



aktiv.

Hvålsveien 19, 3160 STOKKE

Super enebolig på stor tomt, hybel, garasje, totalt 4 soverom, solrik og barnevennlig beliggenhet.



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998
E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 200 000,-
Omkostn.: Kr 131 350,-
Total ink omk.: Kr 5 331 350,-
Selger: Silje Møstad Valbjørn
Even Heisum Valbjørn

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 198/228 kvm
Tomtstr.: 991 m²
Soverom: 4
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 423, bnr. 92
Oppdragsnr.: 1311250020

Super enebolig på stor tomt, hybel, garasje, totalt 4 soverom, solrik og barnevennlig beliggenhet.

Familievennlig enebolig med hybel – perfekt for barnefamilier!

Velkommen til Hvålsveien 19 – en romslig og innholdsrik bolig med stor hage, veranda og praktisk hybel i underetasjen.

Hoveddelen har en lys og åpen stue med både vedovn og varmepumpe. Utgang til stor veranda. Kjøkkenet er stilrent med kjøkkenøy og god benkeplass, samt tilknytning til spisestue. Hoveddelen har tre soverom, helfliset bad med varmekabler, kjellerstue med hjemmekontor og stort vaskerom.

Hybelen har egen inngang, kjøkken med spiseplass, stue, soverom og helfliset bad – ideelt for utleie eller dersom man har ungdom i hus.

Skjermet hage, solrike uteplasser, barnevennlige omgivelser og garasje med lagring gjør dette til en perfekt familiebolig. Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Bilder	6
Plantegning	24
Om eiendommen	28
Stokke sentrum	50
Bokemoa	51
Melsomvik	52
Stokke skianlegg	53
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	87
Nabolagsprofil	92
Informasjon fra kommunen	95
Forbrukerinformasjon	108
Budskjema	109



Store vinduer slipper masse lys inn i stuen. Utsikt til det koselige skogholtet i bakkant av boligen.



Spisestuen er fint plassert ved kjøkkenet, men har stor mulighet for langbord dersom man inviterer til fest.



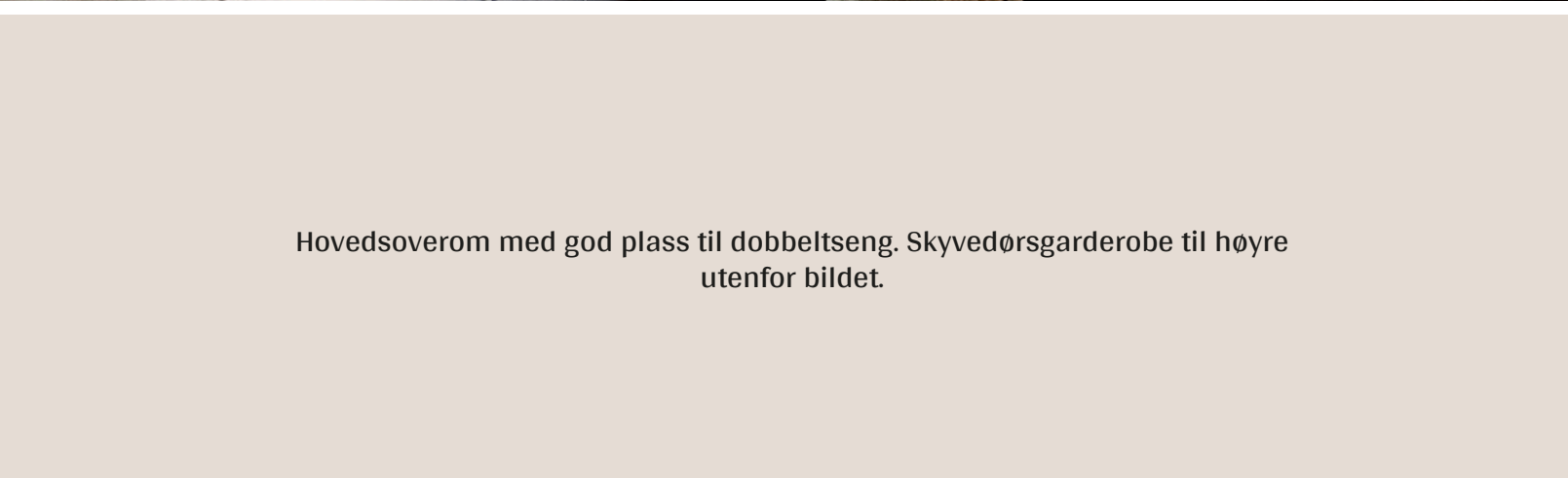


Rikelig med skap- og benkeplass på kjøkkenet.

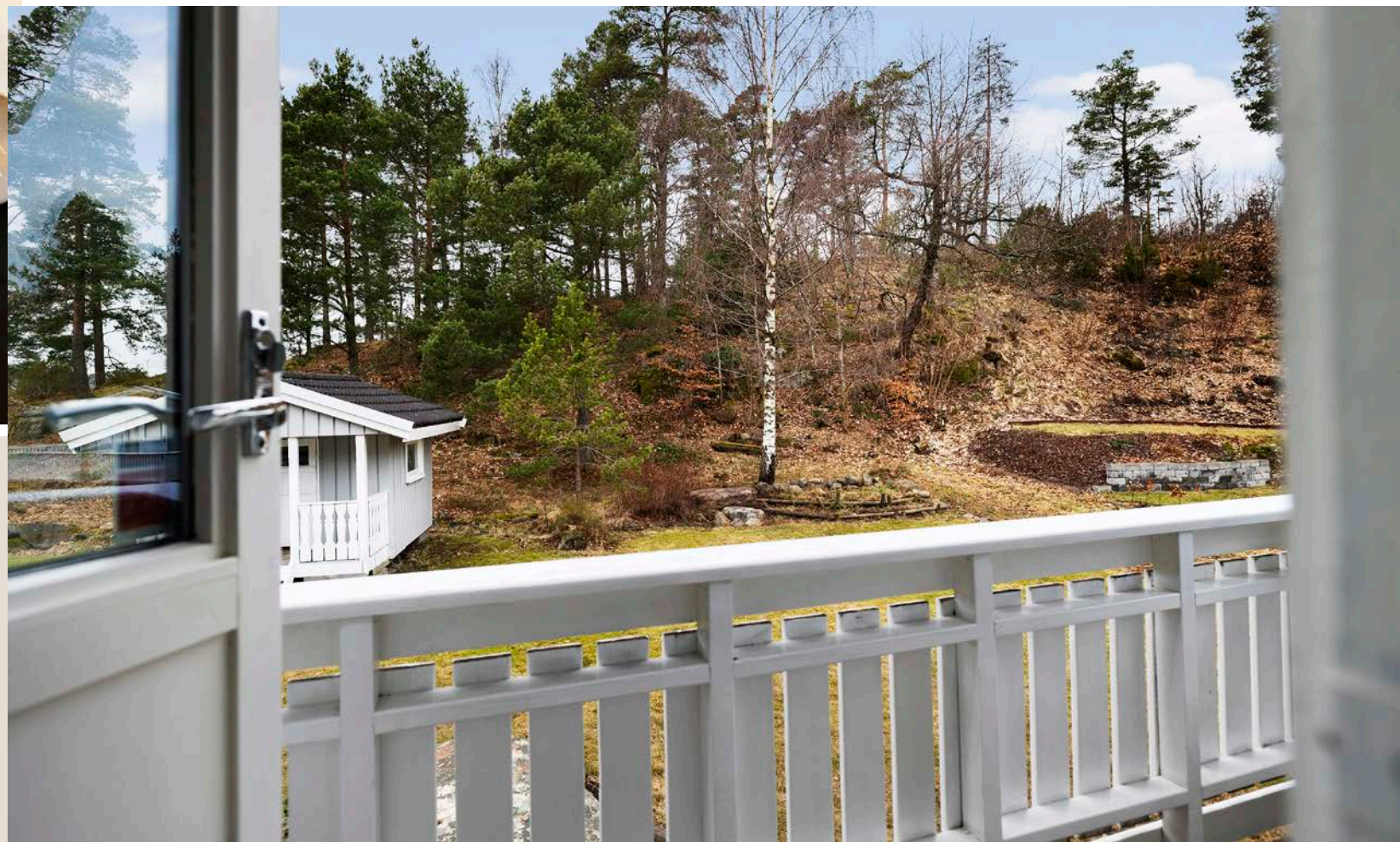




Utgang til veranda/hage fra hovedsoverommet



Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng. Skyvedørgarderobe til høyre utenfor bildet.





Barnerom med både garderobe og plass til leker og skrivepult. Også mulighet med dobbeltseng om ønskelig.



Soverom 3



Badet i hovedetasjen er helfliset med varmekabler i gulv. Gråmalt, pen innredning med servant og god skapplass. Gulvmontert toalett og stort dusjkabinett med lite badekar i bunn.





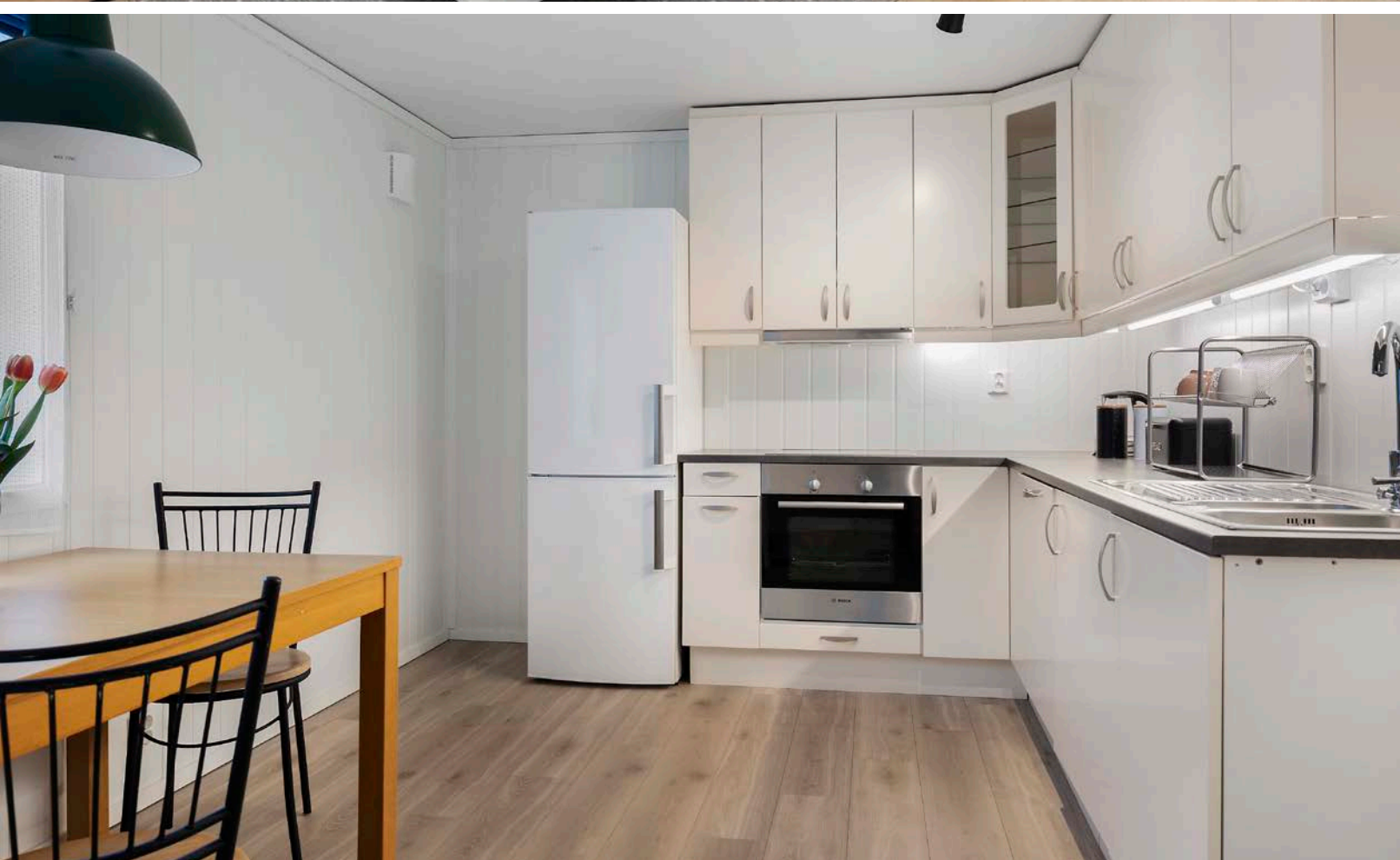
Flott uteplass hvor man kan nyte fine sommerdager i solen.

