

aktiv.



Sørbyveien 615F, 3178 VÅLE

**Velholdt 2-roms leilighet med
parkering i landlige omgivelser.
Nytt gulv i stue/kjøkken. Felles
uteplass for sameiet.**



Eiendomsmegler MNEF / Partner /

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 100 000,-
Omkostn.: Kr 53 890,-
Total ink omk.: Kr 2 153 890,-
Felleskostn.: Kr 1 146,-
Selger: Douglas Tor-Edmund
Mickelsen Rønning

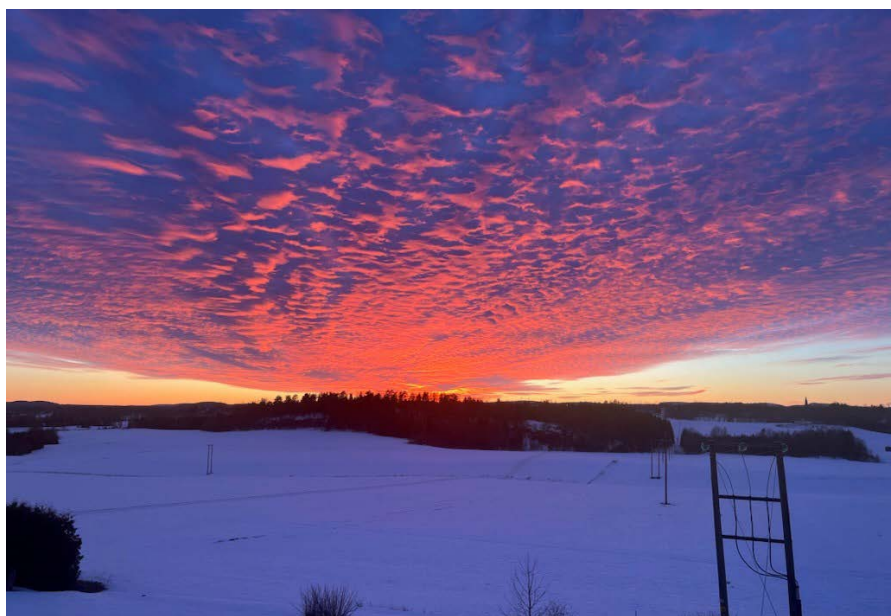
Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 44/54 kvm
Tomtstr.: 2557.6 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 351, bnr. 3
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1311260059

Velholdt 2-roms leilighet med parkeringsplass i landlige omgivelser

Velkommen til Sørbyveien 615F, en attraktiv 2-roms selveierleilighet i Våle. Her bor du nær naturskjønne omgivelser, med kort vei til dagligvarebutikker og andre servicetilbud.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har et bruksareal på 44 m². Den ble innredet i 2005 og renoveret i 2015/16 med nytt bad, kjøkken og tekniske installasjoner. Planløsningen inkluderer gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom. Badet har varmekabler, og stuen har en luft-til-luft varmepumpe fra 2024. Avløpsrør fra leiligheten og videre til offentlig vann og avløpsnett ble fornyet i 2025. Gulv i stue/kjøkken ble skiftet i 2026. Ekstra bod på loftet gir god lagringsplass. Dette er et hjem med moderne standard og praktiske løsninger.

Velkommen til visning! Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	76
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 44 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA totalt: 54 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 44 kvm Gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken

BRA-e: 10 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 2. etasje:

Gang: 8,1 m²

Soverom: 8,7 m²

Bad/vaskerom: 3,8 m²

Stue/kjøkken: 22 m²

Det foreligger ikke tegninger:

Foreligger søknad og ferdigattest, men ingen tegninger som er gjenkjennbare til denne enheten.

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

2023: Ny varmtvannsbereder.

2024: Montering av varmepumpe.

2025: Nytt avløp fra leilighet i 2. etasje og helt ned til offentlig.

2026: Utbedring etter vannlekkasje og nytt gulv i stue/kjøkken.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2557.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for Sameiet. Asfaltert innkjørsel, hage med plen, buksler og trær.

Boligen ligger godt innenfor eiendomsgrensen, 2 av eiendomsgrensene er nøyaktig og 2 eiendomsgrenser er mindre nøyaktig.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Sørbyveien 615F har en landlig og fredelig beliggenhet i Våle i Tønsberg kommune, omgitt av åpne jorder, grønne omgivelser og flotte turområder rett utenfor døren. Eiendommen ligger i et rolig og skjermet område med lite trafikk, perfekt for deg som ønsker å bo naturnært med god avstand til byens støy, samtidig som du har enkel tilgang til hverdagens nødvendigheter.

Revetal sentrum ligger også kun ca. 10 minutter unna og tilbyr et bredt servicetilbud med blant annet butikker, caféer, treningssenter og Re-torvet kjøpesenter.

Tønsberg sentrum, Horten og E18 nås enkelt, noe som gir svært gode pendlermuligheter. Offentlig transport er også lett tilgjengelig. Skoppum stasjon ligger kun cirka 15 minutter unna med bil, og herfra er det gode togforbindelser videre mot blant annet Oslo og Vestfoldbyene. Sandefjord lufthavn Torp kan nås på omtrent 27 minutter, mens Oslo lufthavn Gardermoen er tilgjengelig innen cirka 1 time og 42 minutter, noe som gjør beliggenheten attraktiv også for pendlere og reisende.

Området passer spesielt godt for deg som ønsker rolige omgivelser kombinert med nærhet til natur, rekreasjon og gode forbindelser til by og transport.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Våle elverk (Linje 126) ca. 0 km

Tog: Skoppum stasjon ca. 13.7 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 27 min med bil

Fly: Oslo Gardermoen 1 t 42 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omfatter en selveierleilighet i 2. etasje i sameie, med felles inngang og trappegang. Bygningen er oppført ca. 1960, mens leiligheten ble innredet rundt 2005. I 2015/16 ble leiligheten renoverert med nytt bad, kjøkken, overflater og tekniske installasjoner. Vinduer er fra 2007 og 2020 og er montert brukt. Det forekommer avvik på enkelte utvendige løsninger som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar. Dører er fra 2016. Varmtvannsbereder er fra 2023 og varmepumpe fra 2024. Avløpsrør fra leiligheten og videre til offentlig vann og avløpsnett ble fornyet i 2025. Gulv i stue/kjøkken ble skiftet i 2026. Når det gjelder tilstanden for øvrig, henvises det til beskrivelsene av de enkelte bygningsdelene i rapporten. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som gjaldt på søknadstidspunktet. Dagens krav til blant annet inneklime, isolasjon, lyd og brannsikkerhet er strengere enn de kravene som gjaldt ved oppføring. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendige bygningsdeler som berører bygningens hovedkonstruksjon omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein med ukjent alder. Enkelte slitte takstein har blitt skiftet i nyere tid. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål med ukjent alder, men er skiftet i nyere tid. Snøfangere er montert på tak. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig trapp.

Loftet er isolert med mineralull mot underliggende himling. Lufting skjer via luftespalter i gesimser. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007 på soverom og 3-lags isolerglass fra 2020 i stue. Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (EI30/35dB)

Fellesdeler og bygningsdeler som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar, slik som yttertak, fasader, grunnmur og øvrige utvendige konstruksjoner, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten med mindre bygningsdelen er tillagt eller har en særlig tilknytning til den aktuelle leiligheten, og dermed har direkte betydning for beboerens bruk eller forhold som kan medføre risiko for skade på leiligheten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNVENDIG

Gulvene har laminat. Vegger har malte plater. Himling har malte/behandlede plater og

malte takesplater. Etasjeskiller består av betongdekke. Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

Badet er fra 2015/16. Arbeider er utført av fagfirmaer, samt enkelte arbeider på egeninnsats av en tidligere eier. Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er svakt fall mot sluk. Det er plastsluk og synlig slukmansjett i sluk. Det er fremlagt fakturadokumentasjon fra utførende firma. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.

Fuktmåling er foretatt fra eksisterende hull i gang uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål. Det er montert belysning i de fleste skuffer og skap, som styres via sensorer. Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr, platetopp, samt tv i ventilatoren. Opplegg for oppvaskmaskin. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator over platetopp med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør). Det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i gang med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad. Stoppekran plassert i gang ved varmtvannsbereder. Innvendig avløp er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon med friskluftsventil i vegg og spalteventil i vinduskarm på soverommet. Leiligheten varmes opp av strøm. Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2024. Termostatstyrte varmekabler på bad fra 2015. Varmtvannsbereder på 113 liter fra 2023 plassert i gang. Sikkerhetsventil er koblet til avløp. Sikringsskap er plassert i gang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

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. Konsekvensen av eldet takteking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Går inn under sameiets vedlikeholdsansvar og plan.

Veggkonstruksjon

Utvendig kledning er ufagmessig montert, det mangler beslag i underkant av vinduer, samt belistning rundt vinduene.

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

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

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

Konsekvens/tiltak: Arbeider med kledning og omramning rundt vinduer må ferdigstilles.

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

Går inn under sameiets vedlikeholdsansvar og plan.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er tegn på tidligere lekkasjer fra taket som fuktskjolder og råteskadet bord i nedre del av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Fuktskjoldene er av eldre dato før det ble skiftet knekte takstein.

Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.

Går inn under sameiets vedlikeholdsansvar og plan.

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Manglende rapport og/eller vedlikeholdsplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket i henhold til NS 3600:2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport og/eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, er kostnadsestimat ikke satt. Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Følgende retningsavvik ble registrert: 17 mm gjennom hele, og 12 mm innenfor 2 m i stue.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

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

2. etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Døren er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det anbefales ikke å benytte fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert dusjkabinett som begrenser direkte vannsprut på døren.

Dør/lister bør jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

2. etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

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

Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering.

2. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Oppvaskmaskinen har innebygd lekkasjesikring, men kjøkkenet mangler sentral lekkasjesikring (waterguard) med gulvsensor. Løsningen gir ikke full romsikring.

Kjøkkenet og vannledninger av plast er fra 2016. Det er krav om lekkasjesikring/waterguard ved renovering av kjøkken etter 2010.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon (waterguard) med gulvsensor under kjøkkenbenken for å oppfylle gjeldende krav.

Hensikten med kravet om lekkasjesensor er å redusere vannskader i boliger, ettersom slike skader kan være kostbare og tidkrevende å reparere.

Lekkasjesensoren registrerer vannansamling og gir beskjed til en ventil som automatisk stenger vanntilførselen for å forhindre ytterligere skade.

2. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales at avtrekk føres ut gjennom yttervegg/tak for å sikre effektiv fjerning av fukt og matos.

Ventilasjon

Det mangler friskluftsventil i stue.

Veggventil på soverom mangler utvendig rist.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventil på stueveggen, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig inn klima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

Det bør monteres utvendig rist på veggventilen for å hindre inntrenging av insekter, nedbør eller smuss.

TGIU

Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2024.
Termostatstyrte varmekabler på bad fra 2015.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak:

Det er behov for tiltak.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Murergutta AS, Xpert installasjon AS, Kjærs rørleggerforretning AS, VVS senteret AS, 2015. Ufaglært, 2015.

Beskrivelse: Murergutta: Støpt gulv, membran, flis og fuging gulv og sokkel. Xpert: el.anlegg med varmekabel. Kjærs Rørleggerforretning AS: nytt rør i rør. VVS senteret AS: Koblingspunkter og montering av dusjkabinett. Ufaglært arbeid: noe egetarbeid av han som renoverte leilighet den gang.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Ble gjort under bygging av baderom i 2015 som nevnt i tidligere post

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Firmanavn: Pelias AS, 2025.

Beskrivelse: Mus i en boenhet i første etasje på bygget.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Pelias AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert opp slagfeller/bokser rundt bygg.

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

Ja, Svetting fra rør og dårlig fall i rør fra boenheter i første etasje, som går i taket til bolig under bygging i første etasje.

Dette ble utbedret i 2025 (gjelder avløpsrør fra min boenhet som grener seg inn på rør som går ned til første etasje)

Firmanavn: GN rør AS, 2025.

Beskrivelse: Byttet avløpsrør som går fra boenheter i 2 etasje, og ned i boenhet under bygging i 1 etasje, som deretter går videre ut til avløp

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

Ja

Firmanavn: Seim maskin AS, 2025. Byttet vann og avløp, fjernet gammel septikktank og koblet bygg på kommunalt vann og avløp etter kommunens krav.

Firmanavn: Kjærs Rørleggerforretning AS, VVS Senteret AS

Beskrivelse av arbeidet: på kjøkken: Kjærs Rørleggerforretning AS: nytt rør i rør. VVS Senteret AS: koblingspunkter og stoppekraner.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Beskrivelse av arbeidet: byttet til ny varmtvannsbereder (har kvittering)

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

Ja

Firmanavn: GTM Service AS, 2024. Nilsen Elektro AS, 2024.

Beskrivelse: Kjøp og montering av ny varmepumpe. Koblet opp strøm til varmepumpe.

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

Ja

Firmanavn: Xpert elektro AS, 2015.

Beskrivelse: Nytt: sikringsskap, sikringer, alle kurser untatt til stekeovn, stikkontakter, USB kontakter, downlights, dimmere, lysbrytere, varmekabler bad.

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

Ja

Firmanavn: Godkjent av kommunen, Bruksendring er godkjent og eier er i gang med byggeprosess, dette begynte i 2025.

Beskrivelse: Boenhet i første etasje blir gjort om fra garasje til boenhet.

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

Ja

Skaderapport fremlegger etter vannlekasje under vask som ga skade på parkettgulv på stue/kjøkken. Dette ble revet opp, fuktmålt, utbedret og ferdigstillt av Ocab AS i januar 2026. Det ble da lagt nytt gulv og malt lister etter montering

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

Ja, Byggeprosjekt i boenhet første etasje, som gir noe støy på dagtid i perioder, og avfall som blir liggende på terrasse til boenhet mellom rivings/bygging i perioder.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder følgende rom som: Gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.

Loft: 10 kvm bod.

Parkeringplass.

Standard

Leiligheten har et moderne og funksjonelt IKEA- kjøkken med stilrene, glatte fronter og slitesterk benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrert kjøl-/fryseskap, komfyr, platetopp samt ventilator med innebygd TV - en unik detalj i hverdagen. I tillegg er det opplegg for oppvaskmaskin. Det er montert belysning i de fleste skuffer og skap, styrt via smarte sensorer som gir både komfort og et eksklusivt preg. For ekstra sikkerhet er det installert både Waterguard under kjøkkenbenken og komfyrvakt. Kjøkkenventilatoren er plassert over platetoppen og har kullfilter.

Badet er fra 2015/16 og fremstår pent og praktisk med baderomsplater på vegger, malt himling og flislagt gulv med behagelige elektriske varmekabler. Badet inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett samt opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Leiligheten har ett soverom med god lagringsplass. Gulvene består av laminat, og veggene har malte plater som gir et lyst, moderne og innbydende uttrykk.

Leiligheten har en stor bod på loftet med svært god lagringsplass. Boden er på hele 10 kvm.

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.

Hyller på kjøkken medfølger ikke.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025 ble det utført graving hvor gammelt septikanlegg ble fjernet. Det ble da gravd ned nytt med oppkobling til kommunalt vann og avløp

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten har ruterboks via re-nett.

Parkering

Medfølger en fastparkeringsplass.

I følge selger/styreleder er det mulighet for elbil-lader.

Gjesteparkering langs veien.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind forsikring, polisenummer 99279372

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2024.

Termostatstyrte varmekabler på bad fra 2015.

Informasjon om strømforbruk

Boligen har ikke gjort avtale om Norgespris, så nye eier står fritt til å velge dette.

Energimerke

F

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 100 000

Omkostninger kjøper

2 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

52 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

53 890 (Omkostninger totalt)

65 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 153 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 165 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 168 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 15 570 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 632 212 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 528 846 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

48/596

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene dekker seksjonens månedlig betaling renter og avdrag for sameiets gjeld, strøm i fellesområder, byggforsikring, brøyting.
Fellesutgiftene forfaller 25. hver mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 146

Andel fellesgjeld år

2026

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sørbyveien 615

Organisasjonsnummer

99279372

Om sameiet

Sameiet består av 8 leiligheter.

Sameiet har gressklipper.

Ingen store prosjekter i fremtiden annet enn maling av av fasade, og eventuelt bytte noe kledning. Dette er satt litt på vent med tanke på ferdigstilling av boenhet i første etasje, som ikke har fått opp kledning enda. Usikkert ennå om dette skal gjøres på dugnad eller om det skal leies inn profesjonelle.

Sameiet har en formue på 68 695,- per 17/4-2026

Sameiet har lån på 213 337,- som skal være nedbetalt i 2030.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: Dnb

12 terminer per år.

Rentesats per : 7.80% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per : kr 213 337

(siste termin 25-06-2030)

IN-Ordning: Nei

Regnskap/budsjett

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Trappevask går på rundgang for de som bor i oppgangen, det vaskes 1 gang i mnd.

Plenklipp: plenen klippes en gang i uken og deles på de 8 enhetene. Klipper tilhører

Sameiet.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 351, bruksnummer 3, seksjonsnummer 6 i Tønsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/351/3/6:

28.08.1943 - Dokumentnr: 900847 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3905 Gnr:351 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1952 - Dokumentnr: 394 - Erklæring/avtale

Vedr. Sørby Vannverk

Korrekt dokumentnummer er 394/1952

Overført fra: Knr:3905 Gnr:351 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

Undertegnede VÅLE KOMM. ELEKTRISITETSVERK eier av Sorby gnr. 57 bnr. 3 i Våle herred erklærer herved at jeg som medlem av Mellem Sørby Vannverk A/L er underkastet de vedtekter og reglementer som til enhver tid gjelder vannverket.

23.11.1967 - Dokumentnr: 3639 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSER OM KABLER/GRØFTER M.V.

Overført fra: Knr:3905 Gnr:351 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunneieren gir Telegrafverket rett til uten vederlag å plassere på eiendommen: Kabelgrøft 22,5 m. Telegrafverket har rett til å holde linjen rydda for tre og greiner m på hver side av midtlinjen.

25.02.1985 - Dokumentnr: 1070 - Jordskifte

Grensegangsforretning

Overført fra: Knr:3905 Gnr:351 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

Sak nr. 59/1981, Sørby nordre i Våle. Gjelder grensegang for gnr. 51, bnr. 3 (sammenføyd med bnr. 12) med flere. Inneholder diverse rettsforlik og bestemmelser vedrørende grenser og rettigheter for de involverte eiendommene.

05.06.1996 - Dokumentnr: 2694 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Nord Jarlsberg Energi AS

Overført fra: Knr:3905 Gnr:351 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

Nord Jarlsberg Energi A/S skal ha tilgang og uhindret adkomst til transformator beliggende på eiendommen. Dette vederlagsfritt for Nord Jarlsberg Energi A/S.

14.12.2001 - Dokumentnr: 6912 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:351 Bnr:19

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3905 Gnr:351 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

Godkjenning av rett til avkjørsel fra gnr. 51 bnr. 19 over gnr 51 bnr. 3. Godkjenningen gjelder avkjørsel over gnr 51 bnr 3's sør østlige hjørne Fra delet mot fylkesveg Z-755 og tre meter mot vest, i enden av etablert fysisk skille. Dette for og sikre adkomst til eiendommen gnr.51 bnr. 19.

01.07.2015 - Dokumentnr: 597558 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lede AS

Org.nr: 979 422 679

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

Rettighetshaver: Skagerak Nett AS ORG.NR: 979422679. Grunneieren gir nettelskapet stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen, rett til å legge og vedlikeholde høy- og lavspenningskabler, rett til nødvendig fremkomst, og rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet.

21.06.2006 - Dokumentnr: 292962 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 48/596

Eiendommen begjæres oppdelt i 8 eierseksjoner. Tilleggsarealer er balkong for leiligheter.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1590261 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0716 Gnr:51 Bnr:3 Snr:6

01.01.2024 - Dokumentnr: 490581 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:351 Bnr:3 Snr:6

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16/1-1969 vedr. nybygg.

Det foreligger ferdigattest datert 15/3-2007 vedr. seksjon nr 4-8 i sørbyveien 615.

Det foreligger ikke tegninger for denne enheten.

Foreligger søknad og ferdigattest, men ingen tegninger som er gjenkjennbare til denne enheten.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere

lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.01.1969.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann: Offentlig vann. Det går vannledning og spillvannsledning inn på eiendommen.

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

2025 ble det utført graving hvor gammelt septikanlegg ble fjernet. Det ble da gravd ned nytt med oppkobling til kommunalt vann og avløp

Regulerings- og arealplaner

Følger Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035, ikrafttredelse 03.04.2024. 2557.47 kvm er i kommuneplanen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende.

Det er ikke registrert igangsatt planleggingsarbeid som berører eiendommen.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H310 for ras- og skredfare, i henhold til kommuneplanen.

Det er for gbnr 351/7 registrert fremtidig boligbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. 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.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Charlotte Skjelbred

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

charlotte.skjelbred@aktiv.no

Tlf: 938 47 947

Oppdragstaker

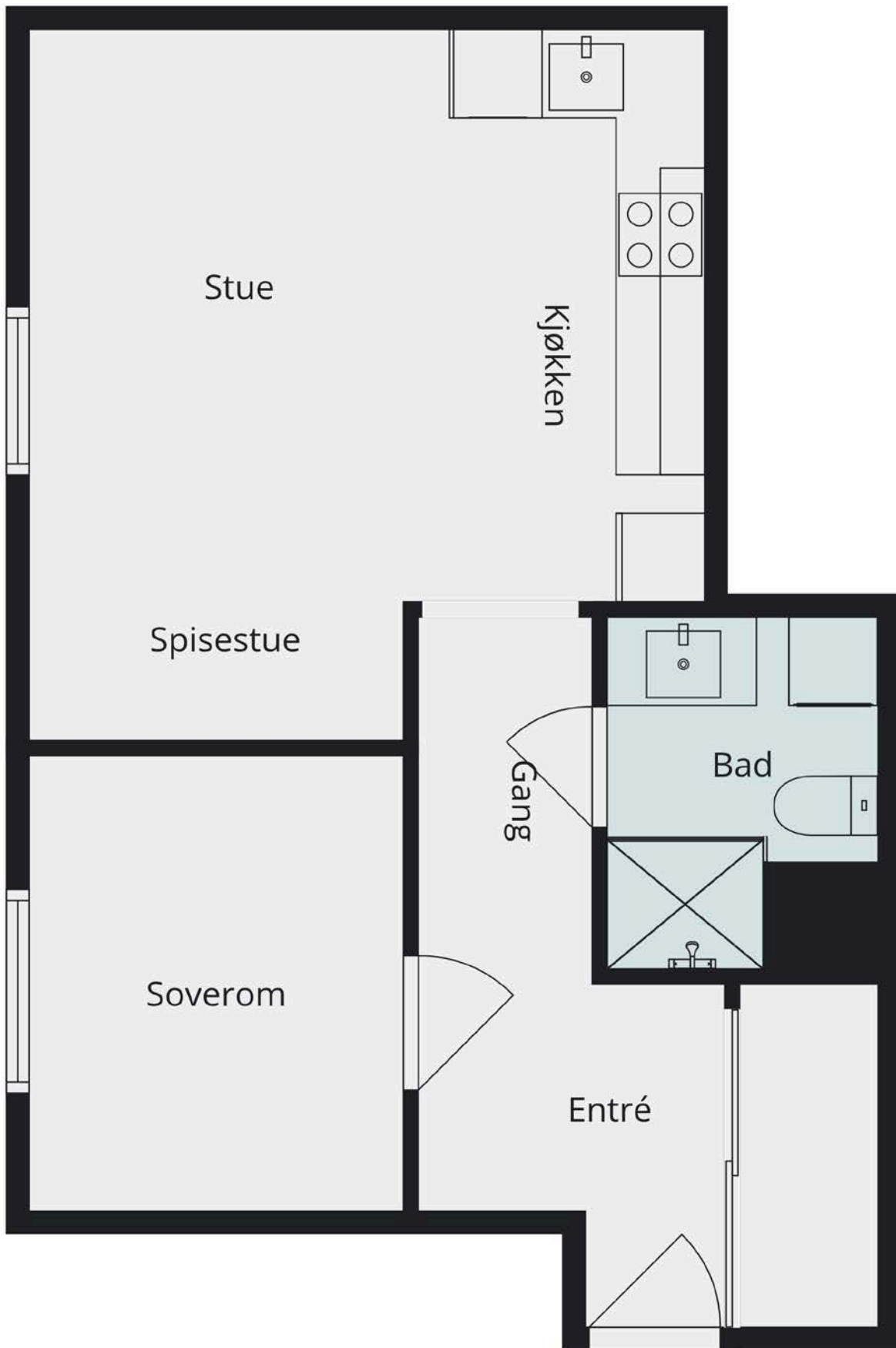
Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

30.04.2026



















Leiligheten har ett soverom med god lagringsplass og plass til større seng.





Entreen har god med lagringsplass i hyller og skyvedørgarderobe.
















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sørbyveien 615F , 3178 VÅLE

 TØNSBERG kommune

 # gnr. 351, bnr. 3, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 21248-1786

Referansenummer: MI2491

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenster AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsenster]
Ge | Hønefoss | Vestfold | Inn
"De eiendomsaktive"

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter en selveierleilighet i 2. etasje i sameie, med felles inngang og trappegang. Bygningen er oppført ca. 1960, mens leiligheten ble innredet rundt 2005. I 2015/16 ble leiligheten renoveret med nytt bad, kjøkken, overflater og tekniske installasjoner. Vinduer er fra 2007 og 2020 og er montert brukt. Det forekommer avvik på enkelte utvendige løsninger som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar. Dører er fra 2016. Varmtvannsbereder er fra 2023 og varmepumpe fra 2024. Avløpsrør fra leiligheten og videre til offentlig vann og avløpsnett ble fornyet i 2025. Gulv i stue/kjøkken ble skiftet i 2026.

Når det gjelder tilstanden for øvrig, henvises det til beskrivelsene av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som gjaldt på søknadstidspunktet. Dagens krav til blant annet inneklimate, isolasjon, lyd og brannsikkerhet er strengere enn de kravene som gjaldt ved oppføring.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendige bygningsdeler som berører bygningens hovedkonstruksjon omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein med ukjent alder. Enkelte slitte takstein har blitt skiftet i nyere tid. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål med ukjent alder, men er skiftet i nyere tid. Snøfangere er montert på tak. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig trapp. Loftet er isolert med mineralull mot underliggende himling. Lufting skjer via luftespalter i gesims. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007 på soverom og 3-lags isolerglass fra 2020 i stue. Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (EI30/35dB) Fellesdeler og bygningsdeler som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar, slik som yttertak, fasader, grunnmur og øvrige utvendige konstruksjoner, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten med mindre bygningsdelen er tillagt eller har en særlig tilknytning til den aktuelle leiligheten, og dermed har direkte betydning for beboerens bruk eller forhold som kan medføre risiko for skade på leiligheten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat. Vegger har malte plater. Himling har malte/behandlede plater og malte takessplater. Etasjeskiller består av betongdekke. Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra 2015/16. Arbeider er utført av fagfirmaer, samt enkelte arbeider på egeninnsats av en tidligere eier. Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak. Det er flisløst gulv med elektriske varmekabler. Det er svakt fall mot sluk. Det er plastsluk og synlig slukmansjett i sluk. Det er fremlagt fakturadokumentasjon fra utførende firma. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør. Fuktmåling er foretatt fra eksisterende hull i gang uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er montert belysning i de fleste skuffer og skap, som styres via sensorer. Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr, platetopp, samt tv i ventilatoren. Opplegg for oppvaskmaskin. Oppvaskmaskinen er av nyere type og har innebygd lekkasjesikring (waterguard/AquaStop) i koblingen under vaskekum. Det er kjøkkenventilator over platetopp med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør). Det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i gang med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad. Stoppekran plassert i gang ved varmtvannsbereder. Innvendig avløp er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon med friskluftsentil i vegg og spalteventil i vinduskarm på soverommet. Leiligheten varmes opp av strøm. Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2024. Termostatstyrte varmekabler på bad fra 2015. Varmtvannsbereder på 113 liter fra 2023 plassert i gang. Sikkerhetsventil er koblet til avløp. Sikringsskap er plassert i gang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

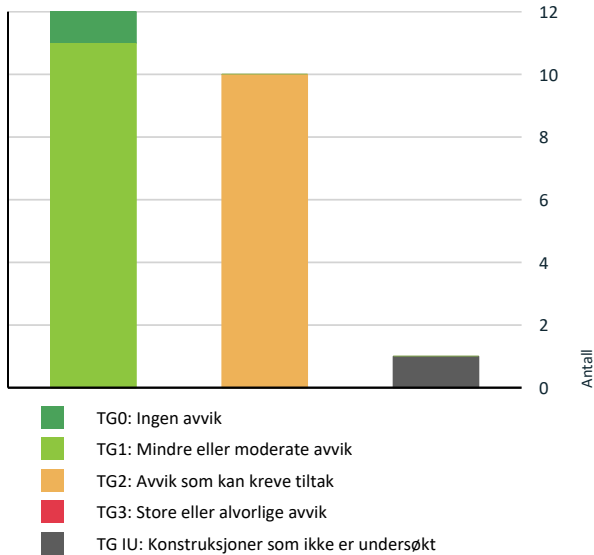
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Foreligger søknad og ferdigattest men ingen tegninger som er gjenkjennbare til denne enheten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 leiligheten siden 2024. 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.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendig kledning er ufagmessig montert, det mangler beslag i underkant av vinduer, samt belistning rundt vinduene.

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

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

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

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

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er tegn på tidligere lekkasjer fra taket som fuktskjolder og råteskadet bord i nedre del av konstruksjonen.

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Manglende rapport og/eller vedlikeholdplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

Følgende retningsavvik ble registrert: 17 mm gjennom hele, og 12 mm innenfor 2 m i stue.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

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

Det er avvik:

Det mangler friskluftsentil i stue. Veggventil på soverom mangler utvendig rist.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Døren er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det anbefales ikke å benytte fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Oppvaskmaskinen har innebygd lekkasjesikring, men kjøkkenet mangler sentral lekkasjesikring (waterguard) med gulvsensor. Løsningen gir ikke full romsikring.

Kjøkkenet og vannledninger av plast er fra 2016. Det er krav om lekkasjesikring/waterguard ved renovering av kjøkkenet etter 2010.

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1960

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein med ukjent alder.
Enkelte slitte takstein har blitt skiftet i nyere tid.

Siden taket (taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre 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. Konsekvensen av eldet taktekking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Går inn under sameiets vedlikeholdsansvar og plan.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål med ukjent alder, men er skiftet i nyere tid.
Snøfangere er montert på tak.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

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

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig kledning er ufagmessig montert, det mangler beslag i underkant av vinduer, samt belistning rundt vinduene.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Arbeider med kledning og omramning rundt vinduer må ferdigstilles.
Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.

Går inn under sameiets vedlikeholdsansvar og plan.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.
Undertak av bærende og avstivende taktro.
Adkomst via innvendig trapp.
Loftet er isolert med mineralull mot underliggende himling. Lufting skjer via luftespalter i gesimser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er tegn på tidligere lekkasjer fra taket som fuktskjolder og råteskadet bord i nedre del av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktskjoldene er av eldre dato før det ble skiftet knekte takstein. Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.

Går inn under sameiets vedlikeholdsansvar og plan.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007 på soverom og 3-lags isolerglass fra 2020 i stue.

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

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

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (EI30/35dB)

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fellesdeler og bygningsdeler som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar, slik som yttertak, fasader, grunnmur og øvrige utvendige konstruksjoner, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten med mindre bygningsdelen er tillagt eller har en særlig tilknytning til den aktuelle leiligheten, og dermed har direkte betydning for beboerens bruk eller forhold som kan medføre risiko for skade på leiligheten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Manglende rapport og/eller vedlikeholdsplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket i henhold til NS 3600:2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport og/eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, er kostnadsestimat ikke satt. Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat.

Vegger har malte plater.

Himling har malte/behandlede plater og malte takessplater.

Gulv i stue/kjøkken ble skiftet i 2026. Øvrige overflater fra 2016.

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

Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av betongdekke.

Retningsavvik er kontrollert i stue/kjøkken og soverom.

Vurdering av avvik:

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

Følgende retningsavvik ble registrert:

17 mm gjennom hele, og 12 mm innenfor 2 m i stue.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Målt fra 54 mm ved kjøkken til 37 mm ved yttervegg.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte glatte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

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

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2015/16. Arbeider er utført av fagfirmaer, samt enkelte arbeider på egeninnsats av en tidligere eier.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.
Fakturadokumentasjon er fremvist, samt garantiskjema for varmekabler.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det anbefales ikke å benytte fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert dusjkabinett som begrenser direkte vannsprut på døren.
Dør/lister bør jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Tilstandsrapport



Dør i våtsone.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig slukmansjett i sluk. Det er fremlagt fakturadokumentasjon fra utførende firma.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt fra eksisterende hull i gang uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål.
Det er montert belysning i de fleste skuffer og skap, som styres via sensorer.
Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr, platetopp, samt tv i ventilatoren. Opplegg for oppvaskmaskin.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.
Oppvaskmaskinen er av nyere type og har innebygd lekkasjesikring (waterguard/AquaStop) i koblingen under vaskeum.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppvaskmaskinen har innebygd lekkasjesikring, men kjøkkenet mangler sentral lekkasjesikring (waterguard) med gulvsensor. Løsningen gir ikke full romsikring.

Kjøkken og vannledninger av plast er fra 2016. Det er krav om lekkasjesikring/waterguard ved renovering av kjøkken etter 2010.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon (waterguard) med gulvsensor under kjøkkenbenken for å oppfylle gjeldende krav.
Hensikten med kravet om lekkasjesensor er å redusere vannskader i boliger, ettersom slike skader kan være kostbare og tidkrevende å reparere.
Lekkasjesensoren registrerer vannansamling og gir beskjed til en ventil som automatisk stenger vanntilførselen for å forhindre ytterligere skade.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over platetopp med kullfilter.

Tilstandsrapport

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: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at avtrekk føres ut gjennom yttervegg/tak for å sikre effektiv fjerning av fukt og matos.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør). Det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i gang med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.
Stoppekran plassert i gang ved varmtvannsbereder.

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.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast.

Avløpsrør fra leiligheten og videre ned ble fornyet i 2025, utført av GN Rør AS. Videre er vann og avløpsanlegg fornyet med tilkobling til kommunalt vann og avløpsnett, utført av Seim Maskin AS i henhold til kommunens krav.

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

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med friskluftsventil i vegg og spalteventil i vinduskarm på soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler friskluftsventil i stue.

Veggventil på soverom mangler utvendig rist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres veggventil på stueveggen, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig inn klima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.
Det bør monteres utvendig rist på veggventilen for å hindre inntrenging av insekter, nedbør eller smuss.

1 TG 10 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp av strøm.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2024.

Termostatstyrte varmekabler på bad fra 2015.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Tilstandsrapport

📌 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 113 liter fra 2023 plassert i gang.
Sikkerhetsventil er koblet til avløp.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringssskap er plassert i gang.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A 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.

2016 Anlegg fra 2016 iflg tidligere salgsopplysinger.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Lagt opp kontakt i bod på loftet. Gjort som vennetjeneste av elektriker i tidligere eiers eietid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring fra 2016: Det er utført totalrenovering av det elektriske anlegget i leiligheten. Eksisterende 20 A kurs for platetopp er beholdt. Det er etablert nytt opplegg til bad med varmekabler. Xpert Installasjon AS er ansvarlig for garanti på nytt sikringssskap med jordfeilautomater, samt varmekabler og termostat på badet. Øvrig utstyr, herunder stikkontakter, dimmere og downlights, er levert av kunde.

Samsvarserklæring fra 2024: Montert varmepumpe.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

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 el-arbeid på loft på som ikke er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Generell kommentar

Takstingeniør har ingen elektrokompetanse og anlegg er ikke vurdert ut over kontrollspørsmål.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	44			44	
Loft		10		10	
SUM	44	10			
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Loft		Bod	

Kommentar

Areal 2. etasje:
Gang: 8,1 m²
Soverom: 8,7 m²
Bad/vaskerom: 3,8 m²
Stue/kjøkken: 22 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Foreligger søknad og ferdigattest men ingen tegninger som er gjenkjennbare til denne enheten.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2023:

Ny varmtvannsbereder.

2024:

Montering av varmepumpe.

2025:

Nytt avløp fra leilighet i 2. etasje og helt ned til offentlig.

2026:

Utbedring etter vannlekkasje og nytt gulv i stue/kjøkken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Douglas Tor-Edmund Mickelsen Rønning	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	351	3		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sørbyveien 615F

Hjemmelshaver
Rønning Douglas Tor-Edmund Mickelsen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Sørbyveien 615F, 3178 VÅLE

Dato for energimerking

28.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-288263

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

163493713

Gårdsnummer

351

Bruksnummer

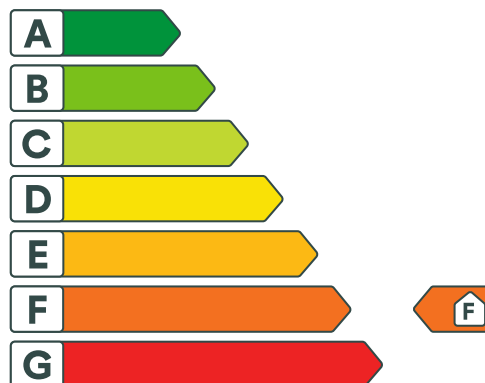
3

Seksjonsnummer

6

Bruksenhetsnummer

H0203



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1960

Bygningstype

Annet småhus

Bruksareal

44,0 m²

Oppvarmet bruksareal

44,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

313,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

320,95 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 122 kWh



Sørbyveien 615F, 3178 VÅLE



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Sørbyveien 615F, 3178 VÅLE



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Douglas Tor-Edmund Mickelsen Rønning

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sørbyveien 615F

3178 Våle

3905-351/3/0/6



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Murergutta AS, xpert installasjon AS, Kjærs rørleggerforretning AS, VVS senteret AS

Beskrivelse av arbeidet: Murergutta: Støpt gulv, membran, flis og fuging gulv og sokkel. Xpert: el.anlegg med varmekabel. Kjærs Rørleggerforretning AS: nytt rør i rør. VVS senteret AS: Koblingspunkter og montering av dusjkabinett.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: noe eget arbeid av han som renoverte leilighet den gang

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ble ggjort under bygging av baderom i 2015 som nevnt i tidligere post.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Mus i en boehet i første etasje på bygget

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Pelias AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert opp slagfeller/bokser rundt bygg

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Svetting fra rør og dårlig fall i rør fra boenheter i første etasje, som går i taket til bolig under bygging i første etasje. Dette ble utbedret i 2025 (gjelder avløpsrør fra min boenhet som grener seg inn på rør som går ned til første etasje)

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: GN rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet avløpsrør som går fra boenheter i 2 etasje, og ned i boenhet under bygging i 1 etasje, som deretter går videre ut til avløp

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Seim maskin AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vann og avløp, fjernet gammel septikktank og koblet bygg på kommunalt vann og avløp etter kommunens krav.



2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Kjærs Rørleggerforretning AS, VVS Senteret AS

Beskrivelse av arbeidet: på kjøkken: Kjærs Rørleggerforretning AS: nytt rør i rør. VVS Senteret AS: koblingspunkter og stoppekraner.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: byttet til ny varmtvannsbereder (har kvittering)

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: GTM Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Kjøp og montering av ny varmpumpe

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Nilsen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Koblet opp strøm til varmpumpe

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Xpert elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt: sikringsskap, sikringer, alle kurser untatt til stekeovn, stikkontakter, USB kontakter, downlights, dimmere, lysbrytere. varmekabler bad



Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Boenhet i første etasje blir gjort om fra garasje til boenhet

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Bruksendring er godkjent og eier er i gang med byggeprosess, dette begynte i 2025

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Skaderapport fremlegger etter vannlekasje under vask som ga skade på parkettgulv på stue/kjøkken. Dette ble revet opp, fuktmålt, utbedret og ferdigstillt av Ocab AS i januar 2026.

Det ble da lagt nytt gulv og malt lister etter montering

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

♦ **Ja**

Byggeprosjekt i boenhet første etasje, som gir noe støy på dagtid i perioder, og avfall som blir liggende på terrasse til boenhet mellom rivings/bygging i perioder

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Sørbyveien 615F

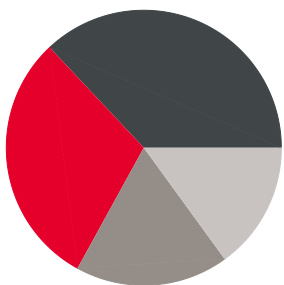
Offentlig transport

🚶 Våle elverk Linje 126	0 min 🚶 0 km
🚶 Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	15 min 🚶 13.7 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	27 min 🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 42 min 🚶

Skoler

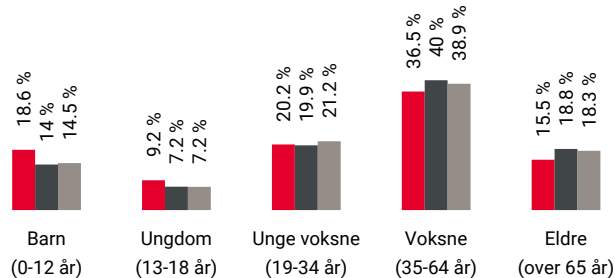
Røråstoppen skole (1-7 kl.) 210 elever, 14 klasser	7 min 🚶 7.2 km
Bjerkely skole (1-7 kl.) 65 elever, 4 klasser	9 min 🚶 9 km
Solerød skole (1-7 kl.) 103 elever, 7 klasser	9 min 🚶 9.7 km
Solerød skole (1-7 kl.) 70 elever, 5 klasser	9 min 🚶 9.7 km
Revetal ungdomsskole (8-10 kl.) 369 elever, 30 klasser	8 min 🚶 8 km
Re videregående skole 600 elever	12 min 🚶 9.7 km
Wang Toppidrett Tønsberg	21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Sørby	493	200
■ Kommune: Tønsberg	57 794	26 960
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brår barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 🚶 8 km
Revetal barnehage (0-5 år) 56 barn	9 min 🚶 8.3 km
Solerød barnehage (1-5 år) 55 barn	9 min 🚶 9.8 km

Dagligvare

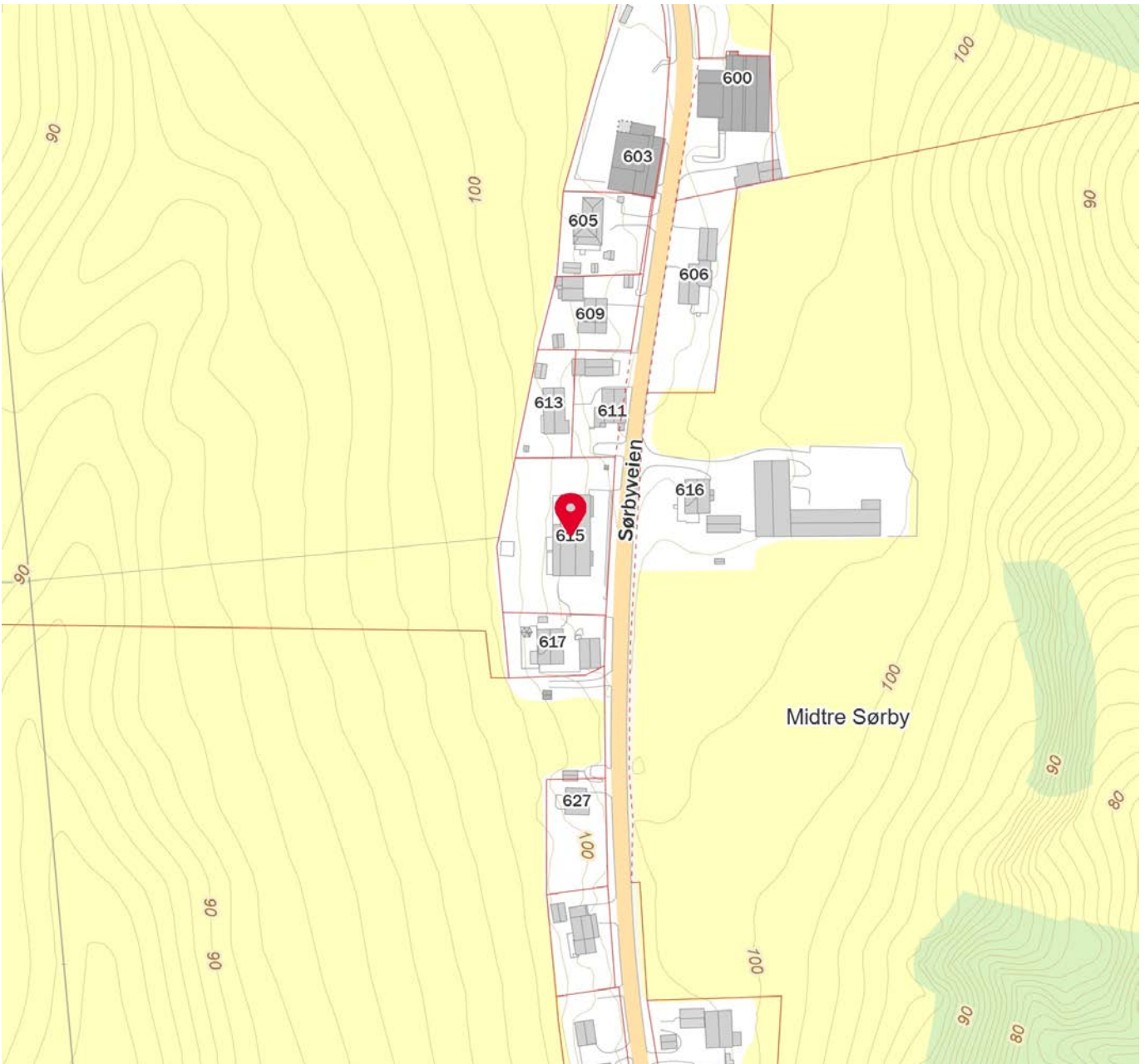
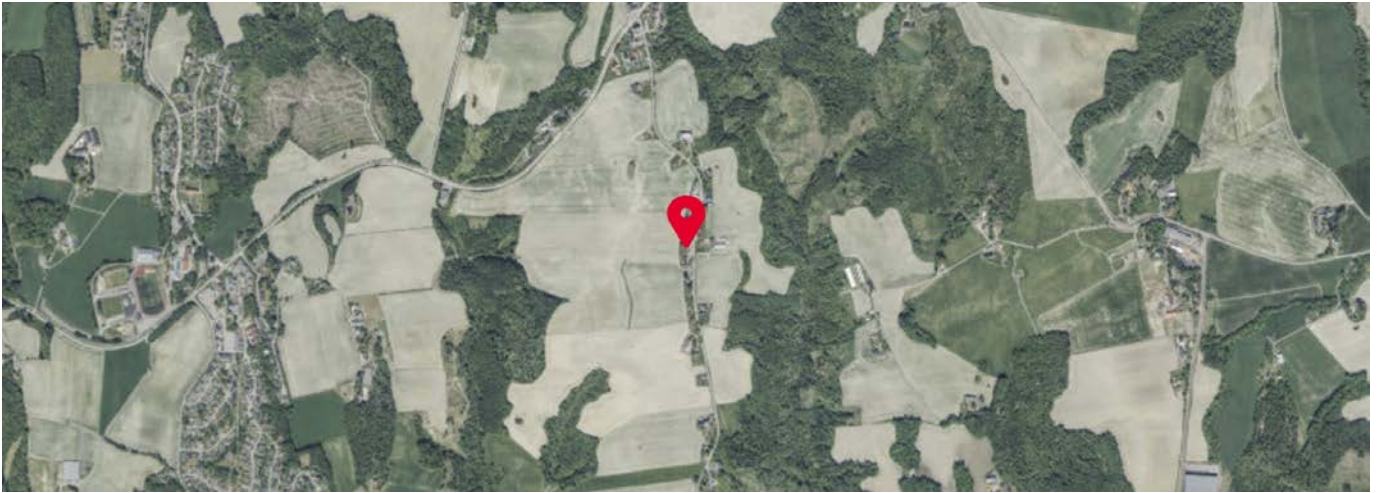
Rema 1000 Revetal PostNord	8 min 🚶 7.3 km
Meny Revetal PostNord	9 min 🚶 7.8 km

Sport

⚽ Røråstoppen Barneskole Ballspill	7 min 🚶 7.1 km
⚽ Revetal Hovedbanen Balløkke Ballspill	8 min 🚶 7.8 km
🏊 Revetal Treningssenter	7 min 🚶
🏊 Sporty24 Sem	17 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Ordensregler for Sørbyveien 615

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Sameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i Sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligsameiet mellom klokken 23:00–08:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 08:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av Leilighet og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At leiligheter er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- At balkong, fellesareal innvendig og utvendig ikke benyttes som lagringsplass for søppel, grunnet skadedyr og sjenanse.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.



Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	351	3	0	6	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
22.05.2006	Nei	Nei			48/596					

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			351/3/0/4	0
					351/3/0/5	0
					351/3/0/2	0
					351/3/0/3	0
					351/3	0
					351/3/0/1	0
					351/3/0/8	0
					351/3/0/6	0
					351/3/0/7	0
					351/3/0/6	0
					351/3/0/3	0
					351/3/0/7	0
					351/3	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			351/3/0/2	0
					351/3/0/8	0
					351/3/0/4	0
					351/3/0/1	0
					351/3/0/5	0
					351/3/0/6	0
					351/3/0/7	0
					351/3/0/3	0
Seksjonering	22.05.2006				351/3/0/2	0
					351/3/0/6	0

351/3 0

BYGNINGER						
Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
163493713	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bolig	Tatt i bruk	665	0	665

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Sørbyeien	615	F		Nord: 6587453 Øst: 574083 System: EPSG:25832		Grunnkrets 1409-Sørby SKOLEKRETS 18-Kirkevoll Postnummerområde 3178-VÅLE Stemmekrets 17-Våle Kirkesokn 1-Våle

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL	
Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetyp	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	351	3	0	0	Grunneiendom	SØRBY MELLEM	Ja	2557,6	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
01.07.1847	Nei	Nei	Ja	8		Nord: 6587459,53 Øst: 574080,99 System: EPSG:25832

FORRETNINGER							
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelforingsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			351/3/0/4	0	
					351/3/0/5	0	
					351/3/0/2	0	
					351/3/0/3	0	
					351/3	0	
					351/3/0/1	0	
					351/3/0/8	0	
					351/3/0/6	0	
Oppmålingsforretning	22.11.2021	22.11.2021	21/8887		351/3/0/7	0	
					351/3	0	
					351/23	0	
					351/15	0	
					706/2	0	
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			351/11	0	
					351/3/0/6	0	
					351/3/0/3	0	
					351/3/0/7	0	
					351/3	0	
					351/3/0/2	0	
					351/3/0/8	0	
					351/3/0/4	0	
					351/3/0/1	0	
					351/3/0/5	0	
351/3/0/8	0						
Seksjonering	22.05.2006				351/3/0/8	0	
					351/3	0	
Seksjonering	22.05.2006				351/3/0/7	0	
					351/3	0	
Seksjonering	22.05.2006				351/3/0/6	0	

				351/3	0
Seksjonering	22.05.2006			351/3	0
				351/3/0/5	0
Seksjonering	22.05.2006			351/3	0
				351/3/0/4	0
Seksjonering	22.05.2006			351/3	0
				351/3/0/3	0
Seksjonering	22.05.2006			351/3/0/2	0
				351/3	0
Seksjonering	22.05.2006			351/3	0
				351/3/0/1	0
Skylddeling	01.07.1847			51/1	0
				351/3	0

BYGNINGER						
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
163493713	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bolig	Tatt i bruk	665	0	665

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Sørbyveien	615	F		Nord: 6587453 Øst: 574083 System: EPSG:25832		Grunnkrets 1409-Sørby SKOLEKRETS 18-Kirkevoll Postnummerområde 3178-VÅLE Stemme-krets 17-Våle Kirkesokn 1-Våle

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL	
Bruk av grunn	Referanser
A-Annet	

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtatt

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
2557,6	Nord: 6587459,53015539 Øst: 574080,98999529 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	351	3	0	0	Grunneiendom	SØRBY MELLE	Ja	2557,6	0	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
01.07.1847	Nei	Nei	Ja	8		Nord: 6587459,53 Øst: 574080,99 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			351/3/0/4	0
					351/3/0/5	0
					351/3/0/2	0
					351/3/0/3	0
					351/3	0
					351/3/0/1	0
					351/3/0/8	0
					351/3/0/6	0
Oppmålingsforretning	22.11.2021	22.11.2021	21/8887		351/3/0/7	0
					351/3	0
					351/23	0
					351/15	0
					706/2	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			351/11	0
					351/3/0/6	0
					351/3/0/3	0
					351/3/0/7	0
					351/3	0
	351/3/0/2	0				

			351/3/0/8	0
			351/3/0/4	0
			351/3/0/1	0
			351/3/0/5	0
Seksjonering	22.05.2006		351/3/0/8	0
			351/3	0
Seksjonering	22.05.2006		351/3/0/7	0
			351/3	0
Seksjonering	22.05.2006		351/3/0/6	0
			351/3	0
Seksjonering	22.05.2006		351/3	0
			351/3/0/5	0
Seksjonering	22.05.2006		351/3	0
			351/3/0/4	0
Seksjonering	22.05.2006		351/3	0
			351/3/0/3	0
Seksjonering	22.05.2006		351/3/0/2	0
			351/3	0
Seksjonering	22.05.2006		351/3	0
			351/3/0/1	0
Skylddeling	01.07.1847		51/1	0
			351/3	0

BYGNINGER						
Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Byggningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
24381501	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	90	90
24381528	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	90	90
163493705	Garasjeuthus anneks til bolig	Off. adm. og forsvar, og tryggeordninger underlagt off. forvaltning	Tatt i bruk	0	18	18
163493713	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bolig	Tatt i bruk	665	0	665
163493713-1	Ombygging	Bolig	Ferdigattest	0	0	0

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser

Sørbyveien	615		Nord: 6587453 Øst: 574083 System: EPSG:25832	Grunnkrets 1409-Sørby SKOLEKRETS 18-Kirkevoll Postnummerområde 3178-VÅLE Stemmekrets 17-Våle Kirkesokn 1-Våle
Sørbyveien	615	A	Nord: 6587453 Øst: 574083 System: EPSG:25832	Grunnkrets 1409-Sørby SKOLEKRETS 18-Kirkevoll Postnummerområde 3178-VÅLE Stemmekrets 17-Våle Kirkesokn 1-Våle
Sørbyveien	615	B	Nord: 6587453 Øst: 574083 System: EPSG:25832	Grunnkrets 1409-Sørby SKOLEKRETS 18-Kirkevoll Postnummerområde 3178-VÅLE Stemmekrets 17-Våle Kirkesokn 1-Våle
Sørbyveien	615	C	Nord: 6587453 Øst: 574083 System: EPSG:25832	Grunnkrets 1409-Sørby SKOLEKRETS 18-Kirkevoll Postnummerområde 3178-VÅLE Stemmekrets 17-Våle Kirkesokn 1-Våle
Sørbyveien	615	D	Nord: 6587453 Øst: 574083 System: EPSG:25832	Grunnkrets 1409-Sørby SKOLEKRETS 18-Kirkevoll Postnummerområde 3178-VÅLE Stemmekrets 17-Våle Kirkesokn 1-Våle
Sørbyveien	615	E	Nord: 6587453 Øst: 574083 System: EPSG:25832	Grunnkrets 1409-Sørby SKOLEKRETS 18-Kirkevoll Postnummerområde 3178-VÅLE Stemmekrets 17-Våle Kirkesokn 1-Våle
Sørbyveien	615	F	Nord: 6587453 Øst: 574083 System: EPSG:25832	Grunnkrets 1409-Sørby SKOLEKRETS 18-Kirkevoll Postnummerområde 3178-VÅLE Stemmekrets 17-Våle Kirkesokn 1-Våle
Sørbyveien	615	G	Nord: 6587453 Øst: 574083 System: EPSG:25832	Grunnkrets 1409-Sørby SKOLEKRETS 18-Kirkevoll Postnummerområde 3178-VÅLE Stemmekrets 17-Våle Kirkesokn 1-Våle
Sørbyveien	615	H	Nord: 6587453 Øst: 574083 System: EPSG:25832	Grunnkrets 1409-Sørby SKOLEKRETS 18-Kirkevoll Postnummerområde 3178-VÅLE Stemmekrets 17-Våle Kirkesokn 1-Våle

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

24.04.2026 09:33:13 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 3 av 4

Bruk av grunn	Referanser
---------------	------------

A-Annet

KULTURMINNER						
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER						
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter		
2557,6	Nord: 6587459,53015539 Øst: 574080,98999529 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei		

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium	

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Opgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Opgitt areal dersom slike data er registrert. Opgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Opgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	351	3	0	6

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	163493713	0	Tatt i bruk	Bolig	665	0	0	665

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6587453 Øst: 574083 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk

Bygningstathistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	31.03.2006	02.10.2006	
IG-Igangsettingstillatelse	31.03.2006	02.10.2006	
TB-Tatt i bruk	31.03.2006	02.10.2006	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0203	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	Sørbyveien 615F	351	3	0	6

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	3	359	0	359

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	5	306	0	306

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Loft	74	0	0	0	0	0

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: DS0034/06

Referanse

J-Journalnummer: 046/17 - 17/597-5

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



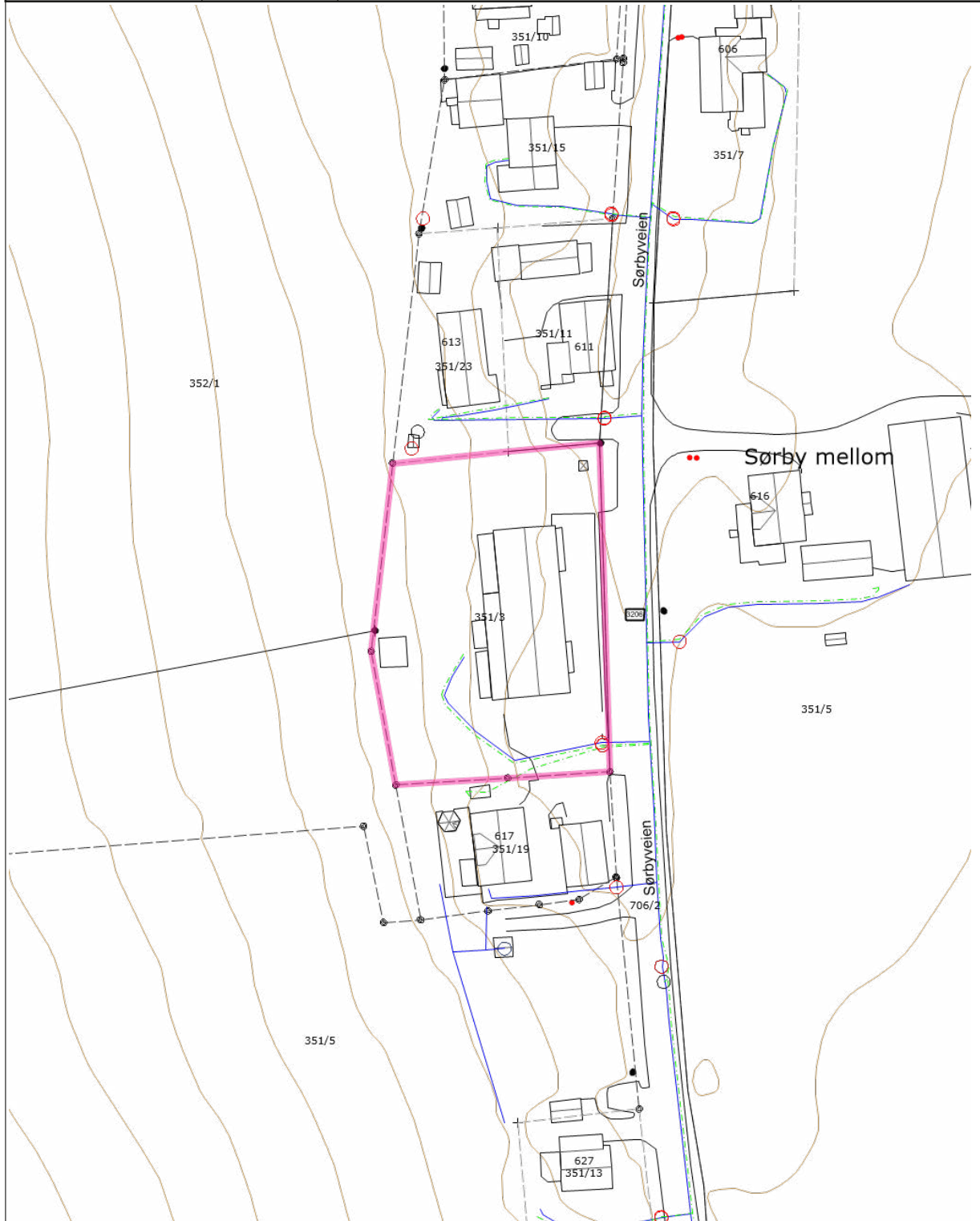
Tønsberg
kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 351	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Sørbyveien 615F 3178 VÅLE			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Brannventil	 Brønn	 Kran
 Kum - annen eier	 Spillvannsledning	 Vannledning uten Vestfold vann
 Sirkeleiendom	 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense
 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt	Matrikelnummer.
A Bygg og anlegg	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
• Skap	 Masteomriss	 Trase
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	 Høydekurve	



Tønsberg kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	351	3	0	6

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.



Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32

11.05.2024
03:57:46
M:\12345678

351/3 (Hovedteig)

+351 / 15

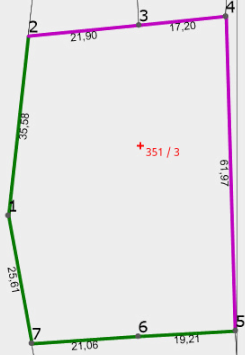
+351 / 7

+351 / 23

+351 / 11

+351 / 3

+351 / 19



6587500

6587400

N=6587360,33
E=574191,1
17.04.2026 14:01:34



574100

574200

Side 3 av 4

Areal og koordinater

Areal: 2557,60

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6587459,53 Øst: 574080,99

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/			Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6587445,86	574054,85	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			35,58	Ikke hjelpelinje			
2	6587481,21	574058,86	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			21,90	Ikke hjelpelinje			
3	6587483,39	574080,65	Ikke spesifisert	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			17,20	Ikke hjelpelinje			
4	6587485,10	574097,77	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	300	
			61,97	Ikke hjelpelinje			
5	6587423,16	574099,69	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			19,21	Ikke hjelpelinje			
6	6587422,04	574080,51	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			21,06	Ikke hjelpelinje			
7	6587420,67	574059,49	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			25,61	Ikke hjelpelinje			



Re kommune
Teknikk- og næringstjenester

Saksbehandler: Jørn Engebretsen
Direkte telefon: 33 06 15 50
Vår ref.: 07/1314/07/3870
Arkiv: GB-51/3
Deres ref.:

Dato: 15.03.2007

Bjørnstad Byggservice
v/Daniel Bjørnstad
Movikåsen 26B
3135 TORØD




Gbnr 51/3 Sørbyveien 615t - seksjoner 4-8 - Ferdigattest

Viser til Deres anmodning om ferdigattest med kontrollerkjøring fra ansvarlig kontrollerende for utførsel (KUT) datert 24.02.2007. Kontrollen har ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest. Kommunen tar dette som en forutsetning.

Tiltaket finnes utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. I medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis ferdigattest.

Med hilsen


Jørn Engebretsen
byggesaksbehandler

Postadresse: Regata 2, 3174 Revetal
Besøksadresse: Regata 2
E-post: postmottak@re.kommune.no

Telefon: 33 06 10 00 Bank: 1638 0243508
Telefaks: 33 06 10 01 Org.nr.: 983885497
Internett: www.re.kommune.no

VÅLE KOMMUNE

Kommuneteknikeren
Telefon 360



0 4 R 5 9 / 221805
351/3/0/0 1968 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Våle i Vestfold,

16/1-69.

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99 nr. 1)

Vedr. nybygg for Våle Kommunale Everk; Våle i Vestfold.
Reg. 5/6-68 j.nr. 312/68.

Ovennevnte byggearbeide er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttet synsforetning er det godtgjort at arbeidet
er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Bygningen må ikke taes ibruk til annet formål enn forutsatt i
den tillatelsen som er gitt= uten at særskilt tillatelse er
innhentet av bygningsrådet (jfr. § 93)

for Våle bygningsråd

Knut Skredegård.



Tønsberg kommune

Seksjoneringstillatelse

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

3905 - Tønsberg kommune

351

3

0

6

Ingen dokumenter funnet. For utfyllende opplysninger om seksjoneringssaker, godkjente seksjoneringstegninger o.l. kontaktes Tinglysingen.



Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	351	3	0	6	Sørbyveien 615F, 3178 VÅLE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	2557.47m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	2557.47m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei



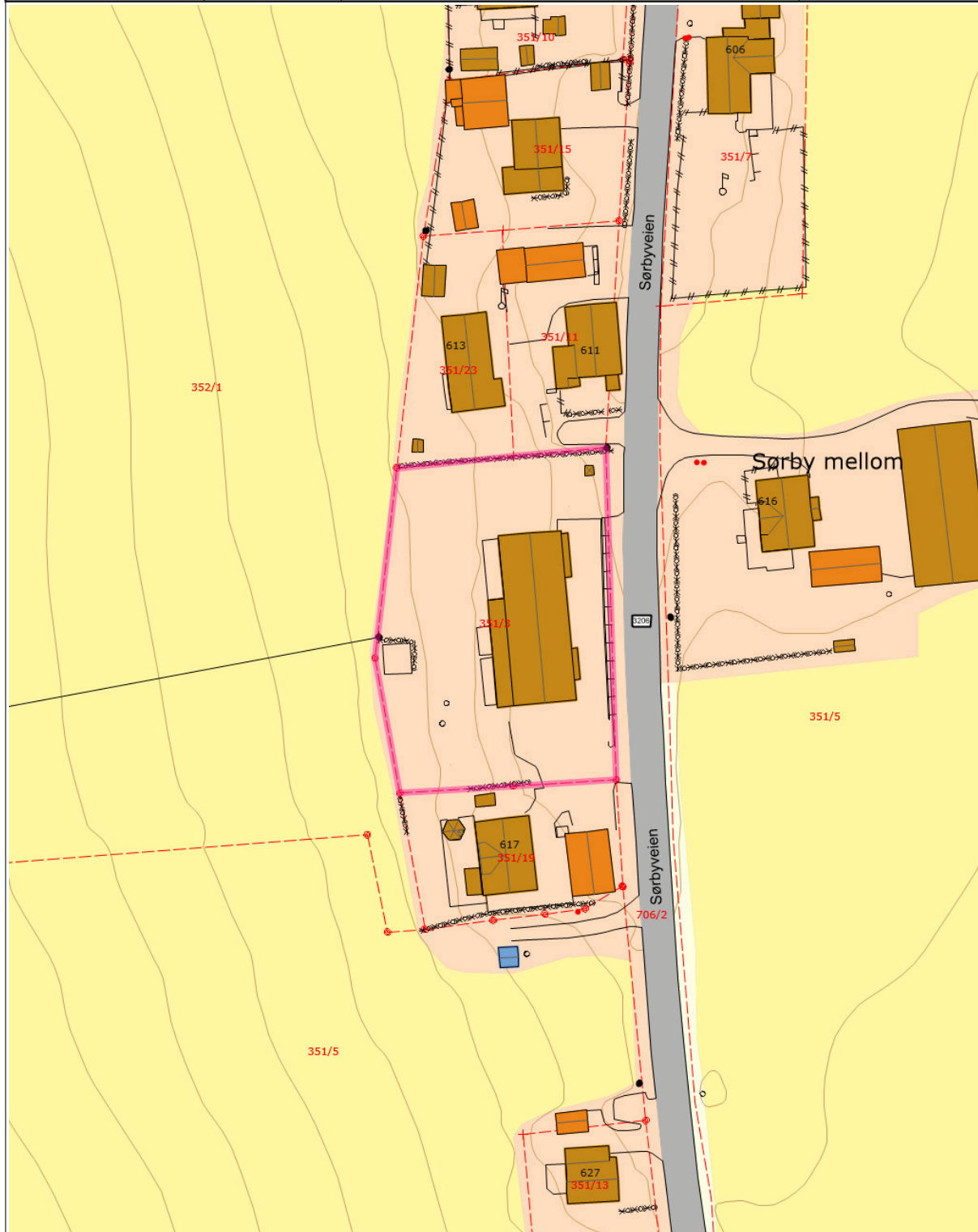
Tønsberg
kommune

Vegadkomst
































Eiendom:	Gnr: 351	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Sørbyveien 615F 3178 VÅLE			
Adkomst:	Fra off.vei			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Kumlokk	Matrikelnummer	A Bygg og anlegg
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Skap
 Masteomriss	 Trase	 Flaggstang
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Garasje og uthus
 Annen næring	 Annet gjerde	 MurFrittstående
 Loddrett mur	 Hekk	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt
 Teiggrense	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	 Veg
 Høydekurve	 Bebyggd område	 Dyrka mark
 Annet		



Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 17.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	Gårdsnr.	351	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Sørbyveien 615F, 3178 VÅLE								

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard renovasjon	25%	1 stk.	3688.00	1/1	0 %	3 688,00 kr	922,00 kr
Rabatt fellesløsning	25%	1 stk.	-553.20	1/1	0 %	-553,20 kr	-138,30 kr
Vanngebyr bolig 0-70m ²	15%	1 stk.	3331.55	1/1	0 %	3 331,55 kr	832,89 kr
Fastledd vann	15%	1 stk.	1562.85	1/1	0 %	1 562,85 kr	390,71 kr
Avløpsgebyr bolig 0-70m ²	15%	1 stk.	4733.40	1/1	0 %	4 733,40 kr	1 183,35 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk.	2807.15	1/1	0 %	2 807,15 kr	701,79 kr
					Sum	15 569,75 kr	3 892,44 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Returneres etter tinglysing til

 Re kommune
 Regata 2.
 3174 Røvetal

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
 DAGBOKNR: 292962
 21 JUNI 2006

ang. nr. 983 885497

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		STATENS KARTVERK		
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festnr
716	Re kommune	51	3	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
1.40.1184	Daniel Bjørnstad	1/2
1.61.044	Kjell Bjørnstad	1/2


 Doknr: 292962 Tinglyst: 21.06.2006
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	114	B	13				25				37				49			
2	B	128	B	14				26				38				50			
3	B	80	B	15				27				39				51			
4	B	38	B	16				28				40				52			
5	B	41	B	17				29				41				53			
6	B	48	B	18				30				42				54			
7	B	52	B	19				31				43				55			
8	B	95	B	20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:								596	= nevner:				596						

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. B) Tilleggsarealer er bakkong for leiligheter, se plantegninger

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Torød 19/04-2006	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Daniel Bjørnsdal Kjell Bjørnsdal	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
--------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

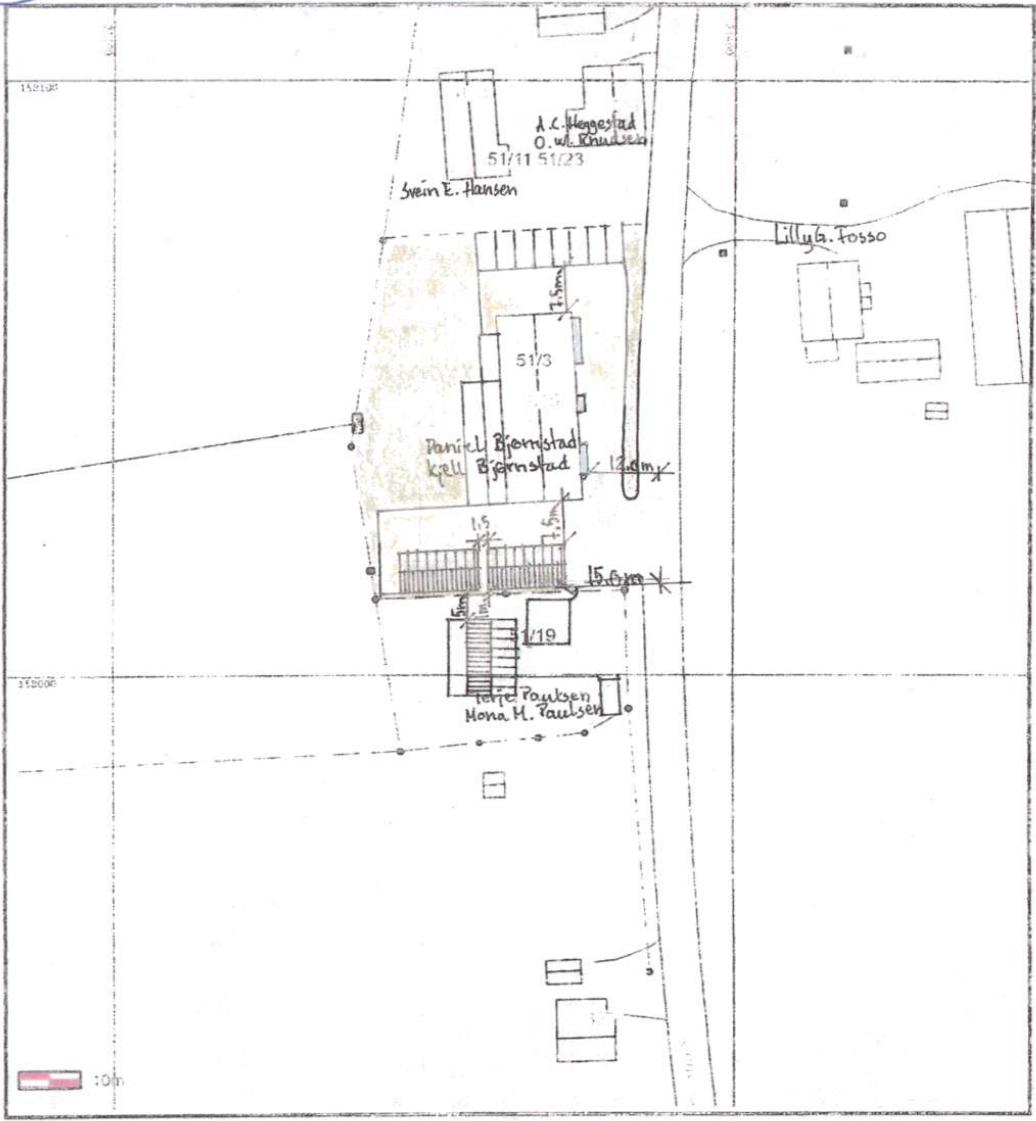
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
51	3
Re kommune	
Dato	Stempel og underskrift
22/5-06	 

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

@

FORENKLET SITUASJONSKART



©RE KOMMUNE Adresse: SØRBYVEIEN 615
 Dato: 22/2-2006 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 51/3/0/0



Målestokk 1:1000

- Tegnforklaring:**
- Eiendomsgrense, anslått
 - - - Eiendomsgrense, nøyaktig
 - Vannledning
 - - - Overvannsledning
 - Avløp felles
 - Spillvann
 - Mur
 - Gjerde
 - Hekk
 - Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
 - Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
 - Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

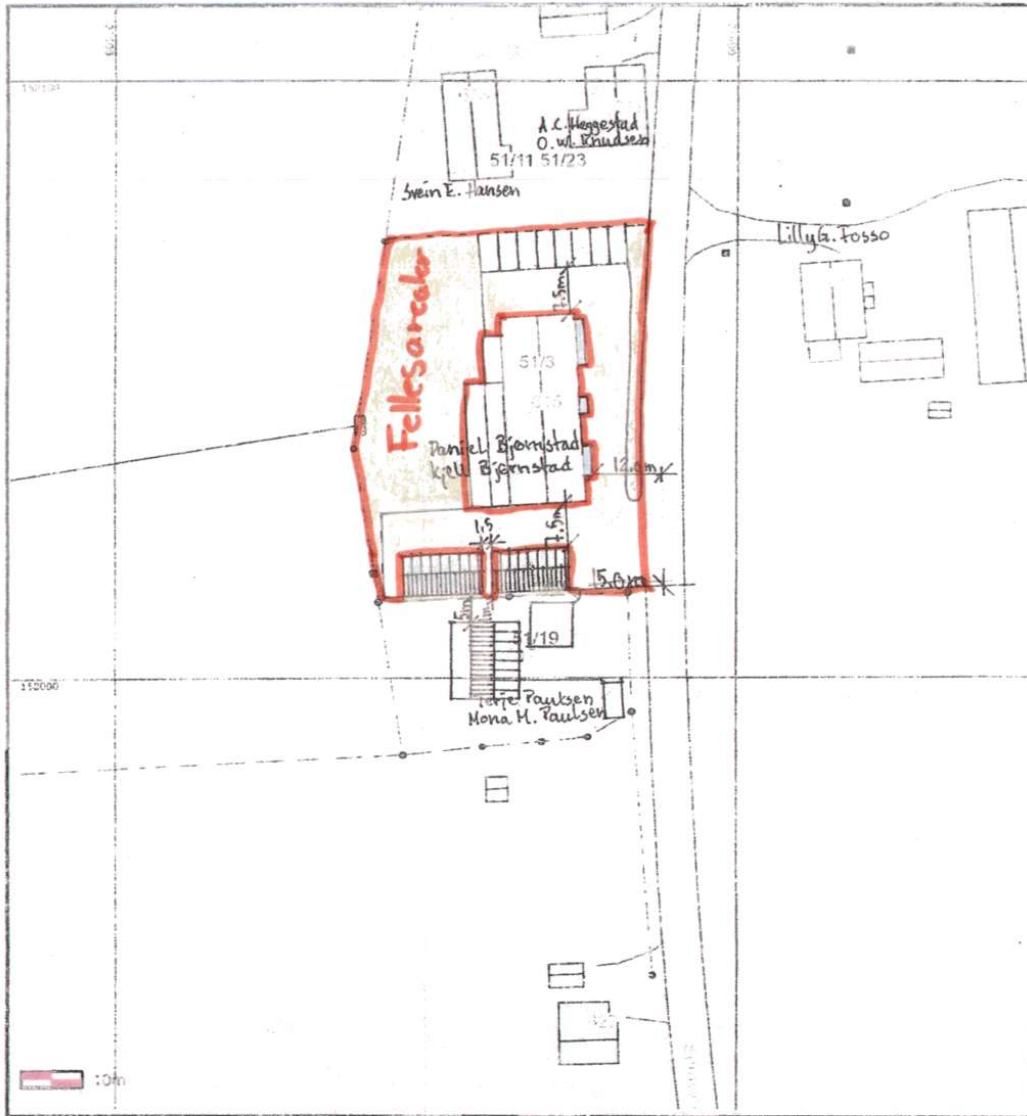
Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

FORENKLET SITUASJONSKART

Side 1 av 1

a

FORENKLET SITUASJONSKART



©RE KOMMUNE

Adresse: SØRBYVEIEN 615

Dato: 22/2-2006

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 51/3/0/0

NGO III

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- - - Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- - - Overvannsledning
- - - Avløp felles
- Spillvann

- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Målestokk 1:1000

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.



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 eiendom (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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sørbyveien 615F
3178 VÅLEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Charlotte SkjelbredTelefon: 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre