



aktiv.

Skovlyveien 6, 3160 STOKKE

**Pent rekkehus med familievennlig
beliggenhet | 3 soverom | Solrik
terrasse | Garasjeplass og
parkering foran bolig**



Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Omkostn.: Kr 95 100,-
Total ink omk.: Kr 3 845 100,-
Selger: Mathias Thuve Seljeseth
Renate Hodt Abell

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 107/125 kvm
Tomtstr.: 297.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 423, bnr. 70
Gnr. 423, bnr. 50
Oppdragsnr.: 1311250033

Pent rekkehus med familievennlig beliggenhet | 3 soverom | Solrik terrasse | Garasje plass og parkering

Velkommen til Skovlyveien 6 – et innholdsrikt og pent rekkehus med alt du ønsker deg! Dette innbydende hjemmet byr på tre romslige soverom, perfekt for familielivet. Hovedsoverommet har et praktisk walk-in closet som gir rikelig med lagringsplass. Boligen har i tillegg eget vaskerom med toalett i hovedetasjen og badrom i underetasjen.

Nyt solfylte dager på den store terrassen, ideell for grilling og avslapning. Balkongens høye beliggenhet gir deg en flott utsikt og et perfekt sted for morgenkaffen. Rekkehuset har garasje plass i rekke og plass til to biler foran boligen, noe som gjør hverdagen enklere.

Beliggenheten på Skovlyveien gir en fin balanse mellom ro og nærhet til alt du trenger.

Husk påmelding til visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	45
Kommunal informasjon	81
Nabolagsprofil	91
Forbrukerinformasjon	98
Budskjema	99



Boligen har åpen stue/kjøkken med plass til både spisebord og sofagruppe.





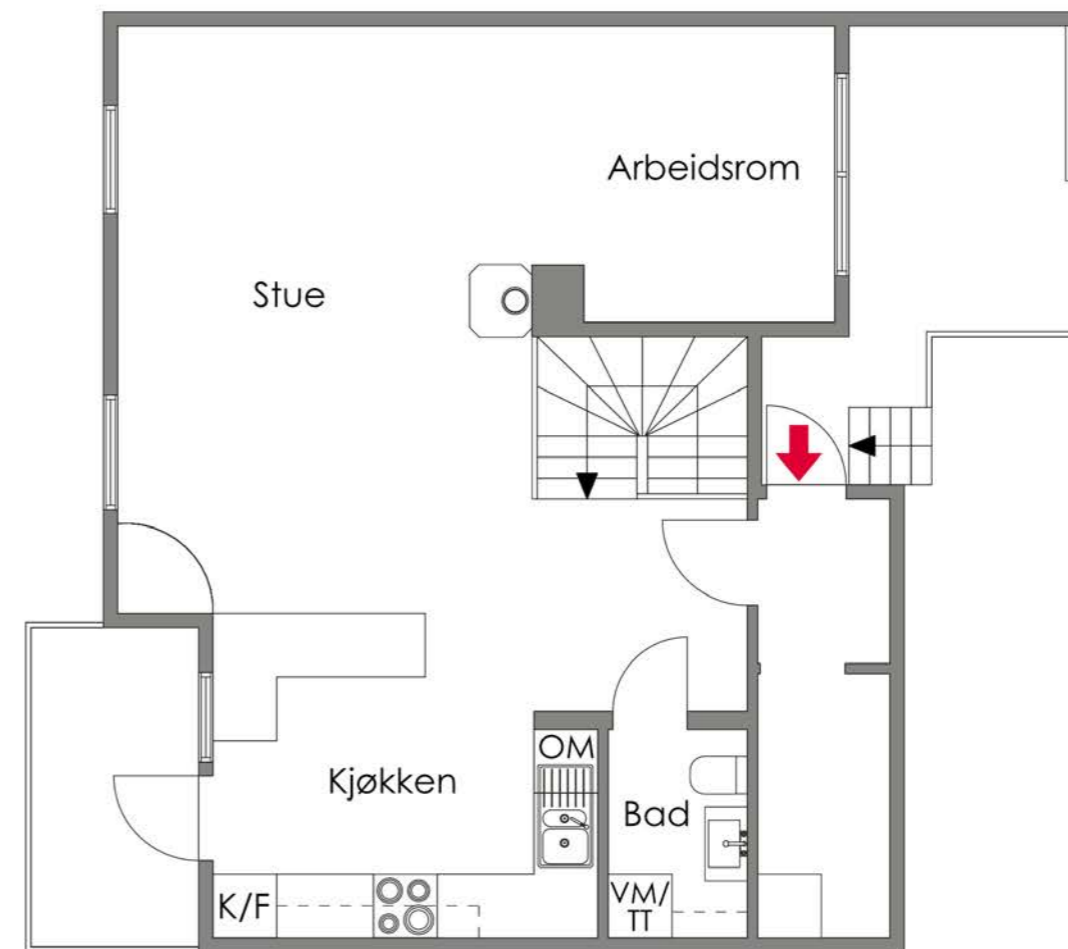
Den flotte vedovnen med kleberstein varmer godt når kulden kommer krypende. Vedovnen ble montert ny i 2021.





Kjøkkeninnredning som ble fornyet i 2018 med glatte og profilerte fronter, Utgang til solrik balkong med utsikt!

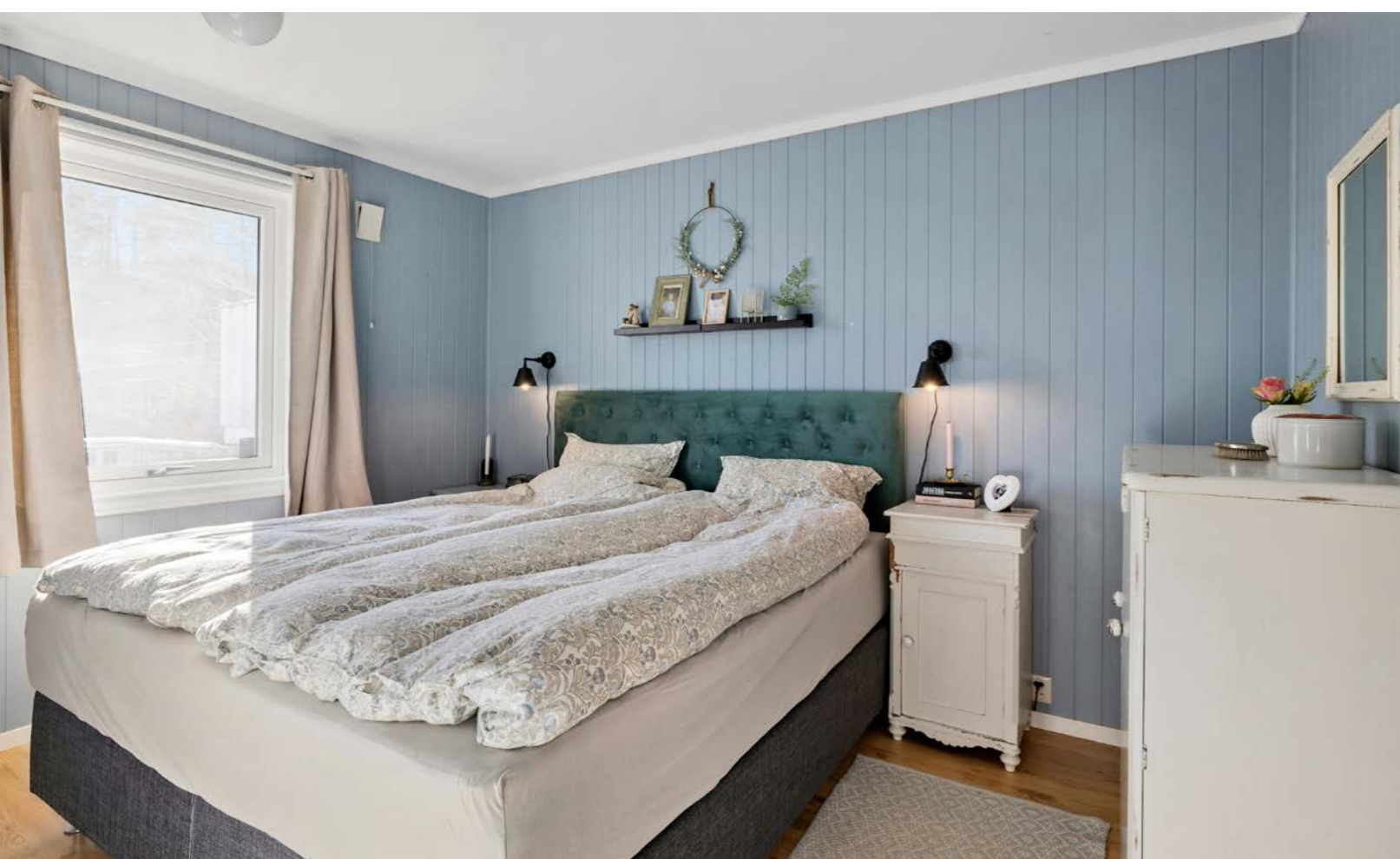




Skovlyveien 6

©2025 Alle rettigheter reservert

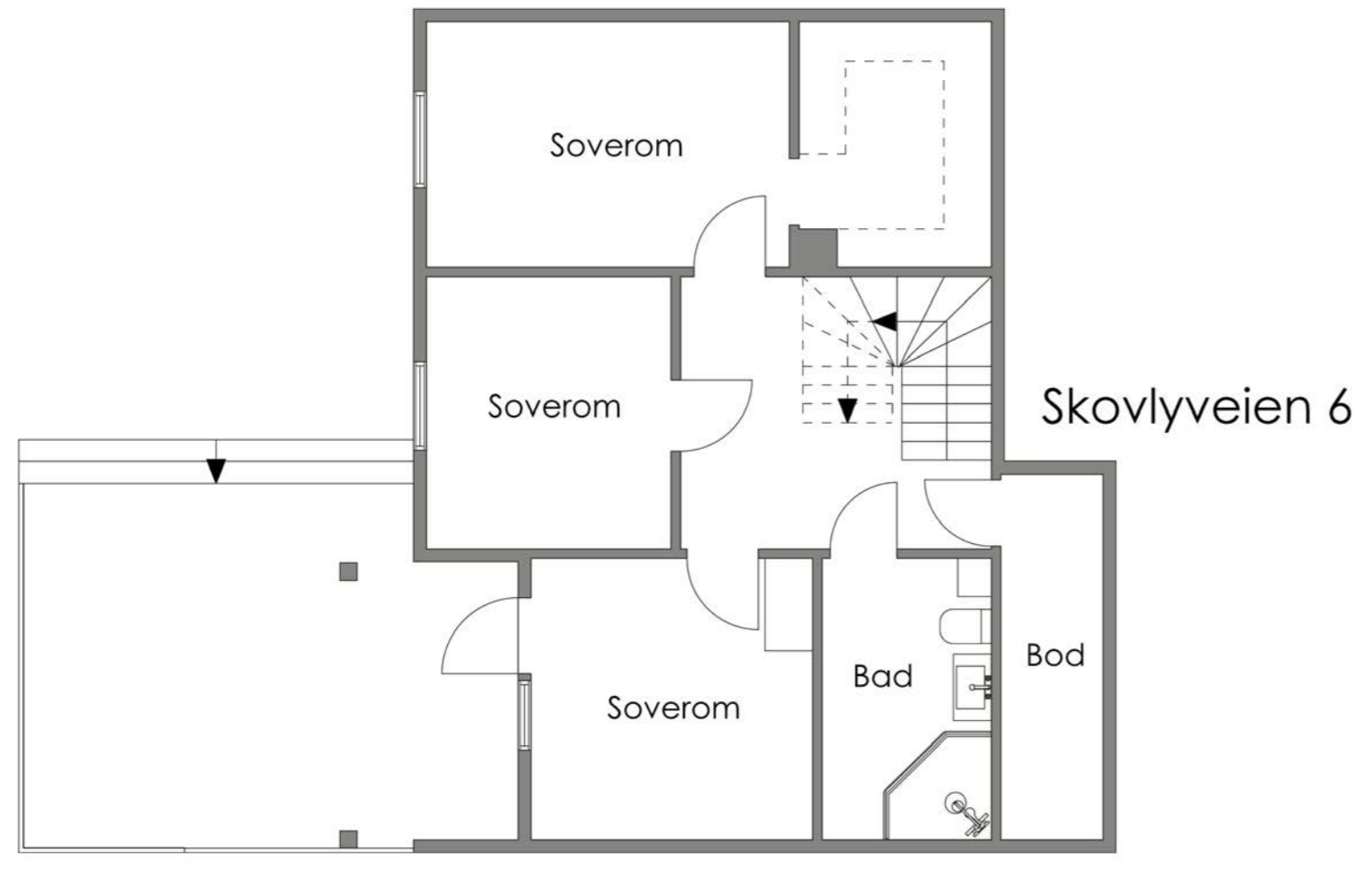
aktiv.






Fra det ene soverommet har man utgang til denne terrassen som er romslig med gode møbleringsmuligheter. Gode solforhold med kveldssoll!







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 125 m²

TBA: 35 m²

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 51 m² Gang, Bod, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod 2

1. etasje

BRA-i: 56 m² Entré/gang, Stue/kjøkken, Vaskerom/wc

TBA fordelt på etasje

Kjeller

21 m²

1. etasje

14 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Bod

Garasjeplass i rekke

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 14 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg.

Entré: 1,8 m²

Bod: 3,3 m²

Stue/kjøkken: 46 m²

Vaskerom/wc: 2,5 m²

Areal underetasje.

Trappegang: 8,3 m²

Bod: 4,3 m²

Bad: 4,6 m²

Soverom 1: 8,9 m²

Soverom 2: 7,4 m²

Soverom 3: 9,7 m²

Walk-in closet: 4,9 m²

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger,

men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Plasseringer av rom stemmer, men

vegger mellom trapperom, kjøkken og stue er fjernet

og det er i dag åpen løsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i

branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk

forskrift?

Det er synlige avvik på brannskille mot naboer i

loftetasjen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på

boligen siste 5 år?

Service på varmepumpe i 2023.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

297.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med grønne busker og noe naturtomt.

Felles gruset innkjørsel og egen gårds plass.

Eiendomsgrensene er merket som "nøyaktig" hos Sandefjord kommune. Skovlyveien 6 (denne eiendommen) ligger utenfor tomtegrensen i vest og Skovlyveien 8 (nabo i øst) ligger over på Skovlyveien 6 sin tomtegrense. At boligen er over tomtegrensen gjelder for alle rekkehusene i Skovlyveien 2, 4, 6 og 8. Se eiendomskart vedlagt i salgsoppgaven.

Det deles på brøyting mellom naboer.

Med eiendommen følger det 1 garasjeplass i felles garasjerekke på gnr 423/50. Det er ikke tinglyst veirett til eiendommen over Skovlyveien 2 og 4. Det anbefales å gå sammen med naboene for å tinglyse veirett.

Beliggenhet

Sentralt og familievennlig beliggenhet i Stokke, Sandefjord kommune

Skovlyveien 6 har en attraktiv beliggenhet i Stokke, en del av Sandefjord kommune. Området er kjent for sitt rolige og familievennlige preg, med nærhet til både naturskjønne omgivelser og praktiske fasiliteter. Her bor du i et etablert nabolag med lite gjennomgangstrafikk – perfekt for barnefamilier og deg som ønsker en fredelig hverdag med det meste innen rekkevidde.

Stokke sentrum ligger kun få minutter unna og tilbyr dagligvarebutikker, skoler, barnehager, idrettsanlegg, helsetjenester og andre servicetilbud. I nærområdet finner du også flotte turstier, skogsområder og

rekreasjonsmuligheter – ideelt for deg som liker friluftsliv og natur.

Både Sandefjord og Tønsberg er lett tilgjengelige med bil eller offentlig transport og byr på et rikt utvalg av shopping, kulturtilbud, restauranter og byliv. Samtidig har du kort vei til sjø og skjærgård, som gir muligheter for bading, båtliv og naturopplevelser.

Transportmulighetene er svært gode, med rask tilgang til E18 og Stokke togstasjon like i nærheten – perfekt for pendlere. Sandefjord Lufthavn Torp ligger også kun en kort kjøretur unna, og gir deg enkel tilgang til både innenlands- og utenlandsreiser.

Skovlyveien 6 gir deg en flott kombinasjon av sentral beliggenhet, trygge omgivelser og naturnær livsstil – velkommen til et trivelig og praktisk sted å bo i Stokke, Sandefjord kommune!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Velle Olaløkka barnehage (1-5 år) ca. 0.4 km

Tuften barnehage (1-5 år) ca. 1 km

Frydenberg barnehage (0-5 år) ca. 1.7 km

Skoler

Bokemoa skole (1-7 kl.) ca. 1.9 km

Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 2.7 km

Gjennestad videregående skole ca. 3.7 km
Melsom videregående skole ca. 4.3 km

Skolekrets

Stokke skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport

Hvålsåsen (Linje 130, N130, 138) ca. 0.2 km
Stokke stasjon ca. 1 km
Sandefjord lufthavn Torp ca. 16 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Kjedet bolig over to plan, oppført i 1982, med tilhørende parkeringsplass i felles rekke, trolig oppført samtidig med boligen. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger, blant annet ny taktekking i 2016, nytt laminatgulv og oppgradert kjøkken i 2018, fire nye vinduer og to terrassedører i 2019 samt ny peisovn i 2021. Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskerommet i 1. etg. og bad i underetasje som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt. Eier opplyser om lyder fra mus på loftet vinteren 2024/25, men ved inspeksjon ble det observert små mengder avføring som kan stamme fra rotter. Det er også registrert enkelte maur i underetasjen høsten 2024 som er behandlet med gift, og det er ikke sett maur etter dette. Videre oppfølging anbefales. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan

påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inn klima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

UTVENDIG

Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2016 på egeninnsats som er lagt over eldre tekke. Taktekingen var snødekket ved befaring og derfor ikke videre inspisert. Takrenner og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2016. Nedløpsrør fra byggeår. Yttervegger består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende rupanel. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige. Loftet er isolert med totalt ca. 25 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. Boligen har fire malte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags soldempende isolerglass fra 2019. Malt ytterdør av tre fra byggeår som er B15 brannklassifisert. Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2018. Overbygget balkong på 5 m² med utgang fra kjøkken. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Liggende malt rekkverk på 91 cm. Terrasse til inngangsparti på 9 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fra 2020. Stående rekkverk på 81 cm. Terrasse på 21 m² med utgang fra soverom.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser fra 2012/13. Stående malt rekkverk på 103 cm. Utvendige trapper i trykkimpregnerte materialer.

INNVENDIG

Gulver har laminat og belegg. Vegger har malt tapet og malte panelplater. Tak har malte plater og malt mdf panel. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er montert peisovn i stue fra 2021, glassplate på gulv i front. Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i walk-in closet. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2016. Gulv i underetasje av betong, tekket med laminat. Vegger av lecablokker med innforede vegger med plater. Hulltaking er foretatt i walk-in closet og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 17,2 % i bunnsvill. Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk. Innvendige dører er malte glatte og med påførte profiler.

VÅTROM

Vaskerom/toalettrom i 1. etg. fra byggeår. Overflater malt og innredning er oppgradert på 2000-tallet. Det er malt strietapet på vegg og malte plater i tak. Vinylgulv med oppkant mot vegg. Tilnærmet flatt gulv. Det er innredning med servant, speil, gulvmontert toalett, opplegg vaskemaskin og tørketrommel. Lufteventil i tak. Mangler tilluftspalte ved dør. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3. Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold. Bad i underetasjen fra byggeår. Vegger og

tak ble spraklet/malt med våtromsmaling i 2017, samt nytt toalett og innredning samme år. Det ble montert våtromsplater i våtsone av tidligere eier etter fuktskade. Det er malte plater på vegg. Våtromsplater på vegg våtsone til dusj. Taket har malte plater. Vinylgulv med elektriske varmekabler og oppkant mot vegg. Bra fall til sluk. Det er innredning med servant, speilskap, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Lufteventil i tak. Mangler tilluftspalte ved dør. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3. Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning som ble fornyet i 2018 med glatte og profilerte fronter, benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Overskap fra 2006. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber fra byggeår. Stoppekran plassert i bod i underetasjen. Innvendig avløp er av plast fra byggeår. Stakeluke i bod i underetasjen. Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft til luft varmpumpe i trappeåpning fra 2019. Trinnstyrte varmekabler i samtlige rom i underetasjen utenom walk-in closet og bod. Peisovn i stue. Ifølge eier har det vært utført service to ganger. Sist utført i November 2023. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2010, plassert i

bod i underetasjen. Sikringsskap er plassert i bod i 1. etg. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell. Drenering fra byggeår antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og drenerør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken. Grunnmur oppført av betong. Utvendig pusset og malt. Vegger i underetasje er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Lovlighet

Kjedehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Plasseringer av rom stemmer, men vegger mellom trapperom, kjøkken og stue er fjernet og det er i dag åpen løsning.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger. Garasje plass i felles rekke.
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 14.03.2025 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Forrige eier måtte utbedre en fuktskade som følge av vann fra badekar. Platene i dusjsone ble montert (hentet fra forrige egenerklæring). Selger har ikke oppdaget noen gamle eller nye feil på badet.

- Badet pusset opp i 2017. Byttet toalett på bad. Sparklet/malt vegger/tak med våtroms sparkel/maling. Montert nye baderomsmøbler. Montert lampe i tak og stikkontakt. Det elektriske utført av faglært men ikke dokumentert.

- Byttet stoppekran på toalettet på badet nede.
- Pipa begynte å "trekke vann"/hadde en liten lekkasje i 2016. Pipa fikk ny pipehatt montert av Stokke Kobber og Blikk. Jeg har dessverre ikke dokumentasjon på dette. Et vannrør som gikk over loftet til hagesiden sprakk en vinter (2012-13). Det ble en lekkasje når vannkranen ble åpnet på våren. Vannet ble slått av så fort vi oppdaget leksjen (ca 1 minutt). Det kan sees en liten vannskade på den østlige siden av loftet. Vannrøret ble plagget igjen og har ikke vært brukt siden.

- Det er skjevheter på flere gulv i underetasjen.
- Vinteren 24-25 var det mus på loftet. Har forsøkt å bekjempe med feller/gift. Har ikke hørt noe etter dette. Noe maur i underetasjen vår/sommer 2024. Har oppdaget et fåtall maul (færre enn 10) 11. oktober 2024/ vinteren 2024/25. Selger har oppdaget mulig inn/utgang for maur i hjørnet på garderobe tilknyttet soverom. Benyttet gift i åpning. Ikke sett maur etter dette. Selger har ikke kjennskap til noen skader på boligen som følge av maur.

- Byttet innmat i sikringsskap 2016.
- Selger har selv byttet 2 terrassedører (2019). Byttet 4 vinduer (2019). To i stue og på to soverom. Det var noe fuktskader ifm vindu på hovedsoverom. Kledning under vinduet ble byttet. Det var ingen råte

i konstruksjonen. Lekasjen ble tettet ved at vinduet ble byttet. Pusset opp kjøkkenet (2018). Elektriker har lagt kurser til platetopp og komfyr. Selger har lagt tak selv i 2016. Asfaltschingel som ble lagt på allerede eksisterende tak. Ikke oppdaget noe fuktskader etter at pipa ble kledd inn med ny pipehatt samme år.

- Etterisolert loft med 10/7,5 cm i 2022. Ble ulik tykkelse pga et feilkjøp. Bygd terrasse/rekkverk på sørsiden selv (2012-13). Bygd terrasse/rekkverk selv på nordsiden selv (2020). Når vi kjøpte huset hadde det blitt røyket inne. Malte vegger/tak/mur med sperrgrunning før montering av panelplater. Kjøpte ny varmepumpe og fikk den montert av firma i september 2019 (har dessverre ikke dokumentasjon). Har hatt to servicer på den. Den siste var 20/11/23. Kjøpt vedovn (varmeøkonomi). Samme firma monterte denne. Har ikke dokumentasjon på dette. Nytt er ildsted meldt til kommunen.

- Nytt gulv i stue/kjøkken 2018. Det er gravd dreneringsrør for å lede vann fra takrenne og ut til skråning på sørsiden av boligen. Bygde vedbod selv. Ikke omsøkt men muntlig samtykke fra naboer. Biloppstillingsplass (2020): fjernet gammel asfaltstein. Lagt matter og grus. Bygd mur selv. Brukt steinlim.

Innhold

Boligen går over 2 etasjer og inneholder følgende rom i 1. etasje som: Entré/gang, Stue/kjøkken, Vaskerom/wc og i underetasjen har man: Gang, Bod, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod 2. Garasje plass i rekke Bod

Standard

Velkommen til Skovlyveien 6 i Stokke.

Det første som man møter er en romslig gårdsplass med plass til å parkere 2 biler. Her har man også en ekstern bod av god størrelse til oppbevaring. Ved inngangsdøren er det laget til en koselig terrasse. Innenfor inngangsdøren har man en romslig gang med god plass til å henge fra seg yttertøyet. I gangen har man også inngang til bad/vaskerom. Videre kommer man inn i stuen/spisestuen/kjøkken. Åpent rom med plass til både spisebord og sofagruppe. Den flotte vedovnen med kleberstein varmer godt når kulden kommer krypende. Det er også laget til en kontor krok i stuen. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning som ble fornyet i 2018 med glatte og profilerte fronter, benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Overskap fra 2006. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin. Ned trappen til underetasjen finner man boligens 3 soverom og bad. Fra det ene soverommet er det utgang til terrassen og hagen. Med boligen følger også garasje plass i felles rekke.

Følger ikke med: To hengende lamper i glass tak stue og kjøkken, lampe i glass på vegg mellom gang, lampe i sofakrok.

Følger med: Speil og hylle/skap i yttergang, speil og skap i mellom gang, stor lampe i glass tak stue (om ønskelig, selger vil ha den om kjøper ikke vil ha), speil ved inngang til bad, hylle over toalett på bad (om ønskelig, selger vil ha den om kjøper ikke vil ha), garderobe skap på barnerom med terrassedør, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap (om ønskelig, selger vil ha den om kjøper ikke vil ha)

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig

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

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2016. Nedløpsrør fra byggeår. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på nedløpsrør. Det er synlig utettheter i skjøter på takrenner. Det er målt noe høye fuktverdier fra loft rundt pipehatt.

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

• Andre tiltak:

Det bør tettes i takrenneskjøter for å unngå drypping ved regnvær/snøsmelting. Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt pipehatt og utbedre utettheter.

Veggkonstruksjon

Yttervegger består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist noe påbegynnende råte i bunn av enkelte kledningsbord og i overkant av vindu.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres. Råteskadet kledning må skiftes ut. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved evt. bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft

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

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige. Loftet er isolert med totalt ca. 25 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Målt noe høye fuktverdier rundt pipe.

Det er noe kondens i undertaket. Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare eventuelle brudd på dampsperran og utettheter rundt pipehatten. Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra byggeår. TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for

slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Tiltak: Tidspunkt for utskifting av vinduer fra byggeår nærmer seg.

Dører

Malt ytterdør av tre fra byggeår som er B15 brannklassifisert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdør. TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte tettelister og noe slitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Tidspunkt for utskifting av ytterdør nærmer seg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på 5 m² med utgang fra kjøkken. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Liggende malt rekkverk på 91 cm.

Terrasse til inngangsparti på 9 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fra 2020. Stående rekkverk på 81 cm.

Terrasse på 21 m² med utgang fra soverom.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser fra 2012/13.

Stående malt rekkverk på 103 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Rekkverk på 81 cm og 91 cm er under dagens krav på 100 cm. Rekkverk mot gårds plass har skjevheter. Balkong har noe slitte overflater. Det er 4,5 cm mellom liggende rekkverk. Avstand mellom liggende rekkverksbord skal være maksimalt 2 cm etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Balkong har behov for vedlikehold. Skjevt rekkverk mot gårds plass bør rettes, evt. fjernes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong.

Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene i 1 etg. som er innefor +/- 12 mm - normalt iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Følgende retningsavvik ble registrert:
17 mm gjennom hele, og 19 mm innenfor 2 m i soverom 2.
17 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2m i soverom 3.

20 mm gjennom hele, og 17 mm innenfor 2m i trappegang.

Forholdene må sees i sammenheng med alder.

Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.

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.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng

Gulv i underetasje av betong, tekket med laminat. Vegger av lecablokker med innforede vegger med plater.

Hulltaking er foretatt i walk-in closet og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 17,2 % i bunnsvill.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en

velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk på 88 cm er under kravet på 90 cm.

Åpninger i trinn på 13 cm er under dagens krav på 10 cm.

Trinn er noe slitte. Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører

Innvendige dører er malte glatte og med påførte profiler.

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

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører i underetasjen mangler lister og har noe bruksslitasje. Dør til hovedsoverom går i terskel. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 -

8 år.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører som mangler lister bør listes og males. Dør som går i terskel bør justeres for og unngå unødvendig slitasje.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning som ble fornyet i 2018 med glatte og profilerte fronter, benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Overskap fra 2006. Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøp/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det ble montert en ny kurs til kjøkkenet i 2018 uten at komfyrvakt ble installert, noe som er et avvik fra gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres. Det anbefales å montere komfyrvakt for økt brannsikkerhet.

Vannledninger

Vannrør er av kobber fra byggeår.

Stoppekran plassert i bod i underetasjen.

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

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

Vurdering av avvik:

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

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

Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast fra byggeår.

Stakeluke i bod i underetasjen.

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

Vurdering av avvik:

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

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

Elektrisk anlegg

Sikringssskap er plassert i bod i 1. etg.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

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

1982 Fra byggeår.

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

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er kun fremvist samsvarserklæring på arbeider med ny innmat i sikringsskap i 2016.

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

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

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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 Ny innmat og overspenningsvern i sikringsskapet i 2016, ellers er det meste av anlegget i boligen er fra byggeår. Basert på alder på anlegg/installasjoner, manglende komfyrvakt og manglende tilsyn/dokumentasjon på tilsyn anbefales det at det gjøres en utvidet el-kontroll

av anlegget. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og drenerør av plast.

Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencsledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Halvparten av dreneringens normale brukstid ansees være overskredet.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende levetid. Dreneringen har begrenset funksjon og det er påvist noe høye fuktverdier i underetasje. Om fukt skal fjernes må drenering legges om. Mindre konsekvens med dagens bruk.

Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Forhold som har fått TG3:

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Vaskerom/toalettrom i 1. etg. fra byggeår. Overflater malt og innredning er oppgradert på 2000-tallet. Det

er malt strietapet på vegg og malte plater i tak. Vinylgulv med oppkant mot vegg. Tilnærmet flatt gulv. Det er innredning med servant, speil, gulvmontert toalett, opplegg vaskemaskin og tørketrommel. Lufteventil i tak. Mangler tilluftspalte ved dør. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden. Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsom bruk.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasjen fra byggeår. Vegger og tak ble spraklet/malt med våtromsmaling i 2017, samt nytt toalett og innredning samme år. Det ble montert våtromsplater i våtsone av tidligere eier etter fuktskade. Det er malte plater på vegg. Våtromsplater på vegg våtsone til dusj. Taket har malte plater. Vinylgulv med elektriske varmekabler og oppkant mot vegg. Bra fall til sluk. Det er innredning med servant, speilskap, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Lufteventil i tak. Mangler tilluftspalte ved dør. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsom bruk.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Se punktet selgers egenerklæring.

Modernisert/Påkostet år

2016-2020

Parkering

Garasje plass i rekke ellers plass til 2 biler foran boligen.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft til luft varmepumpe i trappeåpning fra 2019. Trinnstyrte varmekabler i samtlige rom i underetasjen utenom walk-in closet og bod. Peisovn i stue. Boligen har vedovn fra Nordpeis plassert i 1. etasje.

Tillsyn og feiing utført 25/5-2024.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 750 000

Kommunale avgifter

Kr 16 118

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 771 844

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 087 376

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 423, bruksnummer 70 i Sandefjord kommune. Gårdsnummer 423, bruksnummer 50 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:

07.09.1978 - Dokumentnr: 9000423 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:423 Bnr:2

Opprinnelig dok nr 505812/1978 fra TØNSBERG TINGRETT

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen

kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger ferdigattest datert 18/7-1988 vedr. Utvidelse av terrasse. Byggemelding for oppføring av terrasse datert 18/7-1988.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eiendommen har ikke vannmåler. Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delarealer: Delareal298 m

KPHensynsonenavn: H310

KPFare: Ras- og skredfare

Delareal: 298 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: B

Reguleringsplaner

Navn: Hvalsåsen

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 02.05.1975

Delarealer: Delareal260 m

Formål: Boliger

Delareal: 27 m

Formål: Kjørevei

Delareal: 10 m

Formål: Gangvei

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.

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/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger
93 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

95 100 (Omkostninger totalt)
106 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
108 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 845 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 856 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 858 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 95 100

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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




Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er

Tilstandsrapport

 Kjedehus
 Skovlyveien 6, 3160 STOKKE
 SANDEFJORD kommune
 # gnr. 423, bnr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 14.03.2025 Rapportdato: 17.03.2025 Oppdragsnr.: 21248-1526 Referansenummer: OB2036

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



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



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

inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

28.03.2025

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen Takstcenter
Gul | Hønefoss | Vestfold | Øst
"Din eiendomspartner"

Skovlyveien 6, 3160 STOKKE
Gnr 423 - Bnr 70
3907 SANDEFJORD

Drammen Takstcenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Oppdragsnr.: 21248-1526

Befaringsdato: 14.03.2025

Side: 3 av 31

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Kjedet bolig over to plan, oppført i 1982, med tilhørende parkeringsplass i felles rekke, trolig oppført samtidig med boligen.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger, blant annet ny takteking i 2016, nytt laminatgulv og oppgradert kjøkken i 2018, fire nye vinduer og to terrassedører i 2019 samt ny peisovn i 2021.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskerommet i 1. etg. og bad i underetasje som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt. Eier opplyser om lyder fra mus på loftet vinteren 2024/25, men ved inspeksjon ble det observert små mengder avføring som kan stamme fra rotter. Det er også registrert enkelte maur i underetasjen høsten 2024 som er behandlet med gift, og det er ikke sett maur etter dette. Videre oppfølging anbefales.

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

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

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

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

Kjedehus - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2016 på egeninnsats som er lagt over eldre tekke. Taktekkingen var snødekket ved befaring og derfor ikke videre inspisert.

Takrenner og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2016. Nedløpsrør fra byggeår.

Yttervegger består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

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

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige.

Loftet er isolert med totalt ca. 25 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Boligen har fire malte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags soldpendende isolerglass fra 2019.

Malt ytterdør av tre fra byggeår som er B15 brannklassifisert.

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2018.

Overbygget balkong på 5 m² med utgang fra kjøkken. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Liggende malt rekkverk på 91 cm.

Terrasse til inngangsparti på 9 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fra 2020.

Stående rekkverk på 81 cm.

Terrasse på 21 m² med utgang fra soverom. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser fra 2012/13. Stående malt rekkverk på 103 cm. Utvendige trapper i trykkimpregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har laminat og belegg.

Vegger har malt tapet og malte panelplater.

Tak har malte plater og malt mdf panel.

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

Gulv mot grunn av betong.

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

Det er montert peisovn i stue fra 2021, glassplate på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i walk-in closet.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2016.

Gulv i underetasje av betong, tekket med laminat.

Vegger av lecablokker med innforede vegger med plater.

Hulltaking er foretatt i walk-in closet og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 17,2 % i bunnsvill.

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk.

Innvendige dører er malte glatte og med påførte profiler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/toalettrom i 1. etg. fra byggeår. Overflater malt og innredning er oppgradert på 2000-tallet.

Det er malt strietapet på vegg og malte plater i tak.

Vinylgulv med oppkant mot vegg. Tilnærmet flatt gulv.

Det er innredning med servant, speil, gulvmontert toalett, opplegg vaskemaskin og tørketrommel.

Lufteventil i tak. Mangler tilluftspalte ved dør.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

Bad i underetasjen fra byggeår. Vegger og tak ble spraklet/malt med våtromsmaling i 2017, samt nytt toalett og innredning samme år. Det ble montert våtromsplater i våtsone av tidligere eier etter fuktskade.

Det er malte plater på vegg. Våtromsplater på vegg våtsone til dusj.

Taket har malte plater.

Vinylgulv med elektriske varmekabler og oppkant mot vegg. Bra fall til sluk.

Det er innredning med servant, speilskap, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Lufteventil i tak. Mangler tilluftspalte ved dør.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning som ble fornyet i 2018 med glatte og profilerte fronter, benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål.

Overskap fra 2006.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøll/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber fra byggeår.
Stoppekran plassert i bod i underetasjen.
Innvendig avløp er av plast fra byggeår.
Stakeluke i bod i underetasjen.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentilener i vegg.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Luft til luft varmepumpe i trappeåpning fra 2019.
Trinnstyrte varmekabler i samtlige rom i underetasjen utenom walk-in closet og bod.
Peisovn i stue.
Ifølge eier har det vært utført service to ganger. Sist utført i November 2023.
Varmtvannsbereider på 198 liter fra 2010, plassert i bod i underetasjen.
Sikringsskap er plassert i bod i 1. etg.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Drenering fra byggeår antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og drenerør av plast.
Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.
Grunnmur oppført av betong. Utvendig pusset og malt. Vegger i underetasje er innkledd.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

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

Plasseringer av rom stemmer, men vegger mellom trapperom, kjøkken og stue er fjernet og det er i dag åpen løsning.

Bod

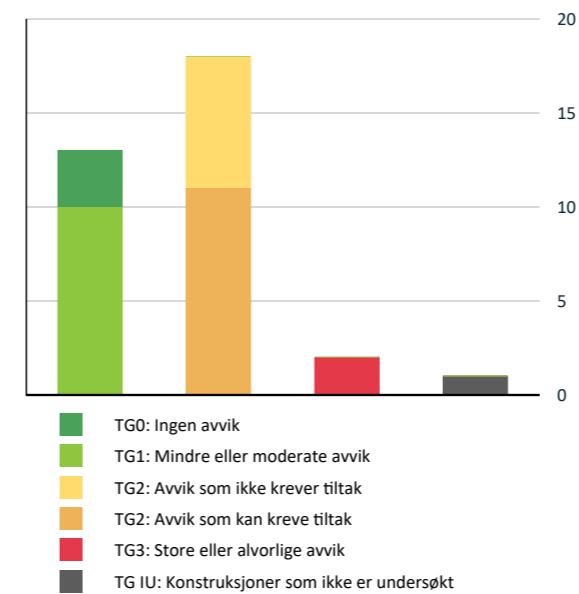
- Det foreligger ikke tegninger

Garasjeplass i felles rekke.

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

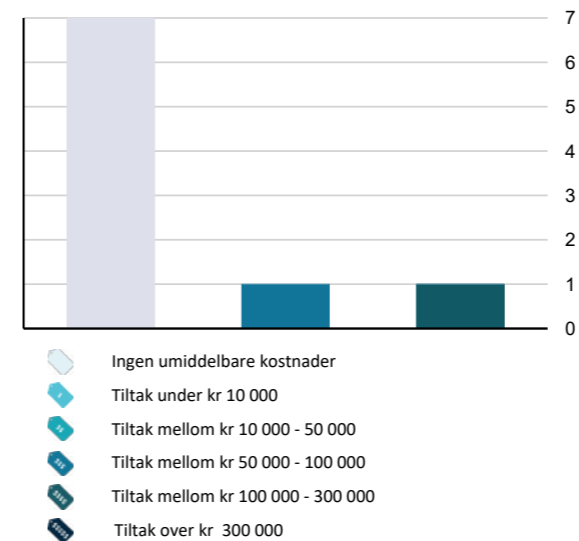
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.
Eier har eid boligen i 14 år. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1982

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Kjedehus

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2016 på egeninnsats som er lagt over eldre tekke. Taktekkingen var snødekket ved befaring og derfor ikke videre inspisert.

Vurderingen er basert på alder på taktekkingen.

Siden taket var snødekket på befaringen, 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 vær- og sikkerhetsforhold.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Snødekket tak.

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2016. Nedløpsrør fra byggeår. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på nedløpsrør.

Det er synlig utettheter i skjøter på takrenner.

Det er målt noe høye fuktverdier fra loft rundt pipehatt.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør tettes i takrenneskjøter for å unngå drypping ved regnvær/snøsmelting.

Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt pipehatt og utbedre utettheter.

Tilstandsrapport



Utett takrenneskjøt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist noe påbegynnende råte i bunn av enkelte kledningsbord og i overkant av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Råteskadet kledning må skiftes ut.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved evt. bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.



Påbegynt råte over vindu.



Råte i bunn av kledningsbord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.

Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige.

Loftet er isolert med totalt ca. 25 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Målt noe høye fuktverdier rundt pipe.

Det er noe kondens i undertaket.

Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare eventuelle brudd på dampsperran og utettheter rundt pipehatten.

Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Tilstandsrapport



Målt noe høye fuktverdier ved pipe.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra byggeår.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslett treverk.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av vinduer fra byggeår nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer - 2

Boligen har fire malte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags soldpende isolerglass fra 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Malt ytterdør av tre fra byggeår som er B15 brannklassifisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdør.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte tettelister og noe slitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av ytterdør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Slitt terskel og pakningslister.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på 5 m² med utgang fra kjøkken. Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre. Liggende malt rekkverk på 91 cm.

Terrasse til inngangsparti på 9 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre fra 2020.

Stående rekkverk på 81 cm.

Terrasse på 21 m² med utgang fra soverom. Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre fundamentert på løsmasser fra 2012/13.

Stående malt rekkverk på 103 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på 81 cm og 91 cm er under dagens krav på 100 cm.

Rekkverk mot gårds plass har skjevheter.

Balkong har noe slitte overflater.

Det er 4,5 cm mellom liggende rekkverk. Avstand mellom liggende rekkverksbord skal være maksimalt 2 cm etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Balkong har behov for vedlikehold.

Skjevt rekkverk mot gårds plass bør rettes, evt. fjernes.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i trykkimpregnerte materialer.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulver har laminat og belegg.
Vegger har malt tapet og malte panelplater.
Tak har malte plater og malt mdf panel.

Laminat i 1. etg. fra 2018. Overflater malt etter behov. Det mangler noen gulv- og taklister, men ikke store avvik er påvist. Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Gulv mot grunn av betong.

Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene i 1 etg. som er innefor +/- 12 mm - normalt iht. alder.

Vurdering av avvik:

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

Følgende retningsavvik ble registrert:

17 mm gjennom hele, og 19 mm innenfor 2 m i soverom 2.

17 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2m i soverom 3.

20 mm gjennom hele, og 17 mm innenfor 2m i trappegang.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue fra 2021, glassplate på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i walk-in closet.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2016.

Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 24.05.2024.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i underetasje av betong, tekket med laminat.

Vegger av lecablokker med innforede vegger med plater.

Hulltaking er foretatt i walk-in closet og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 17,2 % i bunnsvill.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er registrert dampsperre i konstruksjonen, men hovedregelen er at dampsperre skal benyttes når mindre enn 50% av veggen er under terreng. Det vurderes derfor at bruk av dampsperre i dette tilfelle er feil utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør foretas en oppgradering av utvendig fuksikring av grunnmur og drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk på 88 cm er under kravet på 90 cm.

Åpninger i trinn på 13 cm er under dagens krav på 10 cm.

Trinn er noe slitte.

Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er malte glatte og med påførte profiler.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører i underetasjen mangler lister og har noe bruksslitasje. Dør til hovedsoverom går i terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som mangler lister bør listes og males. Dør som går i terskel bør justeres for og unngå unødvendig slitasje.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 3 Generell

Vaskerom/toalettrom i 1. etg. fra byggeår. Overflater malt og innredning er oppgradert på 2000-tallet.

Det er malt strietapet på vegg og malte plater i tak.

Vinylgulv med oppkant mot vegg. Tilnærmet flatt gulv.

Det er innredning med servant, speil, gulvmontert toalett, opplegg vaskemaskin og tørketrommel.

Luftventil i tak. Mangler tilluftspalte ved dør.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsom bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

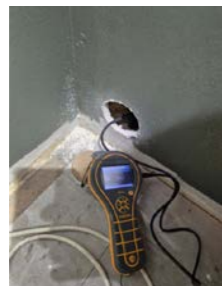


1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i underetasjen fra byggeår. Vegger og tak ble spraklet/malt med våtromsmaling i 2017, samt nytt toalett og innredning samme år. Det ble montert våtromsplater i våtsone av tidligere eier etter fuktskade.

Det er malte plater på vegg. Våtromsplater på vegg våtsone til dusj. Taket har malte plater.

Vinylgulv med elektriske varmekabler og oppkant mot vegg. Bra fall til sluk.

Det er innredning med servant, speilskap, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Lufteventil i tak. Mangler tilluftspalte ved dør.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsom bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning som ble fornyet i 2018 med glatte og profilerte fronter, benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Overskap fra 2006.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjølfrysenskap og opplegg for oppvaskmaskin.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det ble montert en ny kurs til kjøkkenet i 2018 uten at komfyrvakt ble installert, noe som er et avvik fra gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Det anbefales å montere komfyrvakt for økt brannsikkerhet.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut over tak.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber fra byggeår.

Stoppekran plassert i bod i underetasjen.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Innvendig avløp er av plast fra byggeår.
Stakeluke i bod i underetasjen.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

1 TG 11 Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i trappeåpning fra 2019.
Trinnstyrte varmekabler i samtlige rom i underetasjen utenom walk-in closet og bod.
Peisovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.
Ifølge eier har det vært utført service to ganger. Sist utført i November 2023.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 198 liter fra 2010, plassert i bod i underetasjen.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.
Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap er plassert i bod i 1. etg.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

1982 Fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er kun fremvist samsvarserklæring på arbeider med ny innmat i sikringsskap i 2016.
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, 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 Ny innmat og overspenningsvern i sikringsskapet i 2016, ellers er det meste av anlegget i boligen er fra byggeår. Basert på alder på anlegg/installasjoner, manglende komfyrvakt og manglende tilsyn/dokumentasjon på tilsyn anbefales det at det gjøres en utvidet el-kontroll av anlegget. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

Generell kommentar

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



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og drenerør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Halvparten av dreneringens normale brukstid ansees være overskredet.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende levetid.

Dreneringen har begrenset funksjon og det er påvist noe høye fuktverdier i underetasje.

Om fukt skal fjernes må drenering legges om. Mindre konsekvens med dagens bruk.

Tilstandsrapport



Vorteplast under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong. Utvendig pusset og malt. Vegger i underetasje er innkledde.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.



Svakt hellende terreng

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

2020

Kommentar

Eier

Standard

Boden er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Frittstående utebod på 4 m².

Vegger av tynne lafteplank.

Saltakkonstruksjon med undertak av rupanel som er tekket med asfaltshingel.

Malt panelt tredør.

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

Garasjeplass i felles rekke.

**Anvendelse**

Garasjeplass i felles rekke.

Byggeår

1982

Kommentar

Ca. årstall ifølge eier.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasjeplass på 14 m² (2,46 x 5,64) i felles rekke.

Garasjen er oppført i trekonstruksjon med jordgulv og utvendig bordkledning.

Tak med saltakkonstruksjon og W-takstoler av tre, tekket med asfaltshingel.

Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål.

Garasjen har en malt vippeport av tre.

Standard er enkel, og bygget viser tegn til aldring og slitasje.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

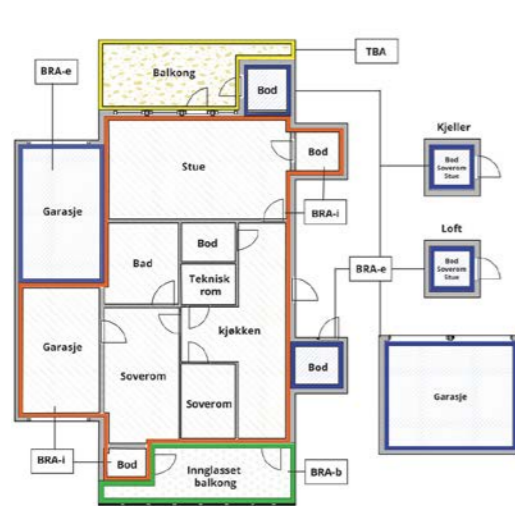
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	56			14
Underetasje	51			21
SUM	107			35
SUM BRA	107			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Stue/kjøkken, Vaskerom/wc		
Underetasje	Gang, Bod, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod 2		

Kommentar

Areal 1. etg.
Entré: 1,8 m²
Bod: 3,3 m²
Stue/kjøkken: 46 m²
Vaskerom/wc: 2,5 m²

Areal underetasje.
Trappegang: 8,3 m²
Bod: 4,3 m²
Bad: 4,6 m²
Soverom 1: 8,9 m²
Soverom 2: 7,4 m²
Soverom 3: 9,7 m²
Walk-in closet: 4,9 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plasseringer av rom stemmer, men vegger mellom trapperom, kjøkken og stue er fjernet og det er i dag åpen løsning.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er synlige avvik på brannskille mot naboer i loftetasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Service på varmepumpe i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasjeplass i felles rekke.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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)
Kjedehus	99	8
Bod	0	4
Garasjeplass i felles rekke.	0	14

Kommentar

Kjedehus

Bod innenfor entré er regnet som s-rom.

Bod med tilgang fra trappegang i underetasje er regnet som s-rom.

Walk-in closet innenfor soverom i underetasjen er regnet som p-rom grunnet bruken av rommet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Mathias Thuve Seljeseth	Kunde
	Renate Hodt Abell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	423	70		0	297.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skovlyveien 6

Hjemmelshaver

Seljeseth Mathias Thuve, Abell Renate Hodt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 550 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.03.2025		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	13.03.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger datert Januar 1980.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	14.03.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.		Det finnes ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	13.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	
2	17.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport 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 tilstandsrapport 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 Rappportsammendrag 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 brukeren 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 befaringsstidspunktet. 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 er 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 elektrifaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsrapporten 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OB2036>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250033	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Renate Hodt Abell	Mathias Thuve Seljeseth
Gateadresse	
Skovlyveien 6	
Poststed	Postnr
STOKKE	3160
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: RHA, MTS

1

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja
Beskrivelse: Forrige eier måtte utbedre en fuktskade som følge av vann fra badekar. Platene i dusjsone ble montert(hentet fra forrige egenerklæring). Selger har ikke oppdaget noen gamle eller nye feil på badet.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Badet pusset opp i 2017. Byttet toalett på bad. Sparklet/malt vegger/tak med våtroms sparkel/maling. Montert nye baderoms møbler. Montert lampe i tak og stikkontakt. Det elektriske utført av faglært men ikke dokumentert.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Byttet stoppekran på toalettet på badet nede.
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse: Takstmann avdekket noe fukthet i garderobesrom under bakken jf takstrappert
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse: Pipa begynte å "trekke vann"/hadde en liten lekkasje i 2016. Pipa fikk ny pipehatt montert av Stokke Kobber og Blikk. Jeg har dessverre ikke dokumentasjon på dette. Et vannrør som gikk over loftet til hagesiden sprakk en vinter(2012-13). Det ble en lekkasje når vannkranen ble åpnet på våren. Vannet ble slått av så fort vi oppdaget lekkasjen(ca 1 minutt). Det kan sees en liten vannskade på den østlige siden av loftet. Vannrøret ble plugget igjen og har ikke vært brukt siden.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Det er skjevheter på flere gulv i underetasjen.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Vinteren 24-25 var det mus på loftet. Har forsøkt å bekjempe med feller/gift. Har ikke hørt noe etter dette. Noe maur i underetasjen vår/sommer 2024. Har oppdaget et fåtall maur (færre enn 10) ilt høst/vinteren 2024/25. Selger har oppdaget mulig inn/utgang for maur i hjørnet på garderobe tilknyttet soverom. Bekjempes med maktmiddel. Bør utbedres. Selger har ikke kjennskap til noen skader på boligen som følge av maur.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Byttet innmat i sikringskap 2016.
Arbeid utført av: Borgeskogen Elektro

Filer

Samsvarserklæring - Borgeskogen Elektro.pdf

Initialer selger: RHA, MTS

2

Document reference: 1311250033

Document reference: 1311250033

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Selger har selv byttet 2 terrassedører (2019). Byttet 4 vinduer(2019). To i stue og på to soverom. Det var noe fuktskader ifm vindu på hovedsoverom. Kledning under vinduet ble byttet. Det var ingen råte i konstruksjonen. Lekasjen ble tettet ved at vinduet ble byttet. Pusset opp kjøkkenet (2018). Elektriker har lagt kurser til platetopp og komfyr. Selger har lagt tak selv i 2016. Asfaltschingel som ble lagt på allerede eksisterende tak. Ikke oppdaget noe fuktskader etter at pipa ble kledd inn med ny pipehatt samme år.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Etterisolert loft med 10/7,5 cm i 2022. Ble ulik tykkelse pga et feilkjøp. Bygd terrasse/rekkverk på sørsiden selv(2012-13). Bygd terrasse/rekkverk selv på nordsiden selv(2020). Når vi kjøpte huset hadde det blitt røyket inne. Malte vegger/tak/mur med sperrgrunning før montering av panelplater. Kjøpte ny varmepumpe og fikk den montert av firma i september 2019(har dessverre ikke dokumentasjon). Har hatt to servicer på den. Den siste var 20/11/23. Kjøpt vedovn (varmekonometri). Samme firma monterte denne. Har ikke dokumentasjon på dette. Nytt er ildsted meldt til kommunen.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Nytt gulv i stue/kjøkken 2018. Det er gravd dreneringsrør for å lede vann fra takrenne og ut til skråning på sørsiden av boligen. Bygde vedbod selv. Ikke omsøkt men muntlig samtykke fra naboer. Biloppstillingsplass (2020): fjernet gammel asfaltstein. Lagt matter og grus. Bygd mur selv. Brukt steinlim.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250033

Document reference: 1311250033



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Renate Abell	ad7121a4e76cd5cfc7302ac fd70f92fa29f0e64	27.03.2025 15:10:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Thuve Seljeseth	84490a86dc619c75e11adb2 b94f4b6f259e3e55a	27.03.2025 15:07:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311250033

Eiendomskart for eiendom 3907 - 423/70//



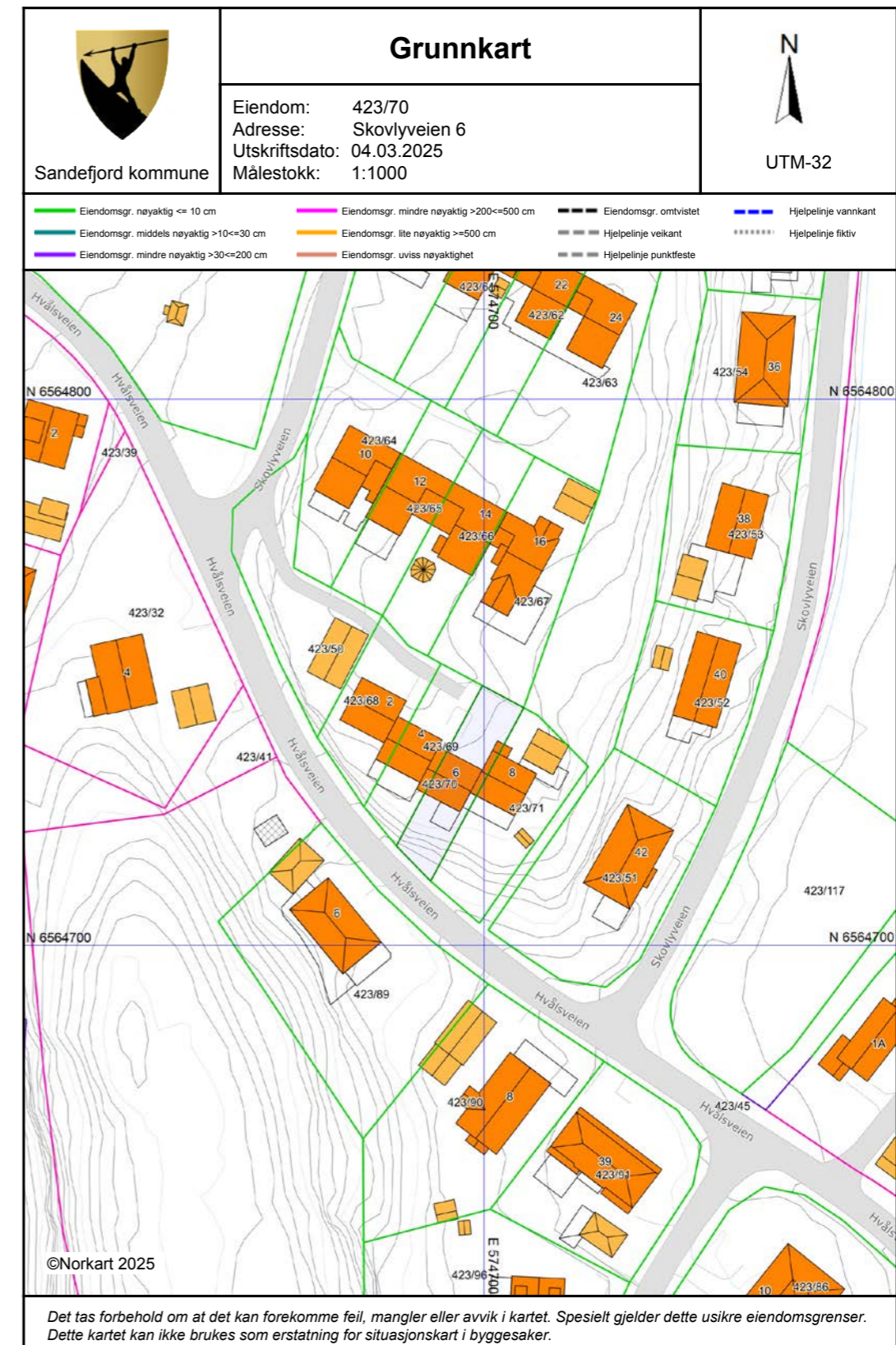
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

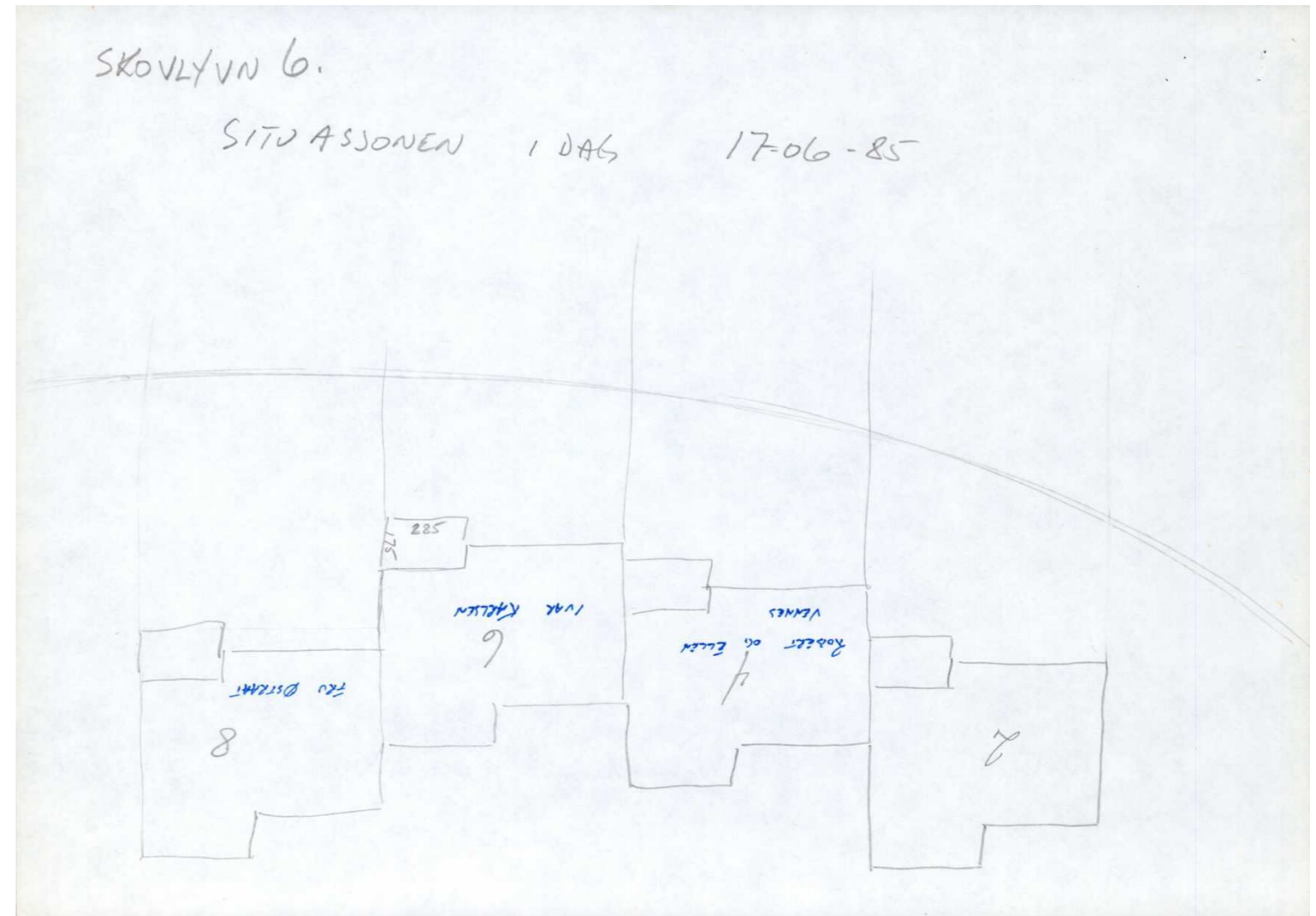
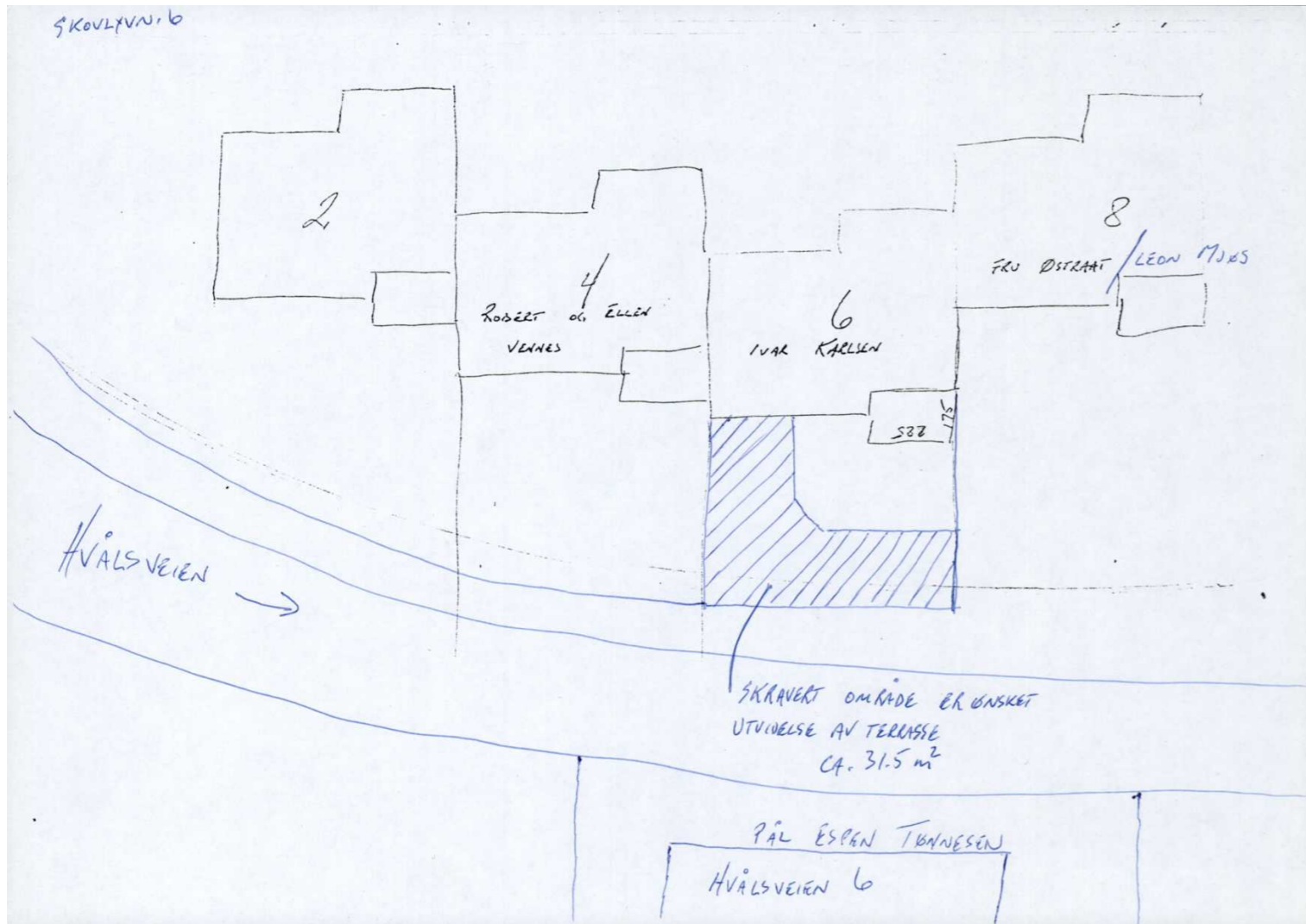
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	297,80 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6564729,68	Øst	574695,6	
Grensepunkter							
					Grenselinjer (m)		
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6564747,54	574699,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,33	
2	6564743,49	574707,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,57	
3	6564711,73	574690,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,05	
4	6564718,19	574683,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,02	





REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPAN FOR HVALSÅSEN I STOKKE KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Når spesielle forhold taler for det, kan bygningsrådet tillate endringer.

§ 2

Området er regulert til:

- 1. Byggeområder for boliger.
- 2. Landbruksområder (jordbruk).
- 3. Felles leke- og friområder.
- 4. Trafikkområder.

§ 3

Byggeområder for boliger.

I de enkelte byggeområdene kan det oppføres helårs frittliggende eneboliger, sammenkjedete eneboliger og rekkehus i 1 1/2 etasje.

Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje for å unngå stor sokkelhøyde. Eventuell innredet underetasje må være i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Sammenkjedete hus skal avtrappes på en slik måte at sjenerende høy sokkel unngås.

Bygningene skal ha sadeltak eller valmet tak med takyinkler mellom 22° og 27°.

Bygningsrådet kan gruppevis tillate andre takformer. Møneretningen fremgår av plankartet. Pulltak/flatt tak tillates ikke.

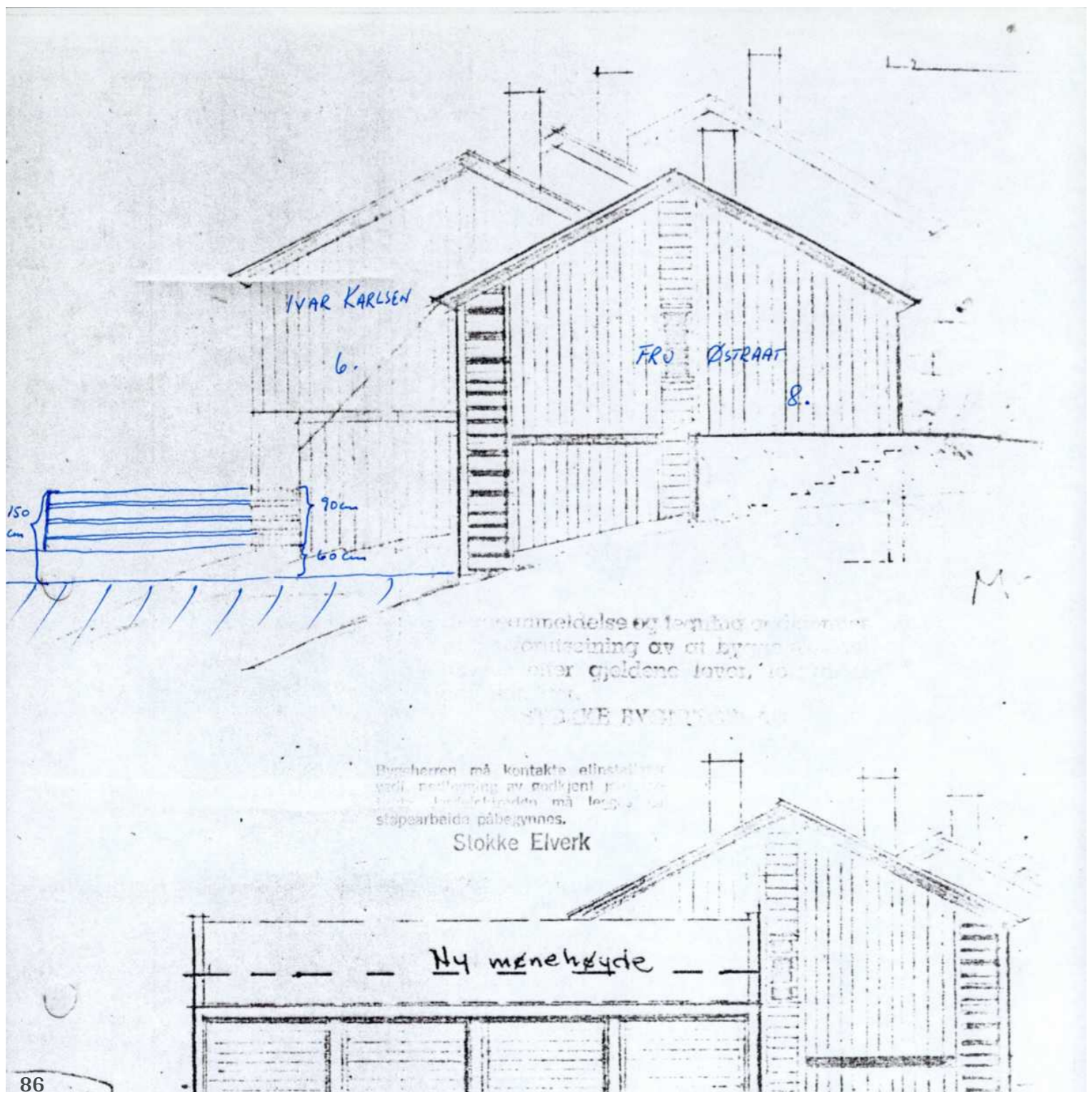
Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Sammenkjedete hus må oppføres av samme typer materialer. Fasadebehandling, materialer og utvendig farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Eksisterende bebyggelse innen det regulerte området inngår i planen.

Garasjer etc.

Garasjer, carport o.a. uthus/boder skal som hovedprinsipp sammenbygges med bolighuset eller oppføres i umiddelbar tilknytning til dette.

Materialer, form og farge tilpasses hovedhuset. Bygningsrådet kan tillate oppført frittliggende garasje hvor forholdet tilsier det. Frittliggende garasje kan plasseres i nabogrense.



- 2 -

Garasjer skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

For hver boligenhet skal det i tillegg til garasje/carport være i biloppstillingsplass innenfor tomtas grenser.

§ 4

Innhegning, gjerder etc.

Innhegning av tomt tillates med hekk eller egnete busker, i en høyde av inntil 150 cm såfremt de ikke hindrer oversikt i vegkryss, avkjøringer o.l.
Driftsveg skal skilles fra boligkata med gjerde.

Gjerde og hekk skal godkjennes av bygningsrådet.

Skjerm for avfallsdunker søkes innpasses i bygningskroppen, fortrinnsvis i forbindelse med garasje/carport eller bod.

Tørkestativ skal plasseres slik at det etter bygningsrådets skjønn er til minst mulig ulempe for de omkringboende.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

De ubebygde områder må gis en tiltalende behandling.
Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart best mulig.

§ 5

Friområder.

I de felles friområdene kan bygningsrådet tillate oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til de felles friområdene f.eks. leke- / barnestue, lekeplasser, skilakke, E-trafo o.l., når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som felles friområde.

§ 6

Trafikkområder.

Nødvendig snuplass, parkeringsplasser og oppkjøringsplasser for garasjer opparbeides i takt med utbyggingen av området.

Etter hvert som anleggsutbyggingen skjer, skal også gang- og turvegene utbygges.
Snu- og møteplassene kan ikke brukes som parkeringsplasser.

§ 7

Når særlige grunner taler for det, kan mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Stokke kommune.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, den 2.5.1978

Etter fullmakt

Ragna Zornhagen



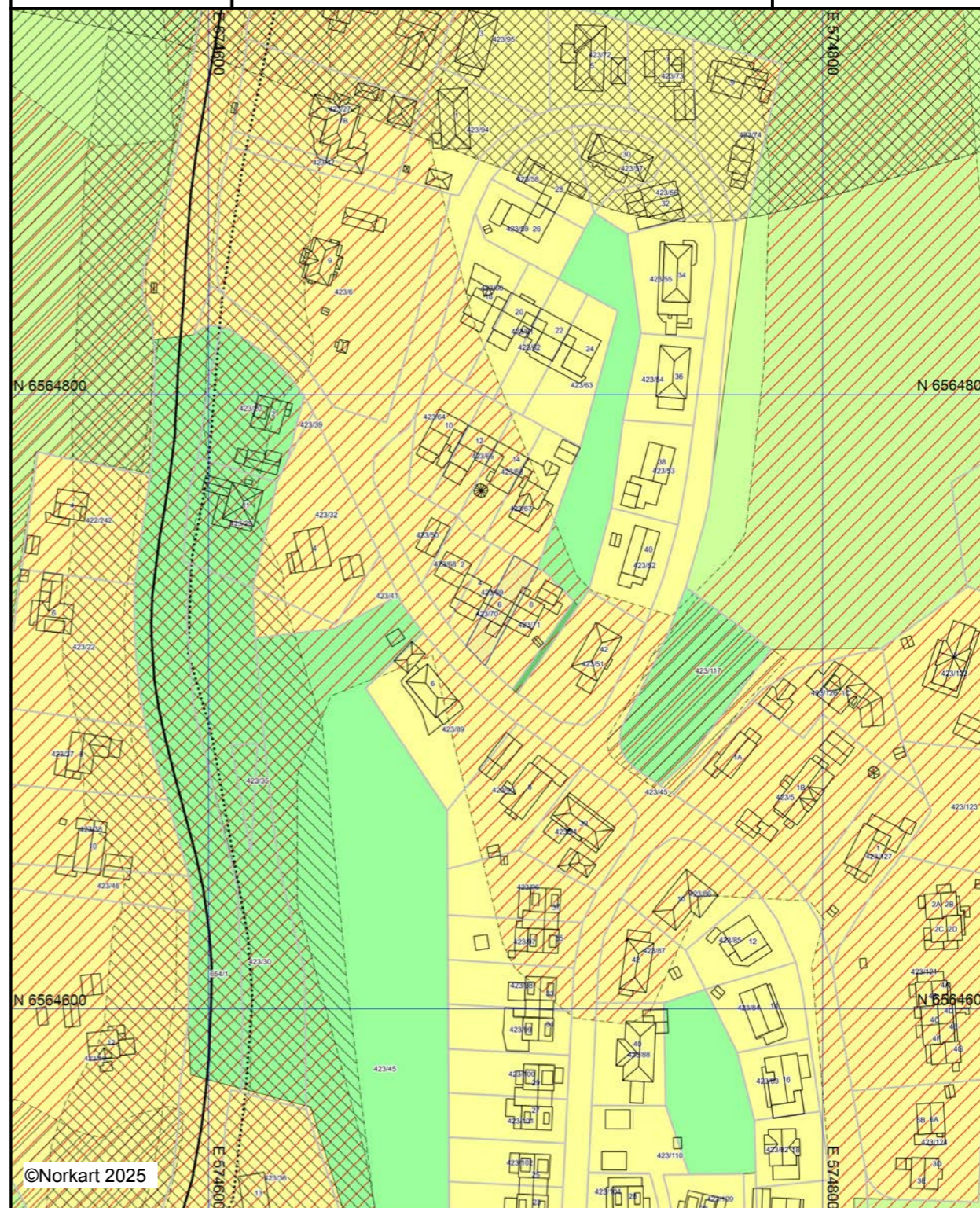
Kommuneplankart

Eiendom: 423/70
Adresse: Skovlyveien 6
Utskriftsdato: 04.03.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Sandefjord kommune



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Nabolagsprofil

Skovlyveien 6 - Nabolaget Frydenberg/Stokke prestegård/Hvalsåsen - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

	Hvalsåsen Linje 130, N130, 138	2 min	0.2 km
	Stokke stasjon Linje RE11, RX11	14 min	1 km
	Sandefjord lufthavn Torp	16 min	

Skoler

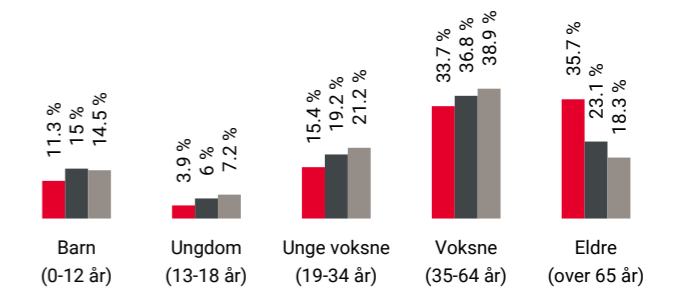
Bokemoa skole (1-7 kl.) 371 elever, 17 klasser	26 min	1.9 km
Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 28 klasser	6 min	2.7 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	7 min	3.7 km
Melsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	6 min	4.3 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Velle Olaløkka barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min	0.4 km
Tuften barnehage (1-5 år) 65 barn	13 min	1 km
Frydenberg barnehage (0-5 år) 84 barn	23 min	1.7 km


Dagligvare


Rema 1000 Stokke Post i butik	14 min	1 km
Meny Stokke PostNord	16 min	1.2 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100


 Gateparkering
Lett 90/100

 Trafikk
Lite trafikk 84/100

Sport

 Hvalsåsen 3 min 
Ballspill 0.3 km

 Jevnakerveien 19 min 
Ballspill 1.4 km

 Sporty24 Stokke 14 min 

 Sporty24 Stokke Express 5 min 

Boligmasse



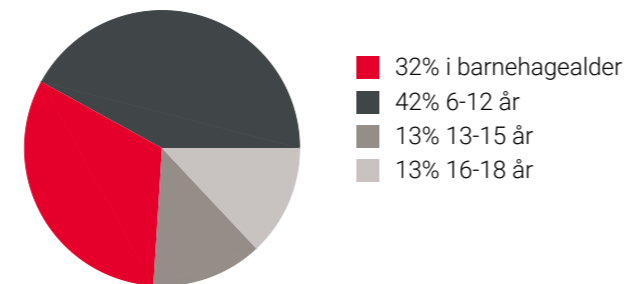
■ 40% enebolig
■ 15% rekkehus
■ 22% blokk
■ 24% annet

Varer/Tjenester

 Stokke Senter 14 min 

 Vitusapotek Stokke 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

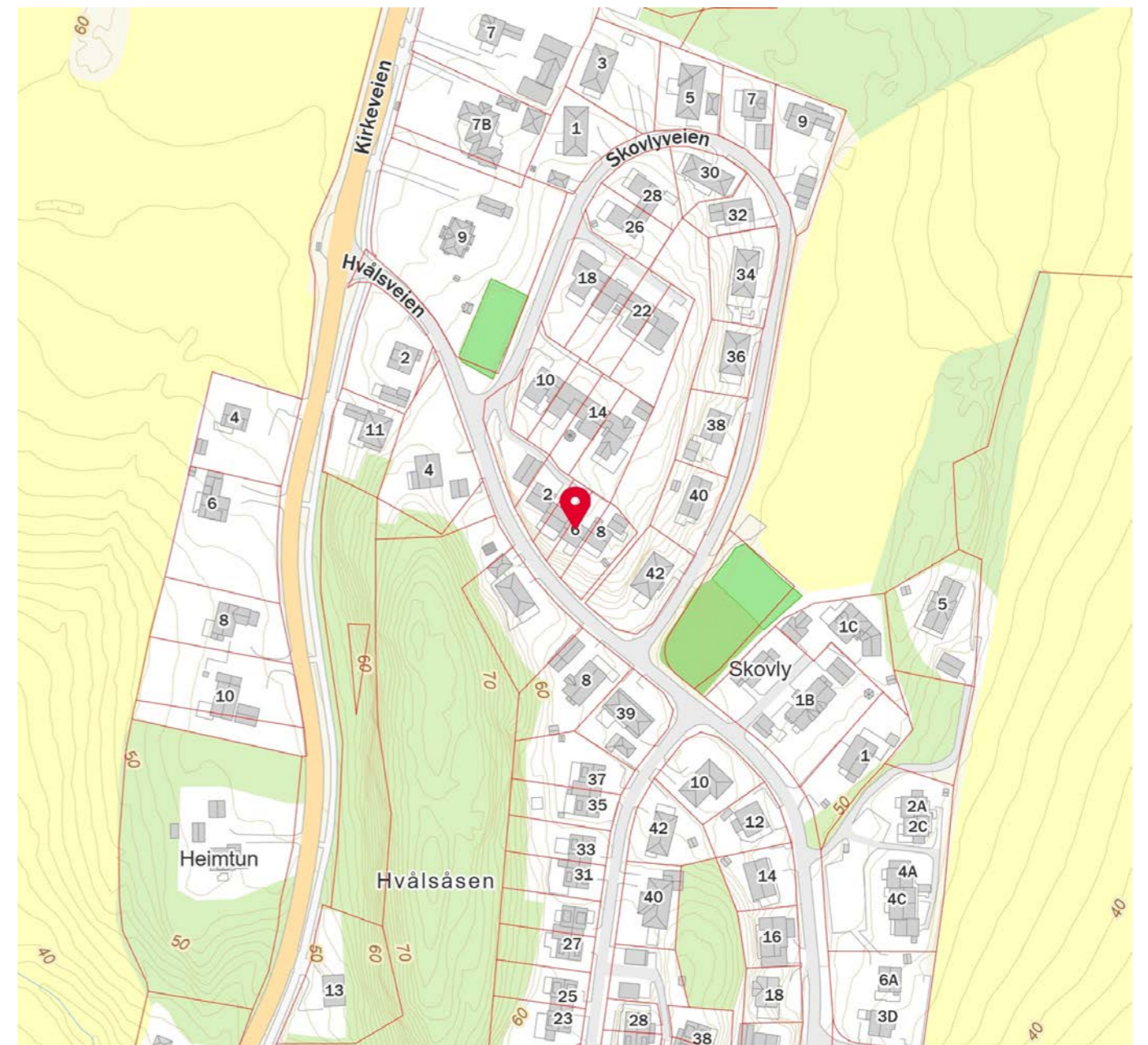
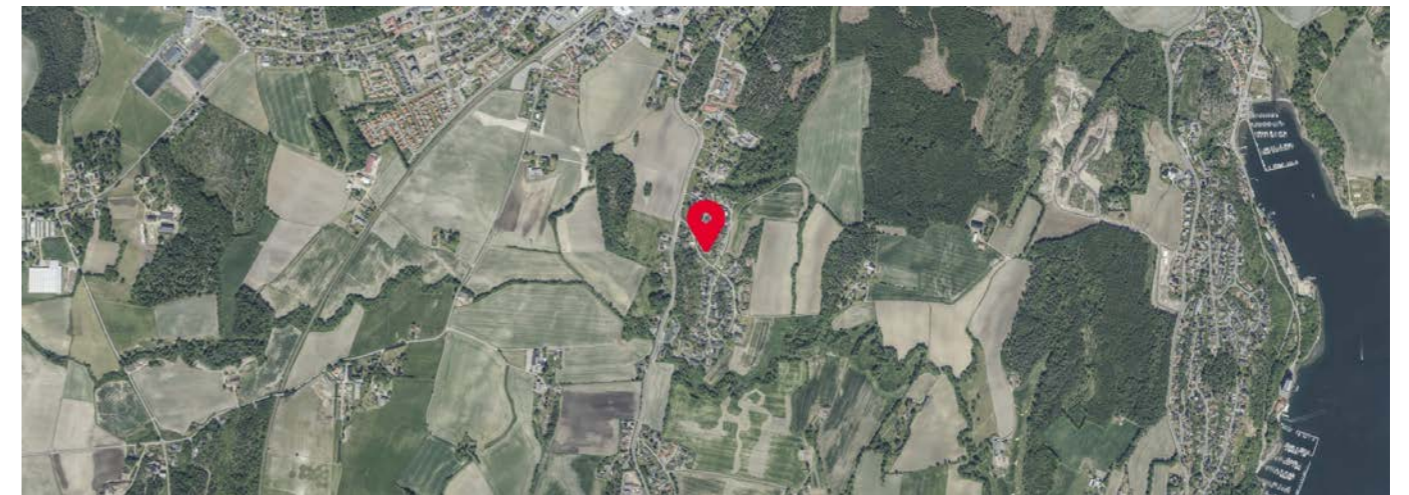


0% 52%

■ Frydenberg/Stokke prestegård/Hvalsåsen
■ Stokke
■ Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

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

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

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.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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).

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Skovlyveien 6
3160 STOKKE

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

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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