Den overbyggde delen på verandaen gir ly for den sterke solen eller en regnskur.





Hybel



Plantegning

U. etasje



Hvålsveien 19
Kjellerplan

©2025 Alle rettigheter reservert

aktiv.

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

1. etasje



Hvålsveien 19

©2025 Alle rettigheter reservert

aktiv.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 198 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 228 m²

TBA: 75 m²

Enebolig Hoveddel

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 41 m² Kjellergang/kontor, Vaskerom, Bod, Bod/gang

1. etasje

BRA-i: 106 m² Vindfang, Gang, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Trapperom, Soverom 3, Stue, Kjøkken

Hybel

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 51 m² Entré, Kjøkken, Bad/vaskerom, Stue, Soverom

1. etasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

75 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg.:

Vindfang: 8,4 m²

Gang: 9 m²

Bad: 5 m²

Soverom 1: 8,1 m²

Soverom 2: 11 m²

Trapperom: 2,9 m²

Soverom 3: 10,5 m²

Stue: 34,8 m²

Kjøkken: 11,1 m²

Areal kjeller:

Kjellergang/kontor: 13,6 m²

Vaskerom: 11,8 m²

Bod: 10,2 m²

Bod/gang: 3,9 m²

Areal hybel:

Entré/kjøkken: 17,3 m²

Bad/vaskerom: 7,2 m²

Stue: 14,5 m²

Soverom: 8,7 m²

Byggetegninger:

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

Kommentar:

Kjøkkenet er opprinnelig tegnet inn som et lukket rom med dør både fra gang og stue. I dagens bruk er det en åpen løsning mot stue på én side.

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

Kommentar:

Det ble etablert hybel i kjeller i 2020/21 med tilhørende arbeider. Det er utført diverse elektriske arbeider mellom 2021 og 2024.

Montert waterguard på begge kjøkken i 2025, samt avtrekksvifte på kjøkkenvegg i hybel.

Krav for rom til varig opphold:

Kommentar:

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

Vindu i kjellergang/kontor er for lite for godkjente rømningsvinduer og dagslys. Vindusflaten i stue i hybel er på 1 m². Rommet er på 14,5 m² og da skulle vindusflater vært på 1,45 m², og oppfyller derfor ikke dagens krav for dagslys for dette rommet.

Ukjent om det er gitt dispensasjon da det er gitt ferdigattest på innredning av hybel.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

991 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er tilnærmet flat rundt boligen.

Beliggenhet

Landlig og idyllisk beliggenhet i Stokke, Sandefjord kommune

Hvålsveien 19 ligger i et rolig og naturskjønt område i Stokke, en del av Sandefjord kommune. Her bor du i landlige omgivelser med vakker natur rett utenfor døren, samtidig som du har kort vei til nødvendige fasiliteter. Dette er et perfekt sted for deg som ønsker en fredelig tilværelse med gode tur- og friluftsmuligheter.

Stokke sentrum ligger en kort kjøretur unna og tilbyr dagligvarebutikker, skoler, barnehager, idrettsanlegg og andre servicetilbud. I tillegg har du enkel tilgang til Tønsberg og Sandefjord, hvor du finner et bredere utvalg av butikker, restauranter, kafeer og kulturtilbud.

Området har gode transportmuligheter med enkel tilgang til E18, som gjør pendling til Larvik, Tønsberg og Oslo raskt og effektivt. Stokke togstasjon ligger også i nærheten, noe som gir gode kollektivforbindelser. Sandefjord Lufthavn Torp er kun en kort kjøretur unna, og gir deg mulighet for både innenlands- og utenlandsreiser.

Hvålsveien 19 gir deg en perfekt kombinasjon av landlig idyll og praktisk nærhet til byens fasiliteter. Her får du muligheten til å nyte rolige omgivelser, samtidig som du har alt du trenger innen rekkevidde. Velkommen til en harmonisk og naturskjønn tilværelse i Stokke, Sandefjord kommune!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse som eneboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Velle Olaløkka barnehage (1-5 år) ca. 0.6 km

Tuften barnehage (1-5 år) ca. 1.2 km

Frydenberg barnehage (0-5 år) ca. 2 km

Skoler

Bokemoa skole (1-7 kl.) ca. 2.2 km

Melsom skole (1-7 kl.) ca. 4.3 km

Ramsum skole (1-4 kl.) ca. 4.4 km

Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 2.9 km

Gjennestad videregående skole ca. 4 km

Melsom videregående skole ca. 4.5 km

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport

Hvålsåsen 6 min

Linje 130, N130, 138 0.4 km

Stokke stasjon 18 min

Linje RE11, RX11 1.3 km

Sandefjord lufthavn Torp 17 min

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig over ett plan med kjelleretasje, oppført i 1986. I 2021 ble deler av kjelleren innredet som en hybelleilighet med egen inngang. Frittliggende garasje oppført i 1997. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger, inkludert nytt kjøkken i 1. etasje i 2006, overflateoppussing av bad i 1. etasje i 2007, tilbygg av inngangsparti i 2020 og etablering av hybel i kjeller i 2021, der det ble montert nytt kjøkken, vinduer, ytterdør og nye overflater. 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

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Takteking er vurdert fra takfot. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning og et felt med liggende kledningsbord.

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater fra byggeår. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i soverom. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2020 i vindfang og i hybel. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden. Isolerte og formpressede ytterdører med glassfelt til vindfang og hybel. Malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår. Kjellerdør i tre. Terrasser på tilsammen 75 m² på fire plan. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående malt rekkverk på 92 cm. Deler av platting og trapp til hovedterrasse fra 2022/23.

INNVENDIG

Gulver har laminat, parkett og beleg. Vegger har malte panelplater, malt strietapet og malt trepanel. Tak har malte/behandlede gipsplater 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 vedovn i stue, flislagt på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Det ble utført tilsyn av feier den 03.06.2024, ingen avvik i besiktiget bolig. Noe løs puss rundt rør inn til pipe. Dette skal utbedres til våren ifølge eier. Kjelleretasje med samtlige vegger under terreng. Det er for det meste utforede vegger og noe synlige murvegger i boder. Hulltaking er foretatt fra vaskerom. Det ble ikke målt noe unormalt med fukt ved hulltaking. Det er innvendig lakkert tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper. Det er innvendige malte profilerte dører. Branntett dør til hybel.

VÅTROM

Bad i 1. etg. som er pusset opp i 2007 ifølge tidligere takstrappreport. Gulvbelegg og sluk er fra byggeår. Fronter på innredning malt i nyere tid, dusjkabinett fra 2020, toalett og avtrekk i vegg fra 2023. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Det er flis på vegg og malt mdf panel i innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk og god oppkant mot dørterskel. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt som er fra byggeår. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett (2023) og dusjkabinett (2023). Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Vaskerom i kjeller fra byggeår. Det er fliser på vegg, malt mur og malt trepanel med sokkelflis. Malt trepanel i tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Inneholder innredning med

nedfelt vaskekum i rustfritt stål, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk i gulv. Ingen synlig membran.

Lufteventil i vegg. Mangler tilluftspalte ved dører. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3. Hulltaking er foretatt mot yttervegg uten å påvise unormale forhold. Bad/vaskerom i hybel. Ukjent alder, men er pusset opp etter byggeår ifølge tidligere takstrappreport.

Det er fliser på vegg, og malt trepanel på en vegg med sokkelflis. Malt trepanel i tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ikke montert varmekabler den første meteren mot entré. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er avtrekk i vegg. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er foretatt fra entré uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjølfryseskap. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Norema kjøkkeninnredning med malte glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt over benkeplate. Det er integrert kjøleskap (2020), komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber fra byggeår, og plastrør til

hybel og kjøkken i 1. etg. Stoppekran og vannmåler plassert i vaskerom. Innvendig avløp er av plast. Stakeluke i vaskerom. Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og friskluftsventiler i vegg. Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft til luft varmepumpe i stue fra 2023. Vedovn i stue. Veggmonterte panelovner. Termostatstyrte varmekabler i vindfang, begge bad, vaskerom og i kjellergang/kontor. Termostatstyrt varmematte i entré/kjøkken og stue i hybel. Varmtvannsbereder på 198 liter fra Mai 2014, plassert på vaskerom. Sikringsskap er plassert i vindfang. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 13 kurser og 63A hovedsikring.

Jordfeilbrytere er ikke skrevet i kursfortegnelsen. Sikringsskap i hybel er plassert i entré. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser. Drenering fra byggeår med vorteplast mot grunnmur som utvendig fuksikring med topplast. Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset. De fleste vegger i kjeller er innkledd. Boligen er fundamentert med betongplate / såle, antatt noe isolert og fuksikret mot grunn, ref byggeår. Forstøtningsmurer av pussede blokker til kjellernedganger og lysgrav. Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Lovlighet Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kjøkkenet er opprinnelig tegnet inn som et lukket rom med dør både fra gang og stue. I dagens bruk er det en åpen løsning mot stue på én side.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. På tegningene er det inntegnet en bod i bakkant av garasjen med sidedør og to vinduer i bakkant. I dagens bruk er hele rommet garasje. Døren er plassert i bakkant der det opprinnelig var tegnet inn et vindu, samt at det er montert et ekstra vindu på langsiden mot boligen som ikke er inntegnet.

Beskrivelse Garasje:

Frittstående garasje på 29,6 m² (4,21 x 6,87).

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.

Veggekonstruksjon med 10 cm isolert bindingsverk på ringmur av Leca. Innvendig kledd med malte panelplater og utvendig kledd med stående bordkledning.

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater, utvendig tekket med dobbelkrummet takstein.

Malt leddport av tre.

Ytterdør med glassfelt.

Vinduer med enkelglass og isolerglass.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

Ytterdør med knust glass og døren er vanskelig å åpne.

Løs pusslag til ringmur.

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

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 26/2-2025 av Olav R. Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammenheng selgers egenerklæring

- Nye avløpsrør og vannrør i forbindelse med oppbygging av hybel

- Noe råte på sørvestlig hjørne av huset. Beskrevet i tilstandsrapport.

- Vifte på bad, nye spotter i stue, elbillader. Lys og varme i hybelleilighet.

- Zaptec elbillader i garasje.

- Rettet opp takrenne over inngangsparti

- Godkjent hybelleilighet i kjeller. - Søkt og godkjent

- Ett av rommene i kjeller var bod. Søkt om

bruksendring i forbindelse med bygging av

hybelleilighet. Godkjent 8.7.2020.

Innhold

Boligen går over 2 etasjer med hybeldel i kjeller.

Hoveddelen i 1. etasje består av følgende rom som Vindfang, Gang, Bad, Soverom 3stk, trapperom, Stue, Kjøkken

i kjeller tilhørende hoveddel er der kontor/

kjellergang, vaskerom, bod og gang.

Hybelen består av entré, kjøkken, bad/vaskerom, stue og soverom.

Garasje på eiendommen.

Standard

Velkommen til denne fine eneboligen i Hvålsveien 19. En praktisk familiebolig med hybelleilighet i underetasjen. Fint med ekstra inntekt, eller

passende for eldre tenåringsbarn som trenger ekstra plass.

Når man kommer inn døren til boligen kommer man til en romslig gang med god plass både til en sitteplass, knagger, skohyller og det man trenger i en travel hverdag. Denne delen er et tilbygg fra 2020 og har varmekabler i gulv.

Inn mot stuen er finner man ett stort og luftig rom med store vindusflater ut mot hagen og skogholtet utenfor. En fin nær-utsikt som gir en skjermet stue og bakhage med fint utsyn. Stuen har plass til mange møbleringsmuligheter, vedovn og varmepumpe for den gode innnetemperaturen og utgang til den store verandaen. Deilig med enkel adkomst ut på varme sommerdager som gjør det lettere å flytte måltidene ut. Det er en overbygget del på verandaen som gir ly for den sterke solen eller en regnskur.

God plass til spisestue ved kjøkkenet. Det er plass til å dekke til langbord inn mot stuen - inviter venner og familie på middag og fest.

Kjøkkenet er pent med malte fronter i delikate farger. Det er godt med skap- og benkeplass, stilig kjøkkenøy og integrerte hvitevarer. Koselig med vindu på kjøkkenet.

Inn soveromsgangen er det både bad og 3 soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og skyvedørsgarderobe. Barnerommene har begge god plass til seng, garderobe og skrivepult. Badet er helfliset med varmekabler i gulv, dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant i stor innredning.

Fra soveromsgangen er det nedgang til underetasjen. Her kommer man ned til et fint rom

som er innredet til kjellerstue og hjemmekontor. Herfra er det inngang til hybelen og til vaskerommet. Vaskerommet er praktisk innredet med både utslagsvask med benk og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Bodene på innsiden er praktisk både til lagring, men f.eks matbod, hobbyrom ol.

Hybelen har egen inngang utenfra. Man kommer først inn til et lite gangareal og deretter videre til kjøkkenet. Her er det romslig plass til både ett spisebord og godt med skap- og benkeplass i kjøkkeninnredningen. Stuen ligger på innsiden med god plass til sofagruppe og tv-krok. Det er ett soverom i hybelen med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Stort helfliset bad med toalett, dusjkabinett og servant i innredning. det er plass til hylleplass og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Det er på badet man finner døren inn til hoveddelen.

Det er garasje til en bil samt ekstra lagring.

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:

Taktekking

Forenklet undertak av sutakplater teknet med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Taktekking er vurdert fra takfot.

Siden taket (taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut

på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Punktet må sees i sammenheng med

Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

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

Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å

si noe om.

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning og et felt med liggende kledningsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist manglende musesperre bak kledningsbord på stående kledning, noe som kan gi tilgang for skadedyr.

På liggende kledning er det ingen lufting i nedre del mot grunnmur

Det er påvist råte i kledningsbord.

Tiltak:

Det anbefales å etablere riktig lufting, montere musesperre og skifte ut råteskadet kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, teknet med forenklet underlagsplater fra byggeår.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i soverom.

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

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Sutakplatene har sunket, noe som har ført til at luftespalten i nedre del av takkonstruksjonen flere steder er tildekket. Dette har resultert i redusert ventilasjon på loftet, som igjen har ført til kondens

og muggsoppdannelse på sutakplatene.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales omlegging av under- og yttertak.

Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

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 tettfunksjonen 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 nærmer seg.

Dører - 2

Malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Kjellerdør i tre.

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 ytterdører fra byggeår med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Noe vanskelig å låse terrassedør fra stue. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess. Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av ytterdører fra byggeår nærmer seg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Terrasser på tilsammen 75 m² på fire plan.
Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående malt rekkverk på 92 cm.
Deler av plattning og trapp til hovedterrasse fra 2022/23.
Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.

Terrasse ut fra soverom er værslitt.
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Slitte overflater har behov for vedlikehold.

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
Kjelleretasje med samtlige vegger under terreng. Det er for det meste utforede vegger og noe synlige murvegger i boder.
Hulltaking er foretatt fra vaskerom. Det ble ikke målt noe unormalt med fukt ved hulltaking.
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble indikert noe høye fuktverdier i vegg og gulv i bod.
Det er registrert dampspærre i konstruksjonen, men hovedregelen er at damspærre skal benyttes når mindre enn 50% av veggen er under terreng. Det vurderes derfor at bruk av dampspærre 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 fuktsikring av grunnmur og drenering med tiden.

Innvendige trapper
Det er innvendig lakkert tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper.
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens

forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyden er målt til 83 cm som er under dagens krav på 90 cm.
Åpninger på 15 cm i trinn og 12 cm i rekkverk er over dagens krav på 10 cm.
Trinn bærer preg av elde/slitasje.
Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Overflater Gulv
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ikke montert varmekabler den første meteren mot entré.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målt 12 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.
Svakt fall mot sluk.
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

HYBEL > BAD/VASKEROM
Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent

utførelse.
Vurdering av avvik:

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

Ingen synlig membran i sluk.
Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

HYBEL > BAD/VASKEROM
Ventilasjon
Det er avtrekk i vegg.
Avtrekk fungerte ved test.
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD
Overflater vegger og himling
Det er flis på vegg og malt mdf panel i innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarung.
Vurdering av avvik:

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

Malt trevindu er plassert i våtsonen til dusj.
Sprekk i fuge ved vindu.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert dusjkabinett som begrenser direkte vannsprut på vinduet.
Fuger med sprekk bør utbedres.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er fall mot sluk og god oppkant mot dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Det er fall mot sluk, men noe mindre enn det som var kravet i 2007.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt som er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett (2023) og dusjkabinett (2023).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Speilet har noe korrosjon i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Speil bør skiftes ut for å lukke avvik.

Vannledninger

Vannrør er av kobber fra byggeår, og plastrør til hybel og kjøkken i 1. etg.

Stoppekran og vannmåler plassert i vaskerom.

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

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.

Stakeluke i vaskerom.

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.

Ventilasjon

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

Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventilasjon på soverom i hybel.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap er plassert i vindfang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 13 kurser og 63A hovedsikring.

Jordfeilbrytere er ikke skrevet i kursfortegnelsen.

Sikringsskap i hybel er plassert i entré.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser i henhold til kursfortegnelse, 32A 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.

1986

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fremvist samsvarserklæring på arbeider med nytt elektrisk anlegg i hybel i 2021.

Fremvist samsvarserklæring på arbeider med varmpumpe, el-bil lader og baderomsvifte på bad i 2023.

Fremvist samsvarserklæring på arbeider med 5 LED downlights i stue og speilbelysning på bad i 2024.

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 varmtvannsbereeder, 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 Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget fra før 2021 og deler av anlegget er fra byggeår, bør hele det elektriske anlegget

kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider fra før 2021, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår med vorteplast mot grunnmur som utvendig fuktsikring med topplis.

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.

Fuktsikringen mangler topplis i lysgrav og mot trapp. På fremsiden av bolig ved inngangsparti er fuktsikringen under terreng.

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.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av pussede blokker til

kjellernedganger og lysgrav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyder på 45 cm er for lavt i forhold til

dagens krav på 90 cm.

Løs puss utenfor hybelnedgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverkshøyden anbefales å økes for å oppfylle dagens forskrifter og redusere risiko for fallulykker, men er ikke krav utifra byggeår.

Løs puss skal utbedres til våren.

Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

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.

Dette arbeidet anbefales utført samtidig med eventuell drenering av boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, 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:

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjeller fra byggeår.

Det er fliser på vegg, malt mur og malt trepanel med sokkelflis. Malt trepanel i tak.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Inneholder innredning med nedfelt vaskekum i rustfritt stål, varmtvannsbereeder og opplegg for vaskemaskin.

Plastsluk i gulv. Ingen synlig membran.

Lufteventil i vegg. Mangler tilluftspalte ved dører.

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 er svakt fall/tilnærmet flatt gulv.

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

våtzone. 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:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, 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.

Parkering

Parkering i garasje til en bil, samt 3 biler i oppkjørselen. Selger har også hatt en henger stående ved siden av garasjen. Ellers parkering i gate.

Forsikringsselskap

IF forsikring

Polisenummer

0133375

Diverse

Det er sentralstøvsuger i boligen, men det medfølger ikke slange eller munnstykke da dette har gått i stykker. Støvsuger fungerer, men ikke uten slange. Følgende medfølger ikke handelen: Postkassen. Lampe over spisestue. Lampe i stue. Skapet i yttergangen. Liftgardin kjøkken og spisestue.

I hybelen medfølger ikke kjøleskap og vaskemaskin. Det kan avtales at sofa, seng, vitrineskap, pult og stol i hybelen kan medfølge. Dette må evt spesifiseres i bud.

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 stue fra 2023.

Vedovn i stue 1. etasje Jøtul peisovn.

Veggmonterte panelovner.

Termostatstyrte varmekabler i vindfang, begge bad, vaskerom og i kjellergang/kontor.

Termostatstyrt varmefolie i entré/kjøkken og stue i hybel.

Det ble utført tilsyn 3/6-2024 - ingen anmerkninger.

Det ble utført feiing 3/6-2024.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra Mai 2014, plassert på vaskerom.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på underkant av 30 000kWh i huset og garasjen totalt. Dette forbruket er med lading av 2 el-biler og strømforbruk

til hybelen.

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 5 200 000

Kommunale avgifter

Kr 20 222

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.

Eiendommen har vannmåler.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Formuesverdi primær

Kr 942 536

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 770 143

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 92 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:

06.08.1978.

3907/423/92:

26.01.1983 - Dokumentnr: 9000558 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om vegrett for kommunen

Opprinnelig dok nr 1253/1983 fra TØNSBERG TINGRETT

05.05.1981 - Dokumentnr: 9000986 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:423 Bnr:45

Opprinnelig dok nr 503148/1981 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 1075319 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:423 Bnr:92

01.01.2024 - Dokumentnr: 544931 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:423 Bnr:92

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16/12-2020 vedr. bruksendring og tilbygg.

Det foreligger ferdigattest datert 6/8-1987 vedr.

nybygg enebolig. med følgende merknader:

- Div. arbeider i kjeller

- Utvendig behandling av kjellermur

- Montering av røykvarsler og husnr.skilt

- Permanent inngangstrapp

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

Eiendommen har vannmåler.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delarealer: Delareal991 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: B

Reguleringsplaner

Navn: Hvålsåsen

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 02.05.1975

Delarealer: Delareal1 m

Formål: Annet fellesareal

Utdyp. FRIOMRÅDE

Delareal: 916 m

Formål: Boliger

Delareal: 18 m

Formål: Kjørevei

Delareal: 55 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.

Det er etablert hybel i underetasjen i boligen. Denne er byggemeldt og godkjent. Hybelen er leid ut for kr.

10.000,- pr mnd.

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

5 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

130 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

131 350 (Omkostninger totalt)

147 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

150 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 331 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 347 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 350 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 131 350

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10% 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 inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kaia Hostvedt Dahle

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

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

Salgsoppgavedato
11.03.2025



Intervju med selger

Hvordan er strømforbruket? I løpet av et år har vi brukt rett i underkant av 30.000 kWh i huset og garasjen totalt. Her er lading av 2 biler og strømforbruket til hybelen tatt med.

Hvordan er parkeringsmulighetene? Det er plass til én bil i garasjen, en henger ved siden av garasjen og tre biler i oppkjørselen. Ellers er det gateparkering i tillegg.

Når kjøpte dere eiendommen? Hva var avgjørende for valget deres?

Vi kjøpte eiendommen i 2019 med en liten baby på slep. Vi visste at vi ville trenge plass, og synes boligen hadde potensiale til å bli alt vi ønsket oss. I 2021 ble vi 4, og har hatt noen veldig fine år her. Vi likte at hagen var stor og sjarmerende og at det var mulighet for å bygge hybel i kjelleren. Vi likte også at det var like kort vei til Sandefjord som Tønsberg, og god kommunikasjon, med togstasjon bare 15 min gang unna.

Hvorfor skal dere flytte? Vi flytter for å komme nærmere besteforeldre og familie.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest? Hele familien har blitt veldig glad i den lyse, åpne stua, den store uteplassen, det gode nabolaget og kort vei til strender og lekeplasser. God plass i garasje og

vaskerom er også deilig for en aktiv familie.

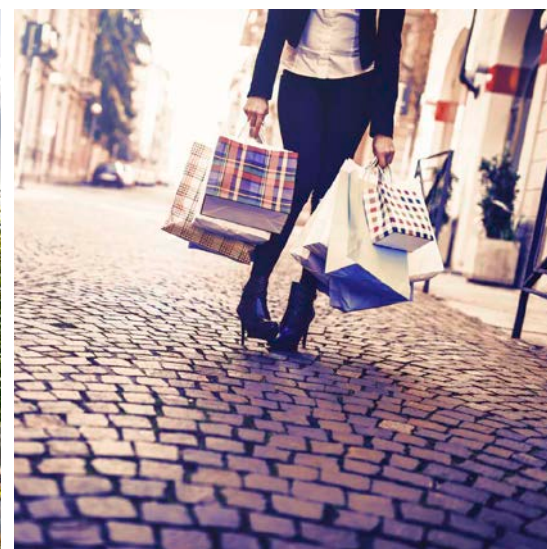
Hva har dere likt best med området? Her i Hvalsåsen har vi hatt det beste fra to verdener. En kjapp tur til sentrum gir tilgang til alt du trenger, samtidig som at nærheten til stranda og skogen gir en følelse av å bo litt landlig. Rolig og trygg gate for barna å leke i, og en fin lekeplass bare noen 100 meter unna.

Er det noe dere ikke er fornøyd med? Det er vel ingen hemmelighet at de fleste familier ønsker seg større bad!?

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området? Vinteren inviterer til fyring i peisen og innekos, eller aking på lekeplassen rett nedi bakken. Om våren våkner alle naboene til liv, og det er gode muligheter for prating over hekken. Når markjordbærene endelig dukker opp i mai og juni, og sukkerertene, jordbærene og kirsebærene like etter, da er livet godt. Lek i hagen, på «haugen» bak huset og i gata, samt sykkelturet til Melsomvik, har gitt mange gode sommerminner. Om høsten koser vi oss med bjørnebær, blåbær og tyttebær, og neste eier får kanskje gleden av å høste de første eplene?

Til slutt - beskriv boligen med tre ord Koselig, praktisk og veldig familievennlig.

Stokke Sentrum



I Stokke sentrum finner du de fleste fasiliteter du måtte trenge i hverdagen. Bl.a. Stokke senter, vinmonopol, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Det er kort vei til svømmehall, idrettshall, fotballbaner, lekeplass og golfklubb.

BOKEMOA



Bokemoa landskapsvernområde er et større område med parkmessig bøkeskog sentralt i Stokke tettsted i Sandefjord kommune i Vestfold fylke. Et flott naturområde hvor du kan gå fine turer om sommeren og skiturer på vinteren. Er du av den aktive typen kan du delta i det årlige moaløpet som blir arrangert her.

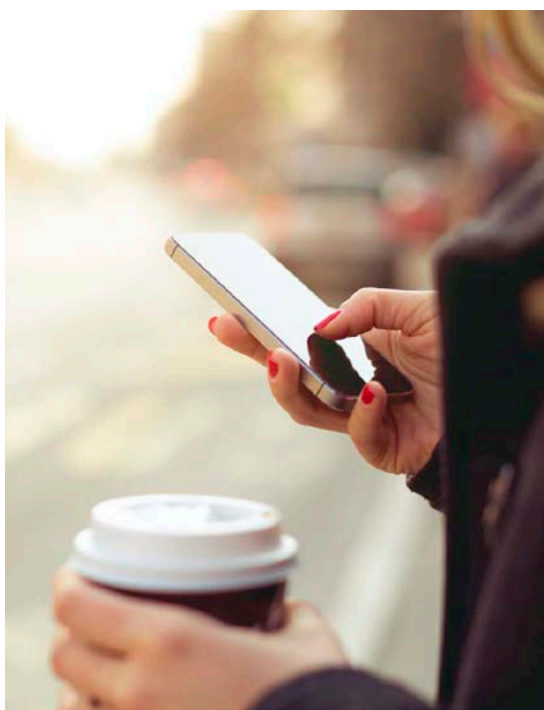




Foto: Lars Kristian Grøv



Melsomvik

Plassane, Smedodden og Sandbånn

Flott tur og badeområde i Melsomvik i Stokke.

Flere flotte naturlige sandstrender og litt svaberg. Ypperlig sted for piknik og bading en fin sommerdag.

Området har fått en betydelig oppgradering våren 2015 - bl. a. med et flott stupetårn (5 meter) på Smedodden.

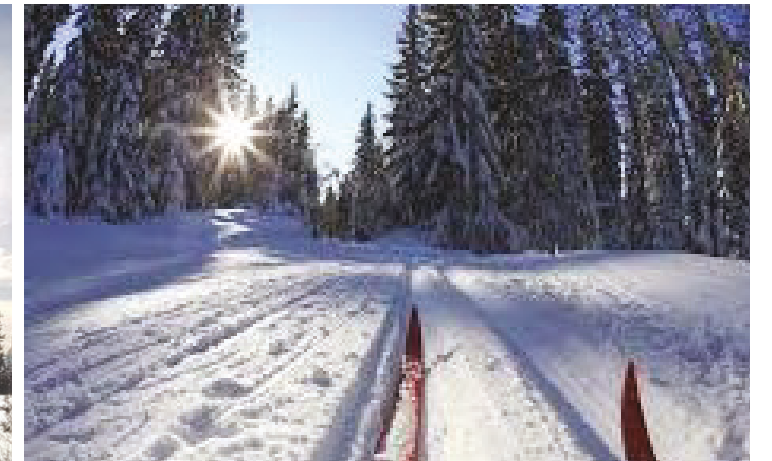
Badestrendene kan tilby fine sandstrender, grasslette, ballbane, sanvollyballbane og toalettanlegg.

I kort nærhet finner man også kyststien og aktivitetsbane. Parkering i Melsomvik og på Melsom videregående skole.

Et praktisk strandområdet for barnefamilier og de som liker og være ekstra aktive

Bilde av stupetårn er fra Facebooksiden til velforeningen.

Kilder: https://www.oslofjorden.com/badesteder/vesfold/melsomvik_badeplass_stokke.html



Stokke Skianlegg

En ivrig dugnadgjeng sørger for kunstsne og brede spor, samt vedlikehold ved Stokke Skianlegg. Her tilbydes det bl.a. rulleskiløype på 3,3 km og flere, fine oppkjørte langgrensløyper. Hva med en skitur langs den seks kilometer lange Storåsrunderen, eller en lenger tur ved Foksrødrunden på hele 16 kilometer?

Løypenettet i Storås ligger rett ved motorvei, men har turområder som er stille og fredelige. Løypene som slynger seg rundt skistation er nokså kuperte, det er tett mellom de bratte, ikke så lange bakkene. Her er det perfekt for skilek, som akebakker og skihopping.

Foksrødrunden er lettкупert, familievennlig og slynger seg mellom åpen furuskog og tett granskog.

Kilder: Facebook-Stokke Skianlegg, Storås, www.books.google.no. bilde fra google.

Tilstandsrapport

Enebolig
Hvålsveien 19, 3160 STOKKE
SANDEFJORD kommune
gnr. 423, bnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 26.02.2025 Rapportdato: 03.03.2025 Oppdragsnr.: 21248-1513 Referansenummer: TO1178

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



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



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



Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over ett plan med kjelleretasje, oppført i 1986. I 2021 ble deler av kjelleren innredet som en hybelleilighet med egen inngang.
Frittliggende garasje oppført i 1997.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger, inkludert nytt kjøkken i 1. etasje i 2006, overflateoppussing av bad i 1. etasje i 2007, tilbygg av inngangsparti i 2020 og etablering av hybel i kjeller i 2021, der det ble montert nytt kjøkken, vinduer, ytterdør og nye overflater.

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 innneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Forenklet undertak av sutakplater teknet med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Taktekkning er vurdert fra takfot. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.
Trinn montert for feier.
Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning og et felt med liggende kledningsbord. Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, teknet med forenklet underlagsplater fra byggeår.
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i soverom. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2020 i vindfang og i hybel.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.
Isolerte og formpressede ytterdører med glassfelt til vindfang og hybel.
Malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Kjellerdør i tre.
Terrasser på tilsammen 75 m² på fire plan. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående malt rekkverk på 92 cm.
Deler av platting og trapp til hovedterrasse fra 2022/23.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat, parkett og belegg.
Vegger har malte panelplater, malt strietapet og malt trepanel.
Tak har malte/behandlede gipsplater og malt mdf panel.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet 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 vedovn i stue, flislagt på gulv i front.
Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Det ble utført tilsyn av feier den 03.06.2024, ingen avvik i besiktiget bolig.
Noe løs puss rundt rør inn til pipe. Dette skal utbedres til våren ifølge eier.
Kjelleretasje med samtlige vegger under terreng. Det er for det meste utforede vegger og noe synlige murvegger i boden.
Hulltaking er foretatt fra vaskerom. Det ble ikke målt noe unormalt med fukt ved hulltaking.
Det er innvendig lakkert tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper.
Det er innvendige malte profilerte dører.
Branntett dør til hybel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etg. som er pusset opp i 2007 ifølge tidligere takrapport. Gulvbelegg og sluk er fra byggeår. Fronter på innredning malt i nyere tid, dusjkabinett fra 2020, toalett og avtrekk i vegg fra 2023. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.
Det er flis på vegg og malt mdf panel i innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er fall mot sluk og god oppkant mot dørterskel.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt som er fra byggeår.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett (2023) og dusjkabinett (2023).
Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.
Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom i kjeller fra byggeår.

Det er fliser på vegg, malt mur og malt trepanel med sokkelflis. Malt trepanel i tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Inneholder innredning med nedfelt vaskekum i rustfritt stål, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin.
Plastsluk i gulv. Ingen synlig membran.
Lufteventil i vegg. Mangler tilluftspalte ved dører.
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.
Hulltaking er foretatt mot yttervegg uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom i hybel. Ukjent alder, men er pusset opp etter byggeår ifølge tidligere takrapport.
Det er fliser på vegg, og malt trepanel på en vegg med sokkelflis.
Malt trepanel i tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ikke montert varmekabler den første meteren mot entré.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil,

Beskrivelse av eiendommen

gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er avtrekk i vegg.
Avtrekk fungerte ved test.
Hulltaking er foretatt fra entré uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøøl/frysenskap.
Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Norema kjøkkeninnredning med malte glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Flislagt over benkeplate.
Det er integrert kjøleskap (2020), komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.
Montert waterguard under kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber fra byggeår, og plastrør til hybel og kjøkken i 1. etg.
Stoppekran og vannmåler plassert i vaskerom.
Innvendig avløp er av plast.
Stakeluke i vaskerom.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalventiler i vinduskarm og friskluftsventiler i vegg.
Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalventilert fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Luft til luft varmpumpe i stue fra 2023.
Vedovn i stue.
Veggmonterte panelovner.
Termostatstyrte varmekabler i vindfang, begge bad, vaskerom og i kjellergang/kontor.
Termostatstyrt varmematrasse i entré/kjøkken og stue i hybel.
Varmtvannsbereider på 198 liter fra Mai 2014, plassert på vaskerom.
Sikringsskap er plassert i vindfang.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 13 kurser og 63A hovedsikring.
Jordfeilbrytere er ikke skrevet i kursfortegnelsen.
Sikringsskap i hybel er plassert i entré.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.
Drenering fra byggeår med vorteplast mot grunnmur som utvendig fuksikring med topplatt.
Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset. De fleste vegger i kjeller er innkledde.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle, antatt noe isolert

og fuksikret mot grunn, ref byggeår.
Forstøtningsmur av pussede blokker til kjellernedganger og lysgrav.
Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Kjøkkenet er opprinnelig tegnet inn som et lukket rom med dør både fra gang og stue. I dagens bruk er det en åpen løsning mot stue på én side.

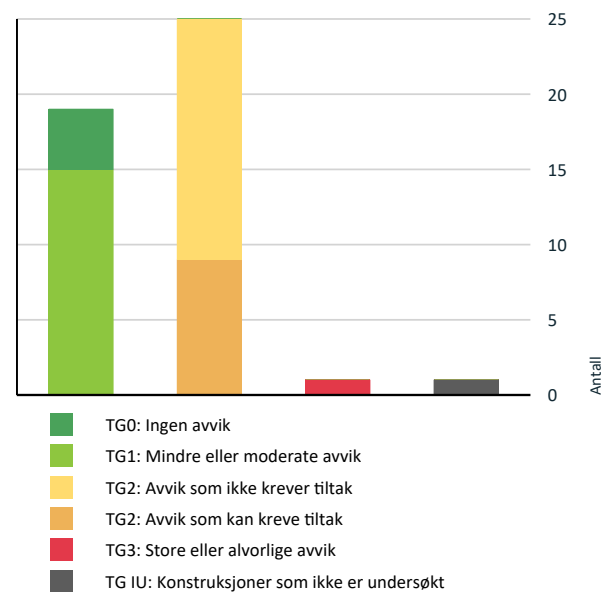
Garasje

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

På tegningene er det inntegnet en bod i bakkant av garasjen med sidedør og to vinduer i bakkant.
I dagens bruk er hele rommet garasje. Døren er plassert i bakkant der det opprinnelig var tegnet inn et vindu, samt at det er montert et ekstra vindu på langsiden mot boligen som ikke er inntegnet.

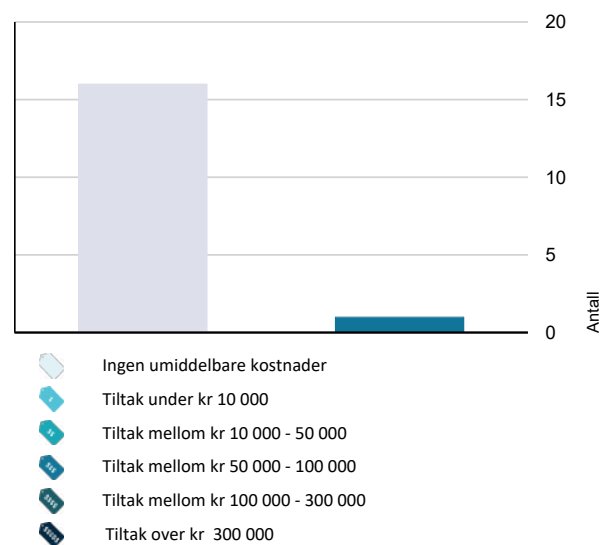
Sammendrag av boligens tilstand

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 siden 2019. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! 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](#)

! Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår	Kommentar
1986	Kilde: Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

2020	Tilbygg	Tilbygget vindfang i 2020.
2021	Ombygging	Ombygd deler av kjeller til hybelleilighet.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Taktekking er vurdert fra takfot.

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

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Trinn montert for feier. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning og et felt med liggende kledningsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist manglende musesperre bak kledningsbord på stående kledning, noe som kan gi tilgang for skadedyr.

På liggende kledning er det ingen lufting i nedre del mot grunnmur

Det er påvist råte i kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anbefales å etablere riktig lufting, montere musesperre og skifte ut råteskadet kledning.



Mangler musesperre bak kledningsbord.



Råte i kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater fra byggeår.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i soverom.

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

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Sutakplatene har sunket, noe som har ført til at luftespalten i nedre del av takkonstruksjonen flere steder er tildekket. Dette har resultert i redusert ventilasjon på loftet, som igjen har ført til kondens og muggsoppdannelse på sutakplatene.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales omlegging av under- og yttertak.



Liten luft i nedre del av konstruksjon.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2020 i vindfang og i hybel.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av vinduer nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Dører

Isolerte og formpressede ytterdører med glassfelt til vindfang og hybel.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår. Kjellerdør i tre.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 ytterdører fra byggeår med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Noe vanskelig å låse terrassedør fra stue. 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 ytterdører fra byggeår nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Terrassedør fra stue.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser på tilsammen 75 m² på fire plan. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnet tre.

Stående malt rekkverk på 92 cm.

Deler av platting og trapp til hovedterrasse fra 2022/23.

Vurdering av avvik:

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

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.

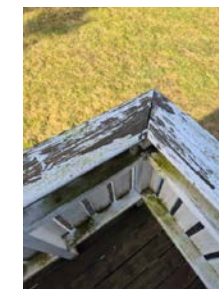
Terrasse ut fra soverom er værslitt.

Konsekvens/tiltak

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

• Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Slitte overflater har behov for vedlikehold.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat, parkett og belegg.

Vegger har malte panelplater, malt strietapet og malt trepanel.

Tak har malte/behandlede gipsplater og malt mdf panel.

Overflater i hybel fra 2021. Overflater malt etter behov.

Stedvis noe knirk, og parkett er ikke lagt etter leggeanvisning da det er målt under 30 cm mellom endeskjøter.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Gulv mot grunn av betong.

Tilstandsrapport

Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene. Målt 9 mm innenfor en avstand på 2 meter i stue i hybel - normalt iht. alder.

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

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 vedovn i stue, flislagt på gulv i front.
Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Det ble utført tilsyn av feier den 03.06.2024, ingen avvik i besiktiget bolig.
Noe løs puss rundt rør inn til pipe. Dette skal utbedres til våren ifølge eier.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje med samtlige vegger under terreng. Det er for det meste utforede vegger og noe synlige murvegger i boder.
Hulltaking er foretatt fra vaskerom. Det ble ikke målt noe unormalt med fukt ved hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble indikert noe høye fuktverdier i vegg og gulv i bod.
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 med tiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig lakkert tretrapp mellom etasjene.

Tilstandsrapport

Det er montert rekkverk og håndløper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyden er målt til 83 cm som er under dagens krav på 90 cm.
Åpninger på 15 cm i trinn og 12 cm i rekkverk er over dagens krav på 10 cm.
Trinn bærer preg av elde/slitasje.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



For stor åpning og slitte trinn.

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.
Branttett dør til hybel.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører er 30 - 50 år.

VÅTROM

HYBEL > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i hybel. Ukjent alder, men er pusset opp etter byggeår ifølge tidligere takstrapp.

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg, og malt trepanel på en vegg med sokkelflis. Malt trepanel i tak.

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ikke montert varmekabler den første meteren mot entré.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målt 12 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.
Svakt fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HYBEL > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Ingen synlig membran i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HYBEL > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

HYBEL > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg.
Avtrekk fungerte ved test.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

HYBEL > BAD/VASKEROM

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra entré uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etg. som er pusset opp i 2007 ifølge tidligere takstrapport.
Gulvbelegg og sluk er fra byggeår. Fronter på innredning malt i nyere tid, dusjkabinett fra 2020, toalett og avtrekk i vegg fra 2023.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

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

Malt trevindu er plassert i våtsonen til dusj.
Sprekk i fuge ved vindu.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert dusjkabinett som begrenser direkte vannsprut på vinduet.
Fuger med sprekk bør utbedres.



Vindu i våtsone og sprekk i fuge.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er fall mot sluk og god oppkant mot dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Det er fall mot sluk, men noe mindre enn det som var kravet i 2007.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt som er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett (2023) og dusjkabinett (2023).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Speilet har noe korrosjon i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Speil bør skiftes ut for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Korrosjon i nedre kant.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller fra byggeår.

Det er fliser på vegg, malt mur og malt trepanel med sokkelflis. Malt trepanel i tak.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Inneholder innredning med nedfelt vaskekum i rustfritt stål, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin.

Plastsluk i gulv. Ingen synlig membran.

Luftventil i vegg. Mangler tilluftspalte ved dører.

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 er svakt fall/tilnærmet flatt gulv.

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

Tilstandsrapport

- 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



KJELLER > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt mot yttervegg uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

HYBEL > KJØKKEN

Overflater og innredning

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

Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjølfryseskap.

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

Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

HYBEL > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Det opplyses at kullfilter i kjøkkenventilator må skiftes ved behov. Kjøkkenventilator med kullfilter har også noe lavere effekt enn hva som er dagens anbefaling.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

Overflater og innredning

Norema kjøkkeninnredning med malte glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt over benkeplate.

Det er integrert kjøleskap (2020), komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

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

Montert waterguard under kjøkkenbenk.

Årstall: 2006

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2006

Kilde: Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør er av kobber fra byggeår, og plastrør til hybel og kjøkken i 1. etg.

Stoppekran og vannmåler plassert i vaskerom.

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

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

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

Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.

Stakeluke i vaskerom.

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

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalventiler i vinduskarm og friskluftventiler i vegg.

Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Det mangler ventilasjon på soverom i hybel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 0 Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2023.

Vedovn i stue.

Veggmønterte panelovner.

Termostatstyrte varmekabler i vindfang, begge bad, vaskerom og i kjellergang/kontor.

Termostatstyrt varmefolie i entré/kjøkken og stue i hybel.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 198 liter fra Mai 2014, plassert på vaskerom.

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: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 vindfang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 13 kurser og 63A hovedsikring.

Jordfeilbrytere er ikke skrevet i kursfortegnelsen.

Sikringsskap i hybel er plassert i entré.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1986
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fremvist samsvarserklæring på arbeider med nytt elektrisk anlegg i hybel i 2021.

Fremvist samsvarserklæring på arbeider med varmepumpe, el-bil lader og baderomsvifte på bad i 2023.

Fremvist samsvarserklæring på arbeider med 5 LED downlights i stue og speilbelysning på bad i 2024.

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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget fra før 2021 og deler av anlegget er fra byggeår, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider fra før 2021, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2. Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



Sikringsskap til hovedbolig.



Sikringsskap til hybel.

TG 0 Brantekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår med vorteplast mot grunnmur som utvendig fuktsikring med topplis.

Vurdering av avvik:

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

Fuktsikringen mangler topplis i lysgrav og mot trapp. På fremsiden av bolig ved inngangsparti er fuktsikringen under terreng.

Konsekvens/tiltak

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

Halvparten av dreneringens normale brukstid ansees være overskredet. Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset. De fleste vegger i kjeller er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate / såle, antatt noe isolert og fuktsikret mot grunn, ref byggeår. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament. Kun mindre riss.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av pussede blokker til kjellernedganger og lysgrav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyder på 45 cm er for lavt i forhold til dagens krav på 90 cm. Løs puss utenfor hybelnedgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverkshøyden anbefales å økes for å oppfylle dagens forskrifter og redusere risiko for fallulykker, men er ikke krav utifra byggeår. Løs puss skal utbedres til våren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



For lavt rekkverk.



For lavt rekkverk.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

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 hellingsgrad 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. Dette arbeidet anbefales utført samtidig med eventuell redrening av boligen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, 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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1997

Kommentar
Byggeår iflg. Ambita

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Frittstående garasje på 29,6 m² (4,21 x 6,87).

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.

Veggekonstruksjon med 10 cm isolert bindingsverk på ringmur av Leca. Innvendig kledd med malte panelplater og utvendig kledd med stående bordkledning.

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater, utvendig tekket med dobbelkrummet takstein.

Malt leddport av tre.

Ytterdør med glassfelt.

Vinduer med enkelglass og isolerglass.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

Ytterdør med knust glass og døren er vanskelig å åpne.

Løs pusslag til ringmur.

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

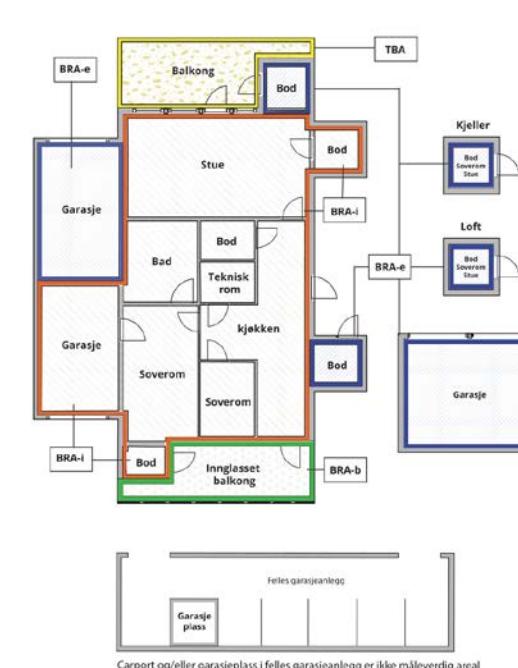
Hva er måleverdig areal?

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 branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1. etasje	106			106	75
Kjeller	41			41	
Hybel	51			51	
SUM	198				75
SUM BRA	198				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Gang, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Trapperom, Soverom 3, Stue, Kjøkken		
Kjeller	Kjellergang/kontor, Vaskerom, Bod, Bod/gang		
Hybel	Entré, Kjøkken, Bad/vaskerom, Stue, Soverom		

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 8,4 m²
Gang: 9 m²
Bad: 5 m²
Soverom 1: 8,1 m²
Soverom 2: 11 m²
Trapperom: 2,9 m²
Soverom 3: 10,5 m²
Stue: 34,8 m²
Kjøkken: 11,1 m²

Areal kjeller.
Kjellergang/kontor: 13,6 m²
Vaskerom: 11,8 m²
Bod: 10,2 m²
Bod/gang: 3,9 m²

Areal hybel.
Entré/kjøkken: 17,3 m²
Bad/vaskerom: 7,2 m²
Stue: 14,5 m²
Soverom: 8,7 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjøkkenet er opprinnelig tegnet inn som et lukket rom med dør både fra gang og stue. I dagens bruk er det en åpen løsning mot stue på én side.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det ble etablert hybel i kjeller i 2020/21 med tilhørende arbeider.

Det er utført diverse elektriske arbeider mellom 2021 og 2024.

Montert waterguard på begge kjøkken i 2025, samt avtrekksvifte på kjøkkenvegg i hybel.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vindu i kjellergang/kontor er for lite for godkjente rømningsvinduer og dagslys.

Vindusflaten i stue i hybel er på 1 m². Rommet er på 14,5 m² og da skulle vindusflater vært på 1,45 m², og oppfyller derfor ikke dagens krav for dagslys for dette rommet.

Ukjent om det er gitt dispensasjon da det er gitt ferdigattest på innredning av hybel.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På tegningene er det inntegnet en bod i bakkant av garasjen med sidedør og to vinduer i bakkant.

I dagens bruk er hele rommet garasje. Døren er plassert i bakkant der det opprinnelig var tegnet inn et vindu, samt at det er montert et ekstra vindu på langsiden mot boligen som ikke er inntegnet.

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)
Enebolig	182	16
Garasje	0	30

Kommentar

Enebolig Bod og bod/gang i kjeller er regnet som s-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Even Heisum Valbjørn	Kunde
	Silje Møstad Valbjørn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	423	92		0	991 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hvålsveien 19

Hjemmelshaver

Valbjørn Even Heisum, Valbjørn Silje Møstad

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 650 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	26.02.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.02.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.12.2020	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 06.08.1987. Det foreligger ferdigattest på bruksendring og tilbygg, datert 16.12.2020.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.04.2020		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	25.02.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/TO1178>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250020	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Even Heisum Valbjørn	Silje Møstad Valbjørn
Gateadresse	
Hvålsveien 19	
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalenr.	0133375

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EHV, SMV

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[5S Samsvarserklæring.pdf](#) [Samsvarserklæring.pdf](#)

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

Beskrivelse

Filer

[5S Rapport fra sluttkontroll.pdf](#) [Sluttkontroll.pdf](#)

Document reference: 1311250020

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei Ja

Beskrivelse

17.1 Er ovennevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Document reference: 1311250020

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Even Valbjørn	fc379a45fa874d168aa9d72 5b56a3418c18c2265	02.03.2025 20:12:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Møstad Valbjørn	45dff6f2782cf21aaddb2dab 3defc29e35041a6e	28.02.2025 11:07:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311250020

Document reference: 1311250020

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

Nabolagsprofil

Hvålsveien 19 - Nabolaget Frydenberg/Stokke prestegård/Hvalsåsen - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hvålsåsen Linje 130, N130, 138	6 min	0.4 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	18 min	1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	17 min	

Skoler

Bokemoa skole (1-7 kl.) 371 elever, 17 klasser	5 min	2.2 km
Melsom skole (1-7 kl.) 202 elever, 13 klasser	6 min	4.3 km
Ramsum skole (1-4 kl.) 63 elever, 4 klasser	7 min	4.4 km
Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 28 klasser	7 min	2.9 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	7 min	4 km
Melsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	7 min	4.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

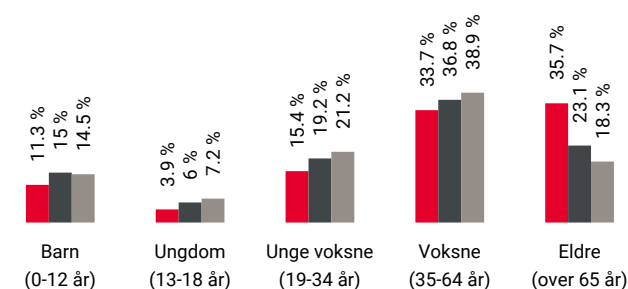
Bra 73/100



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 Olalokka barnehage (1-5 år) 52 barn	9 min	0.6 km
Tuften barnehage (1-5 år) 65 barn	17 min	1.2 km
Frydenberg barnehage (0-5 år) 84 barn	27 min	2 km

Dagligvare

Rema 1000 Stokke Post i butikk	18 min	1.3 km
Meny Stokke PostNord	20 min	1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering

Lett 90/100



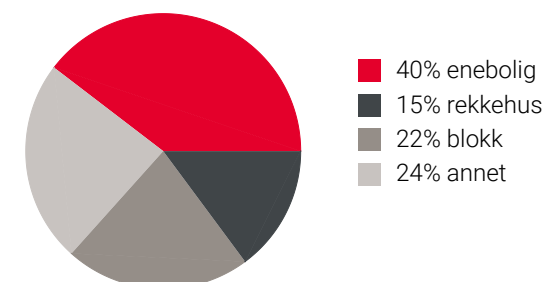
Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

Hvålsåsen Ballspill	4 min	0.3 km
Jevnakerveien Ballspill	22 min	1.6 km
Sporty24 Stokke	18 min	
Sporty24 Stokke Express	5 min	

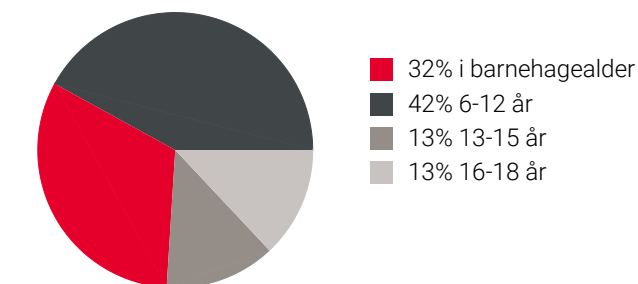
Boligmasse



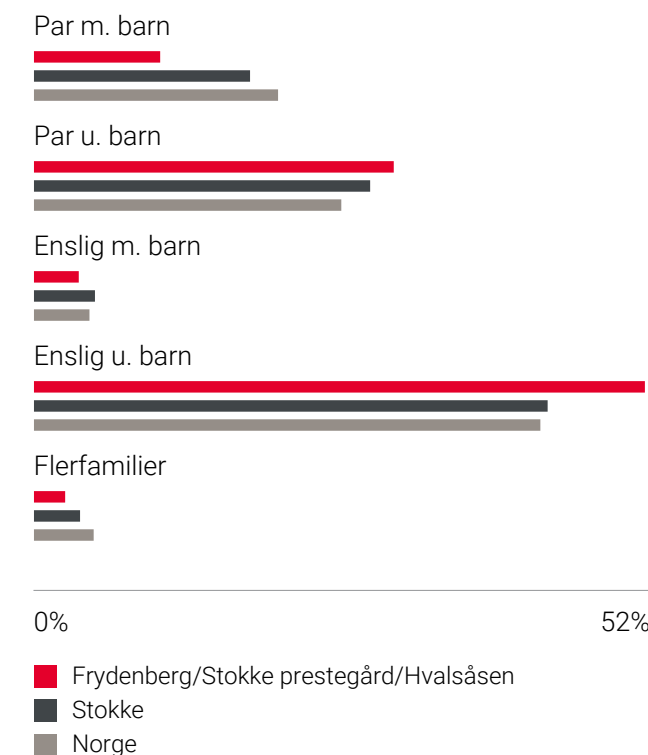
Varer/Tjenester

Stokke Senter	18 min
Vitusapotek Stokke	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

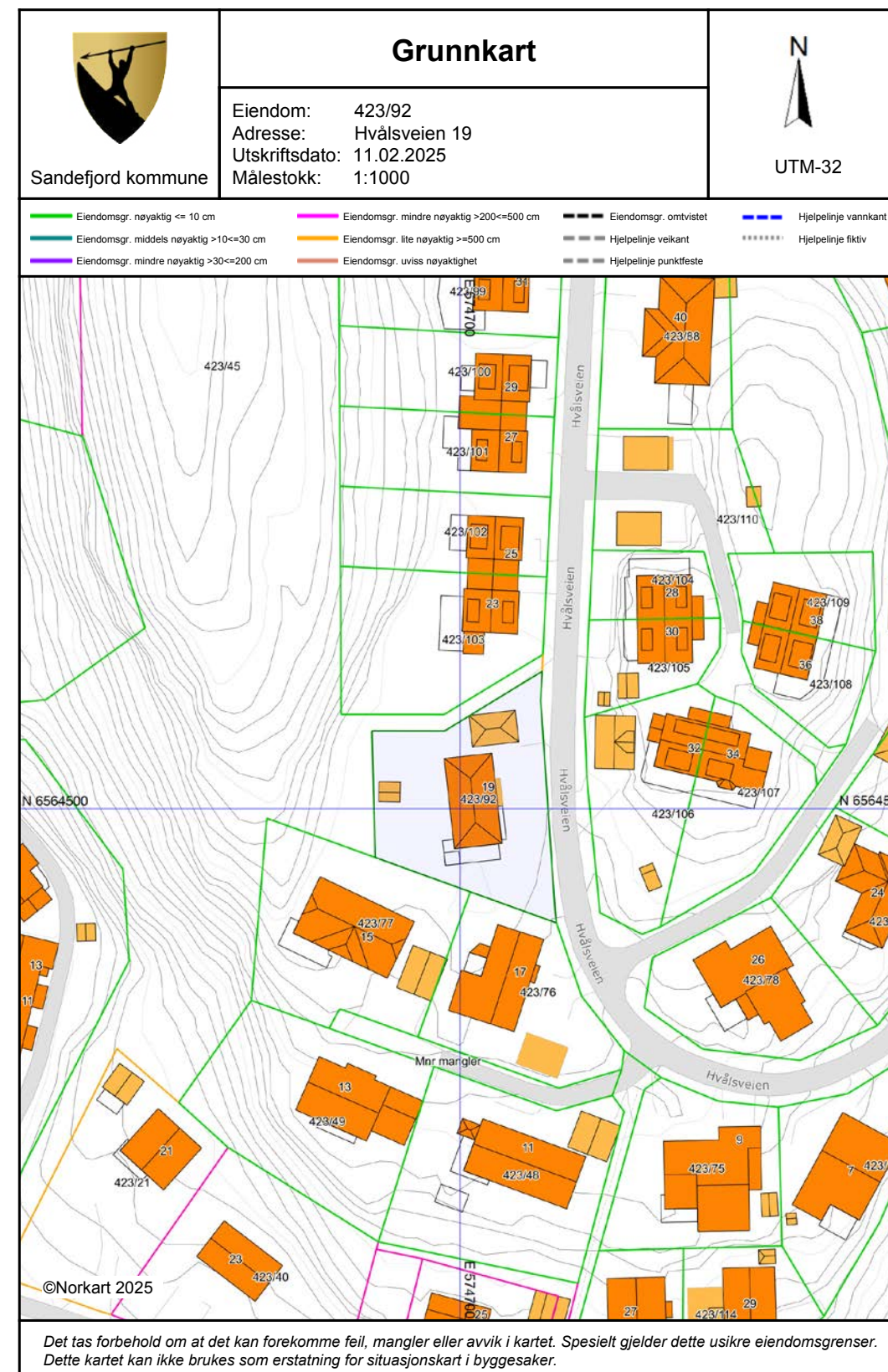
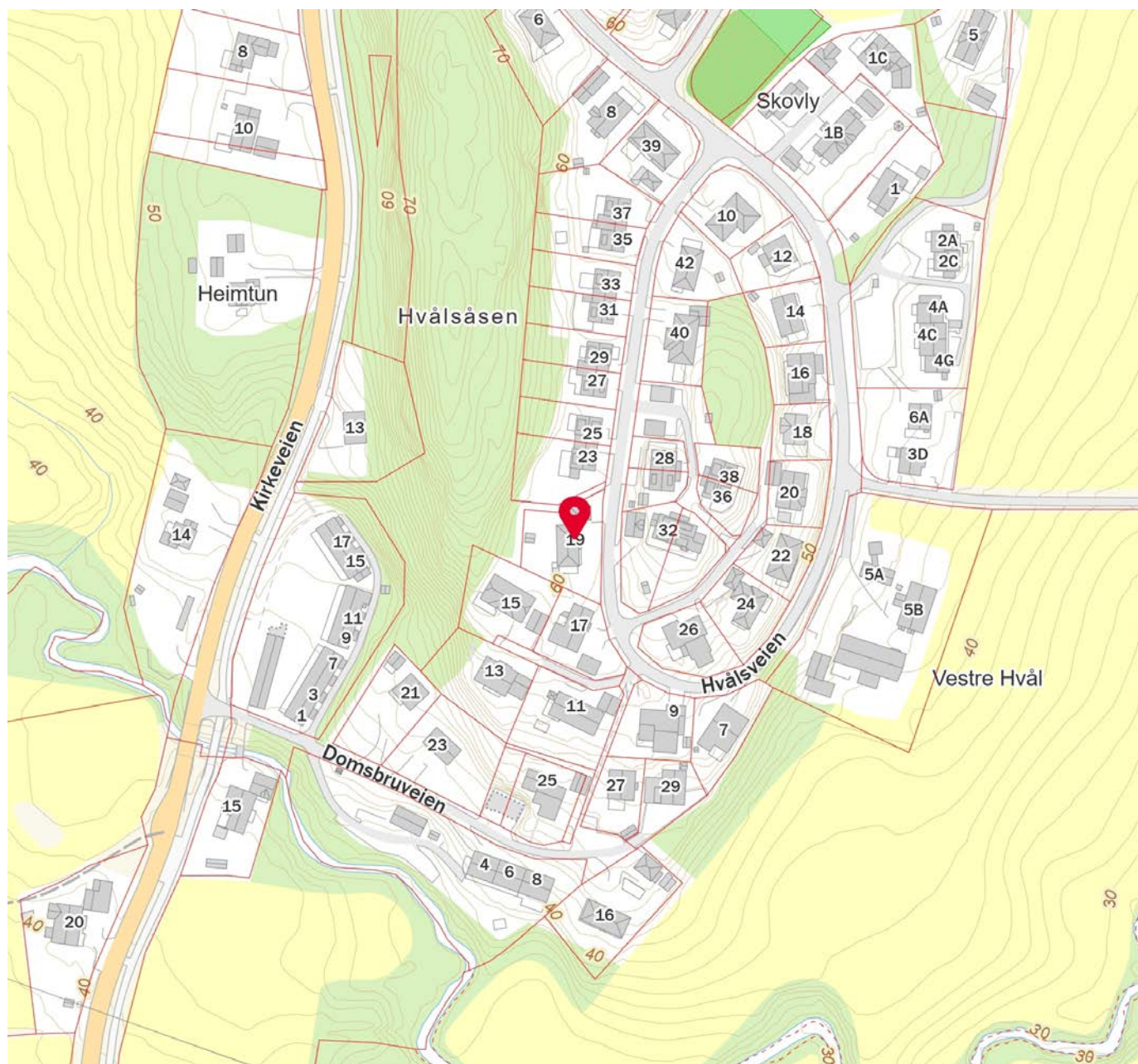
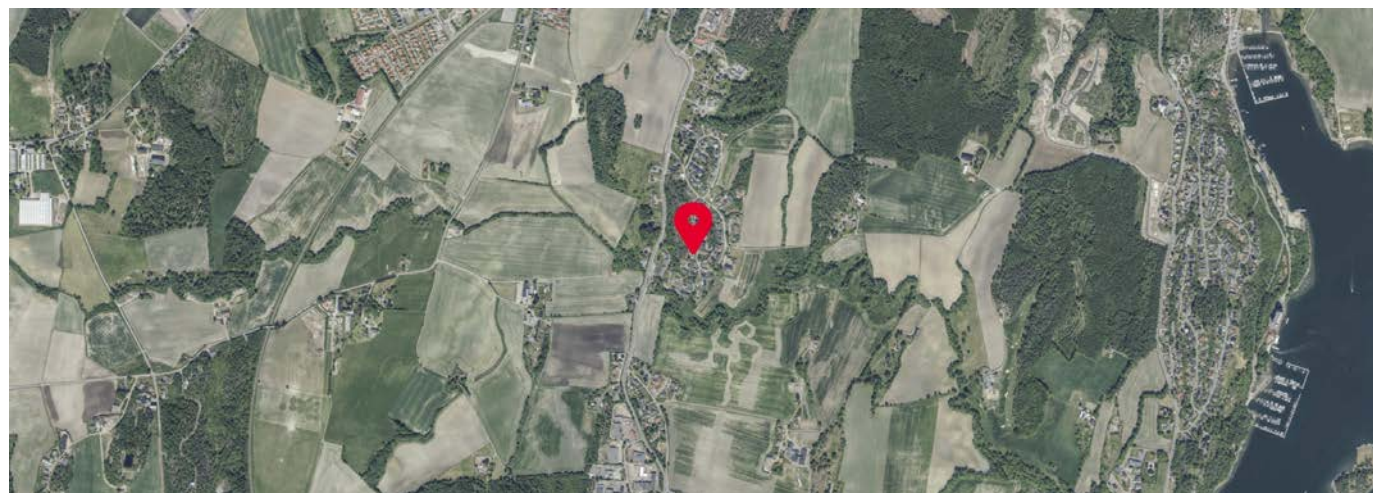


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Eiendomskart for eiendom 3907 - 423/92//

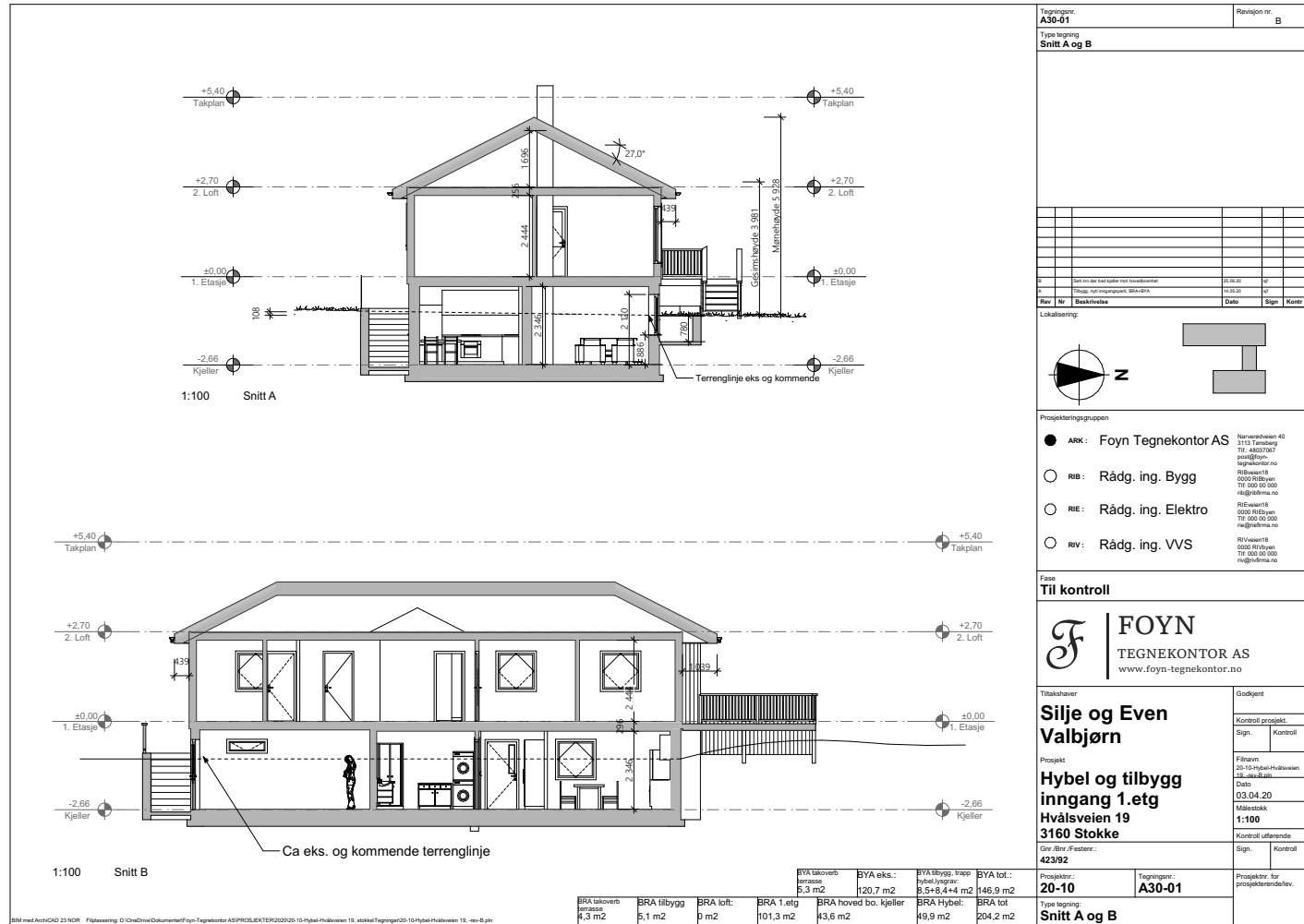


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

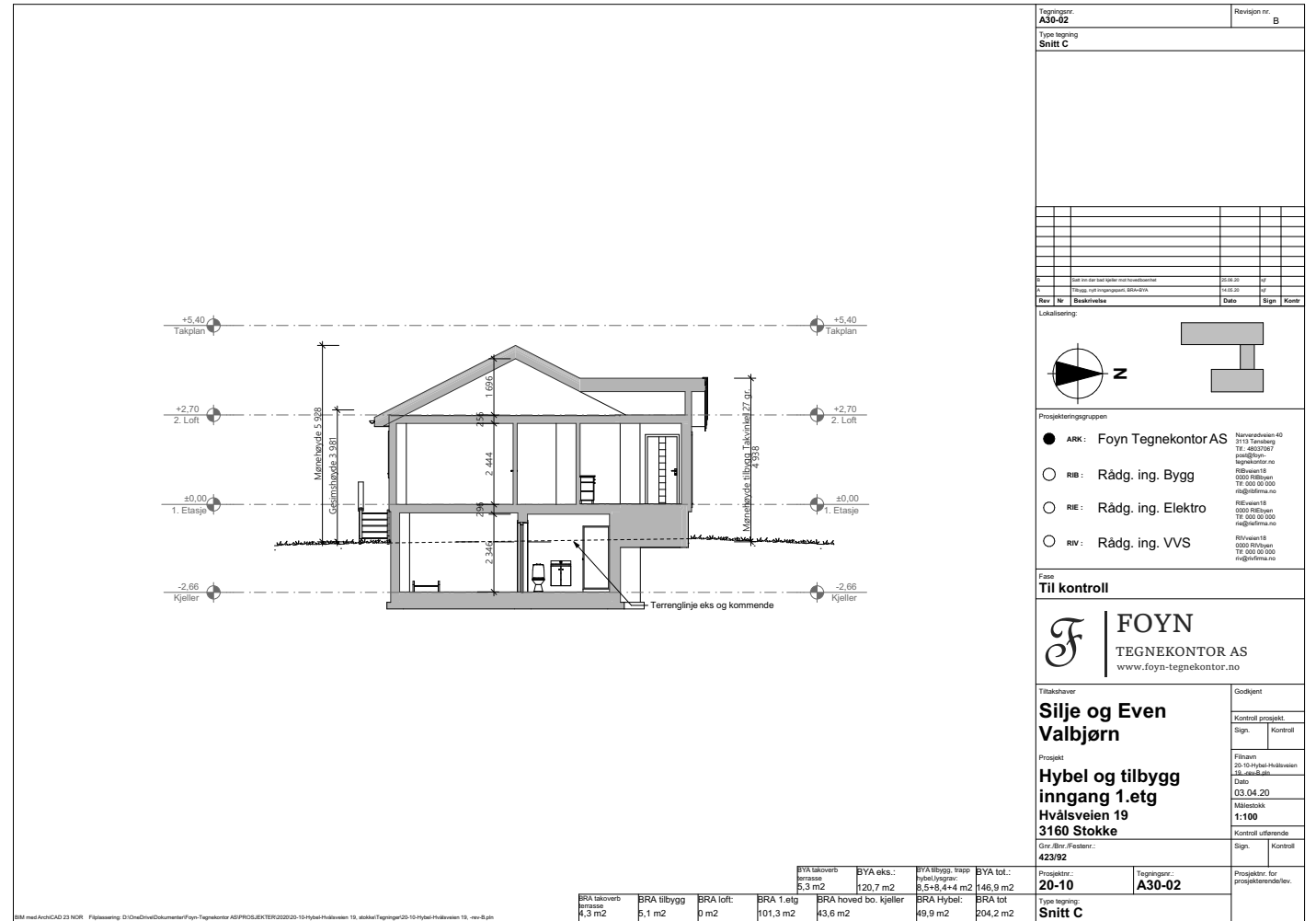
- | | | | |
|-------------------------------|---|-----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omtvistet | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | -----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

Areal og koordinater for eiendommen

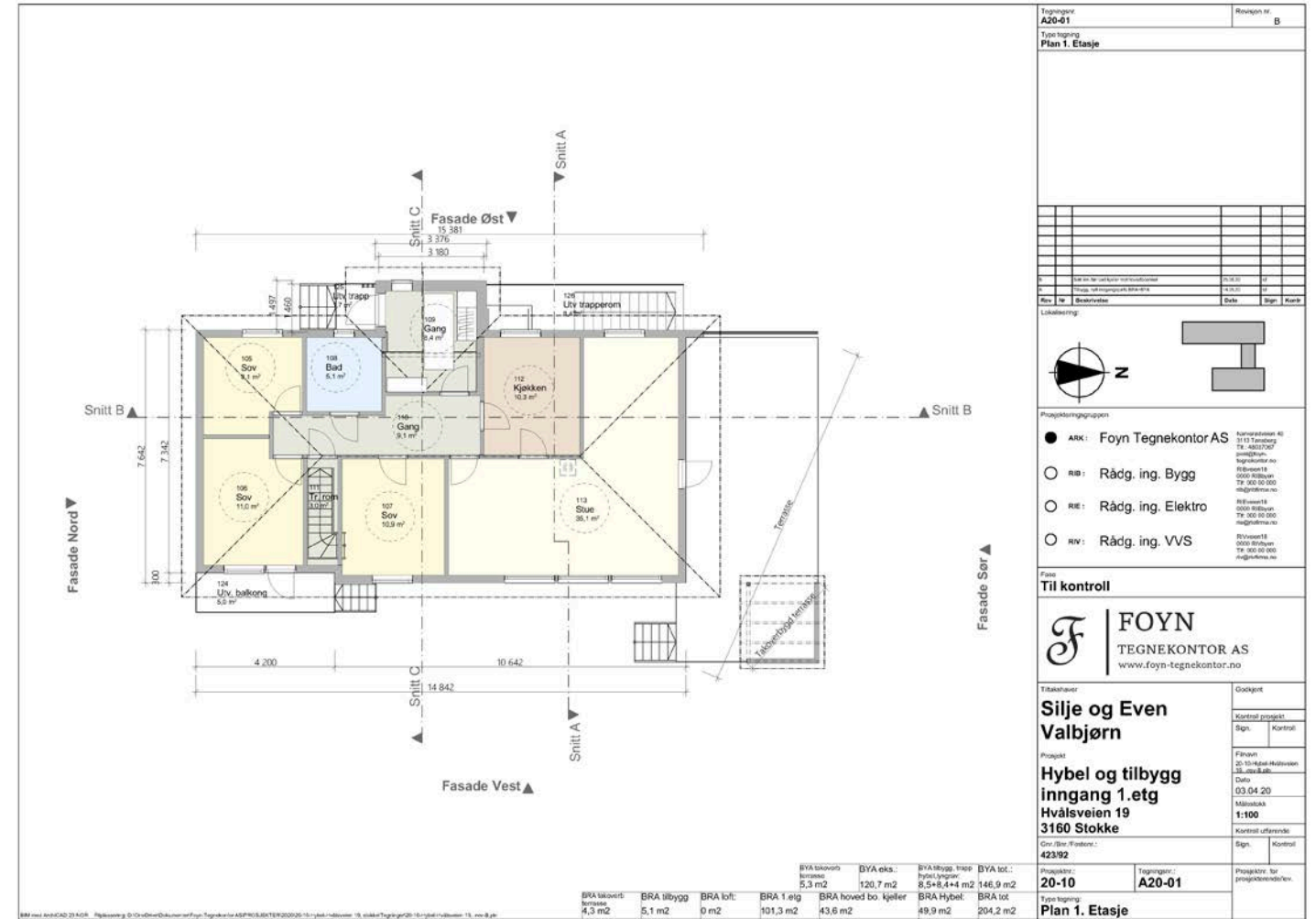
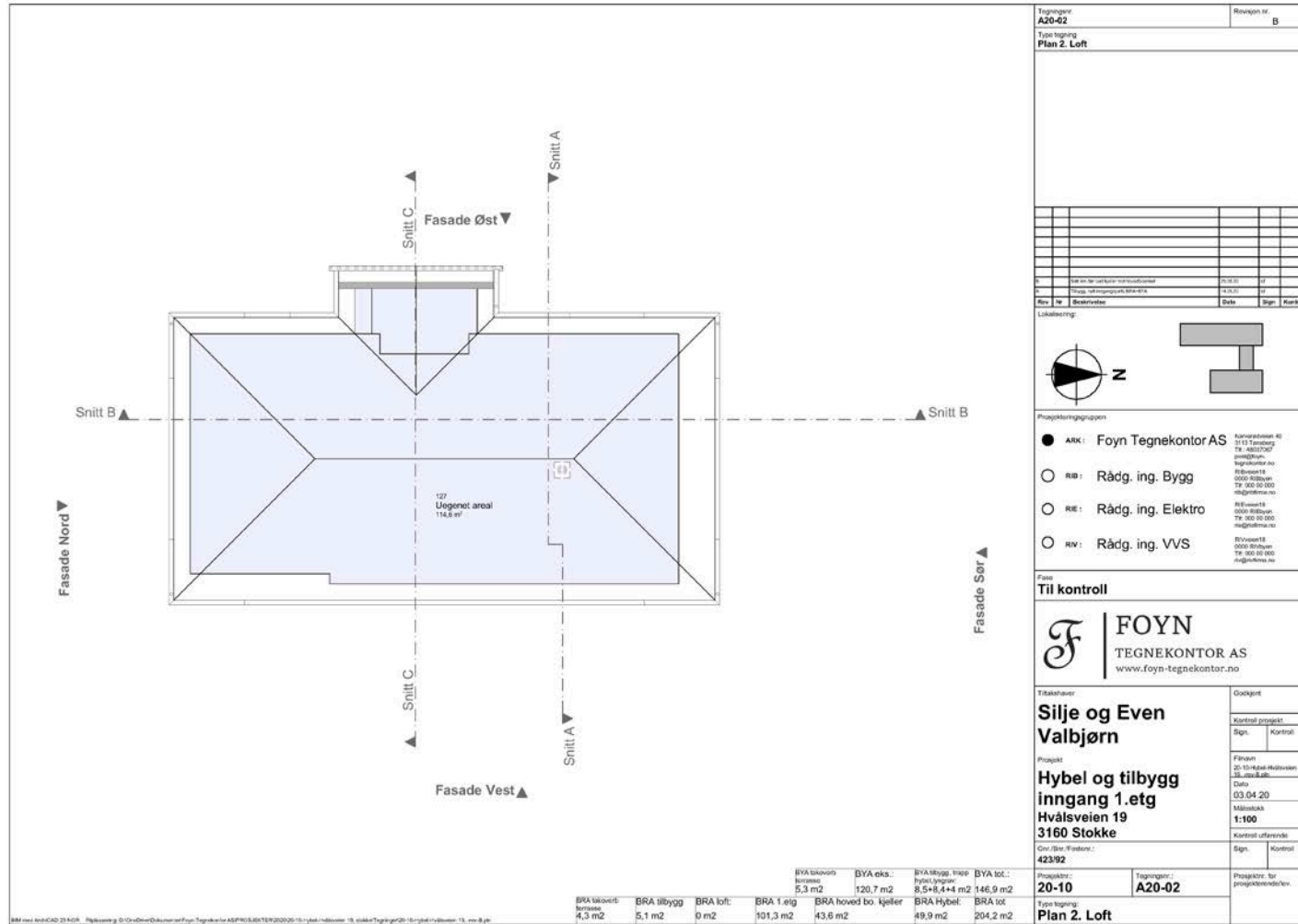
Areal	991,00 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6564501,74	Øst 574700,63		
Grensepunkter							
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Grenselinjer (m)	
						Lengde	Radius
1	6564519,6	574714,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	5,20	
2	6564481,54	574717,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	38,15	
3	6564479,49	574717,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,06	
4	6564485,08	574701,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,50	
5	6564491,27	574684,7	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,20	
6	6564514,06	574684,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	22,80	
7	6564514,03	574697,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	13,08	
8	6564524,79	574714,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	20,62	



Prosjektgruppen	ARK: Foyn Tegnekontor AS	REB: Rådg. ing. Bygg	REI: Rådg. ing. Elektro	RVV: Rådg. ing. VVS
Fase	Til kontroll			
Titel/owner	Silje og Even Valbjørn			
Prosjekt	Hybel og tilbygg inngang 1.etg Hvalsveien 19 3160 Stokke			
Ansvar/Forfatter:	423/92			
Prosjekt nr.	20-10	Tegning nr.	A30-01	
Type tegning	Snitt A og B			



Prosjektgruppen	ARK: Foyn Tegnekontor AS	REB: Rådg. ing. Bygg	REI: Rådg. ing. Elektro	RVV: Rådg. ing. VVS
Fase	Til kontroll			
Titel/owner	Silje og Even Valbjørn			
Prosjekt	Hybel og tilbygg inngang 1.etg Hvalsveien 19 3160 Stokke			
Ansvar/Forfatter:	423/92			
Prosjekt nr.	20-10	Tegning nr.	A30-02	
Type tegning	Snitt C			





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 eignedom (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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- 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.

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: Hvålsveien 19
3160 STOKKE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre