Helland & Nilsen A/S, Hasleskogen 14B, 3229 SANDEFJORD
Hasås A/S, 3243 KODAL

Postadresse:
Postboks 124
3161 Stokke

Besøksadresse:
Nygaards allè 1
3160 Stokke

Telefon: 33 29 51 04
Telefax: 33 29 51 01
www.stokke.kommune.no

Bankgiro: 2530.07.00015

Org.nr.:
964 952 167

 SANDEFJORD KOMMUNE	Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JpID: 25/50203
---	---

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver: Marius Nordnes Skarpeborgeveien 60 3160 STOKKE
-------------------------	--

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse: Skarpeborgeveien 60	Gårdsnr. 504	Bruksnr. 14	Festenr.	Seksjonsnr.
--	------------------------	-----------------------	-----------------	--------------------

Tiltakets/byggets art:

Stall/driftsbygning i henhold til vedtak av 30.8.2021.

Vedtaksdato 26.03.2025	Saksnr 21/19277
----------------------------------	---------------------------

Dato for søknad om ferdigattest: 05.03.2025
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken. Behandlingsgebyr etter regulativets § 5.5 kr 1920.- for ferdigattest sendes tiltakshaver.

Sted Sande fjord	Dato 26.03.2025	Underskrift Jørn Engebretsen <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>
----------------------------	---------------------------	---



SANDEFJORD KOMMUNE

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, ajourført med endringer senest ved lov 16.12.2016, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 21/61544

Ansvarlig søker:

Tiltakshaver:

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:

Skarpeborgveien 60

Gårdsnr.

504

Bruksnr.

14

Festenr.

Seksjonsnr.

Tiltakets/byggets art

Garasje.

Tiltaket er godkjent i vedtak av 31.5.2017.

Vedtaksdato

21.05.2021

Saksnr

17/8858

Dato for søknad om ferdigattest:

20.5.2021

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).

Merknader:

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Sted

Sandefjord

Dato

21.05.2021

Underskrift

Jørn Engebretsen

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

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. AVTREKKSVENTILATER 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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Skarpeborgveien 60
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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre